

行业点评

销售降幅延续收窄，到位资金边际改善

强于大市(维持)

行情走势图



相关研究报告

【平安证券】行业点评*房地产*税费减免细则落地，财政发力降低购房成本*强于大市20241113

【平安证券】行业点评*房地产*百强销售同比转正，板块投资维持积极*强于大市20241101

【平安证券】行业点评*房地产*投资销售降幅延续收窄，持续关注收储进展及销售走势*强于大市20241018

证券分析师

杨侃

投资咨询资格编号

S1060514080002

BQV514

YANGKAN034@pingan.com.cn

郑茜文

投资咨询资格编号

S1060520090003

ZHENGXIWEN239@pingan.com.cn



事项:

国家统计局公布2024年1-10月全国房地产开发投资及销售数据，其中投资额8.6万亿元，同比下降10.3%；房屋施工72.1亿平米，同比下降12.4%；新开工6.1亿平米，同比下降22.6%；竣工4.2亿平米，同比下降23.9%；新建商品房销售面积7.8亿平米，同比下降15.8%；销售额7.7万亿元，同比下降20.9%；待售面积7.3亿平米，同比增长12.7%。房企到位资金8.7万亿元，同比下降19.2%。

平安观点:

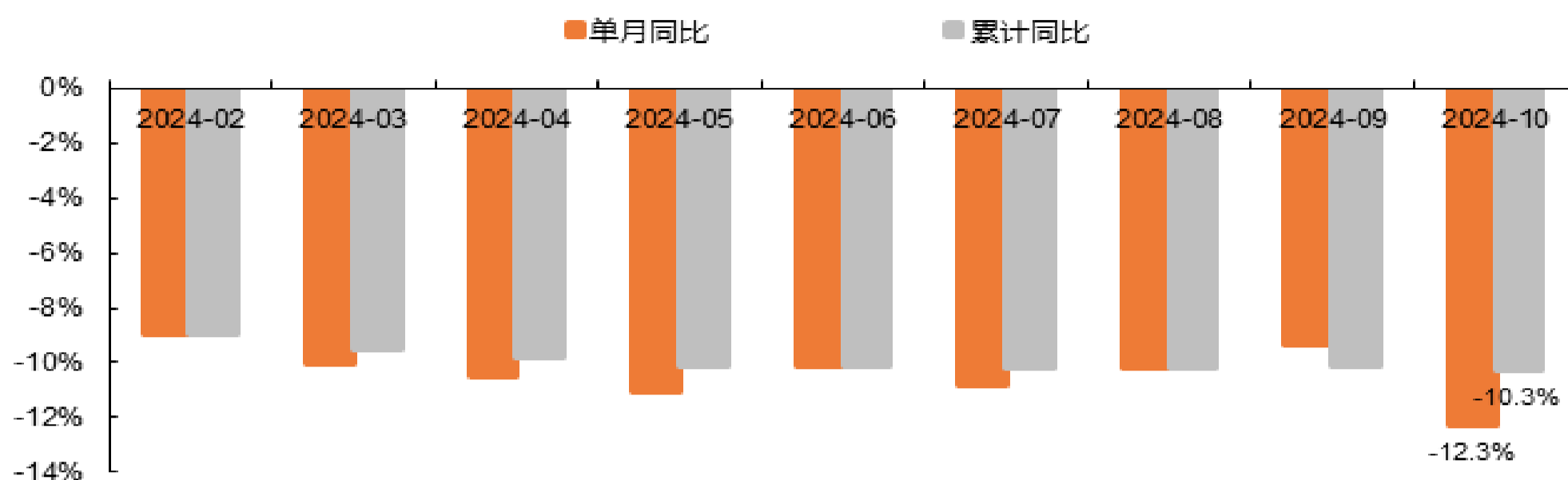
- 单月销售降幅持续收窄，均价增速转正：**10月全国商品房销售面积7646万平米、销售金额7975亿元，同比下降1.6%、1%，降幅较9月收窄9.4个、15.3个百分点，连续3个月改善。其中东部、中部、西部、东北部10月单月销售面积同比分别下降2%、增长3.8%、下降5%、下降3%，增速较9月提升10.4个、12.4个、6.1个、4.4个百分点。10月全国商品房销售均价10430元/平米，环比上涨10.3%，同比上涨0.6%。10月70个大中城市新建商品住宅销售价格指数、二手住宅销售价格指数环比均下降0.5%；其中一线城市新建商品住宅环比下降0.2%、二手住宅环比上涨0.4%，表现相对突出，上海新建商品住宅、二手住宅环比上涨0.3%、0.2%，深圳新建商品住宅、二手住宅环比上涨0.1%、0.7%，由跌转涨。根据Wind统计，11月前14天重点50城新房日均成交套数环比10月下降2.2%，但同比增长6.4%，重点20城二手房日均成交套数环比10月增长23.6%，同比增长25.6%，销售热度有所延续。往后看，房地产“止跌回稳”或遵循“核心城市好产品——一线+二线核心区——全国经济企稳——全国楼市企稳——投资企稳”，在二线郊区及三四线销售仍有压力背景下，预计2024、2025年商品房销售面积同比下降15%、5-10%。
- 单月投资开工降幅扩大，竣工收窄：**10月全国房地产投资7629亿元，同比下降12.3%，降幅较9月扩大3个百分点。其中东部、中部、西部、东北部单月投资同比分别下降16.6%、4.8%、2.2%、30.7%，降幅较9月扩大6.7个、收窄6.8个、收窄4个、扩大14.5个百分点。10月全国新开工5176万平米，同比下降26.7%，降幅较9月扩大6.8个百分点；竣工5179万平米，同比下降20.1%，降幅较9月收窄11.3个百分点。往后看，我们认为投资复苏将滞后于销售，复苏链条或按照“量稳——价稳——房企现金流修复——投资节奏修复”，预计2024、2025年房地产投资同比下降10%、5-10%，超预期因素或来自“4万亿”白名单贷款等实质落地，施工强度提升带来投资超预期表现。
- 到位资金边际好转，房企现金流改善：**10月房企到位资金同比下降10.8%，降幅较9月收窄7.7个百分点。其中国内贷款同比下降8.8%，降

幅较9月收窄5.6个百分点，定金及预收款、个人按揭贷款同比下降3.9%、8.8%，降幅较9月收窄22.3个、17.2个百分点。受此影响，1-10月房企到位资金8.7万亿元，国内贷款、定金及预收款、个人按揭贷款分别为1.2万亿元、2.6万亿元、1.2万亿元，同比分别下降19.2%、6.4%、27.7%、32.8%。

投资建议：10月全国商品房销售降幅延续收窄，价格表现趋稳，到位资金边际好转，维持板块积极观点。个股建议关注：1) 历史包袱较轻、库存结构优化房企，如绿城中国、建发国际集团、中国海外发展、招商蛇口、滨江集团、越秀地产、华润置地、保利发展等；2) 估值修复房企如万科A、金地集团、新城控股等；3) 同时建议关注经纪（贝壳）、物管（中海物业、保利物业、招商积余）、代建（绿城管理控股）等细分领域头部企业。

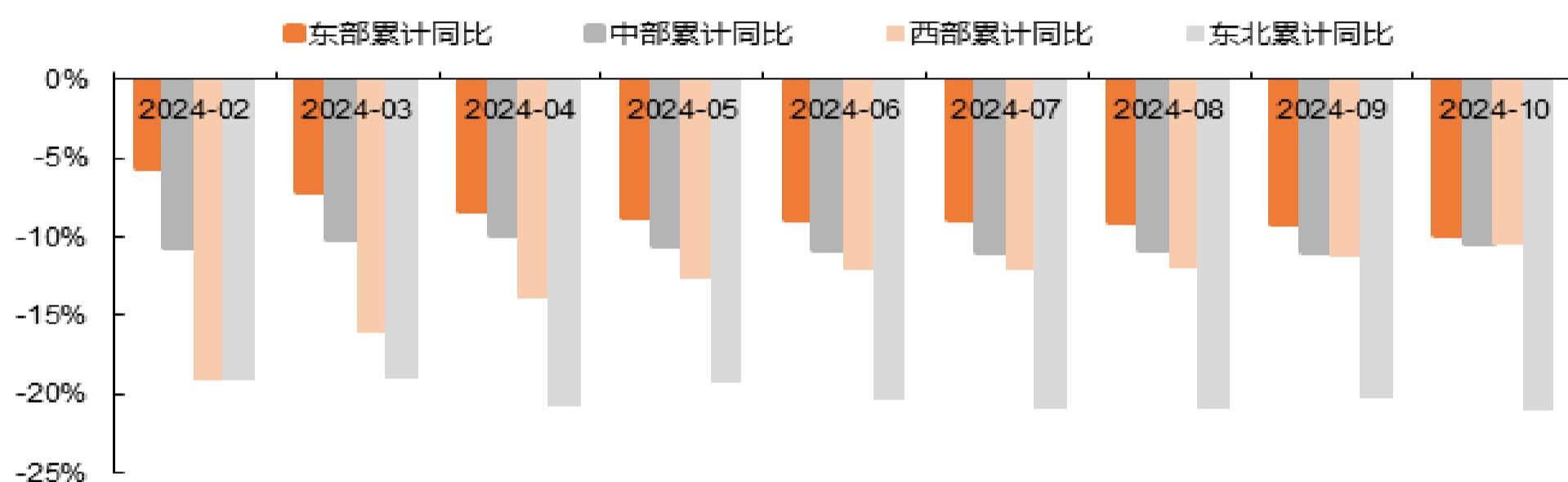
风险提示：1) 政策呵护不及预期风险：若后续政策呵护力度有限，楼市修复、房企现金流压力改善持续性可能不足；2) 二手房持续分流叠加高品质住宅供应不足，楼市修复不及预期风险：若居民预期改善缓慢，叠加二手房持续分流市场需求，而拿地开工下滑背景下新增优质住宅供应不足，楼市磨底时间可能拉长；3) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险；4) 房地产行业短期波动超出预期风险。

图表 1 全国房地产开发投资累计及单月同比



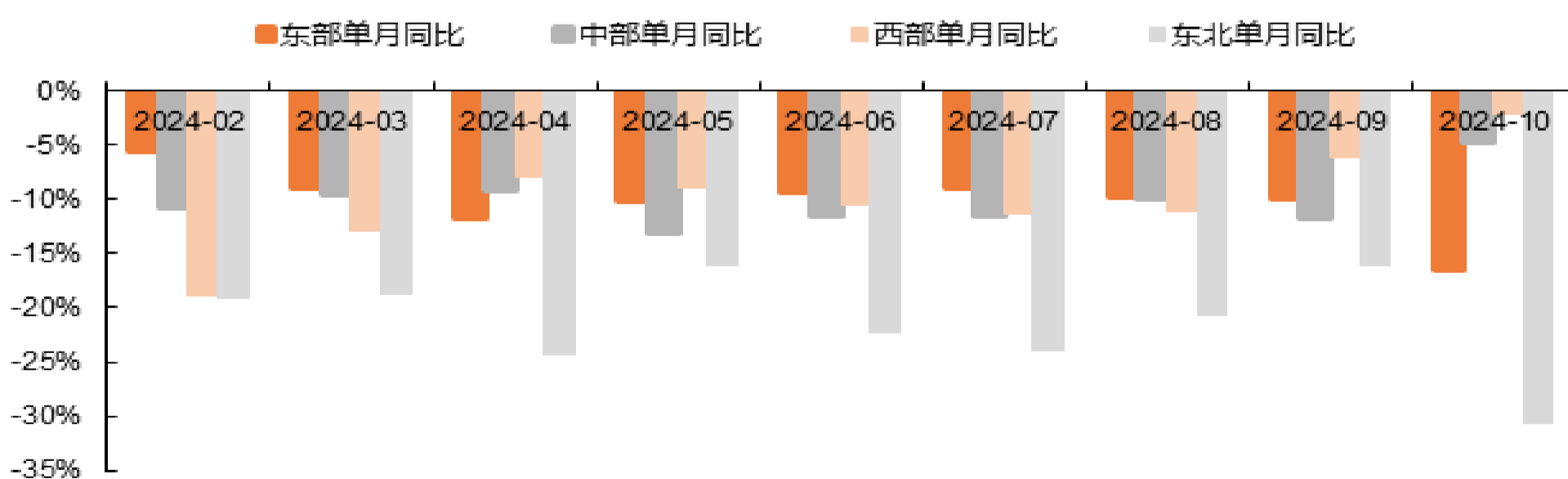
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 2 房地产开发投资分区域累计同比



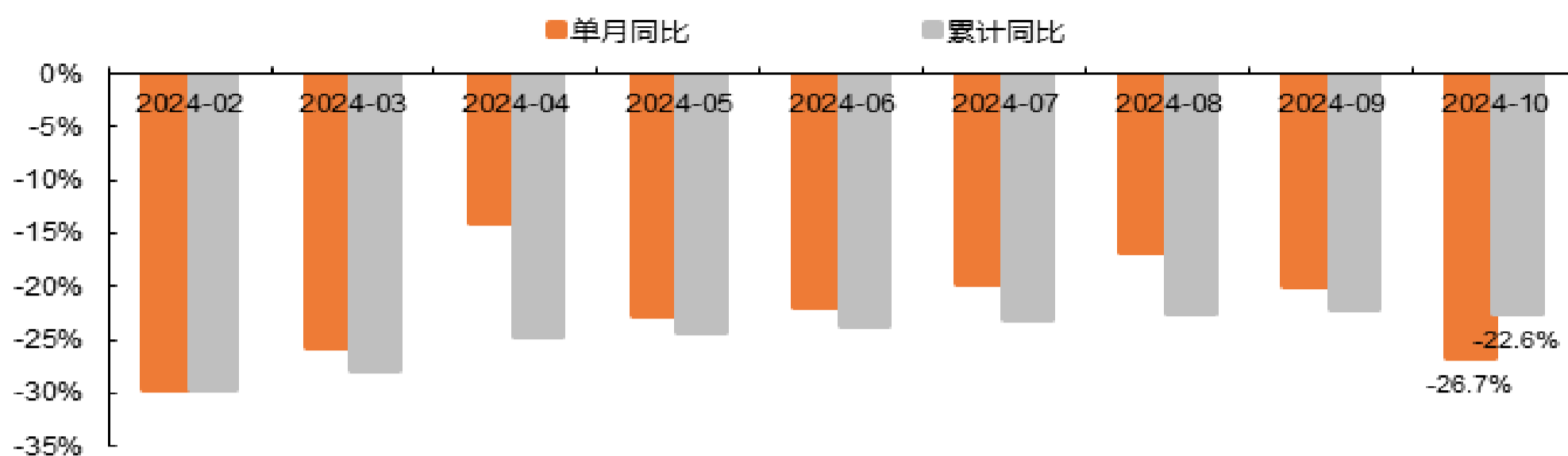
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 3 房地产开发投资分区域单月同比



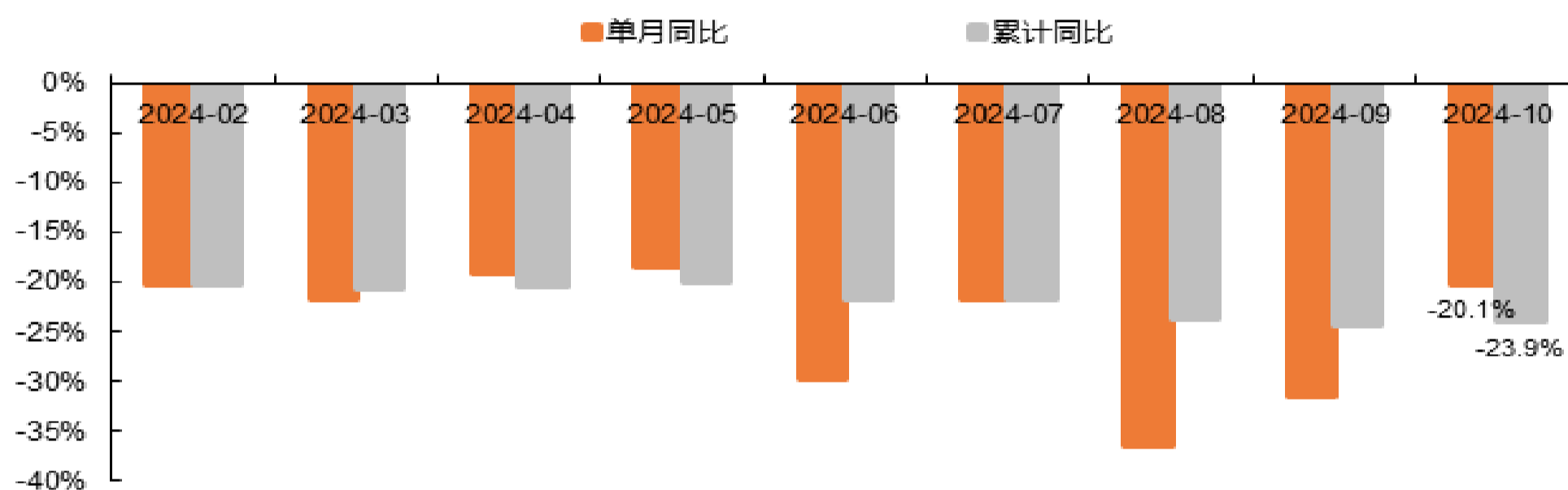
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 4 全国新开工面积累计及单月同比



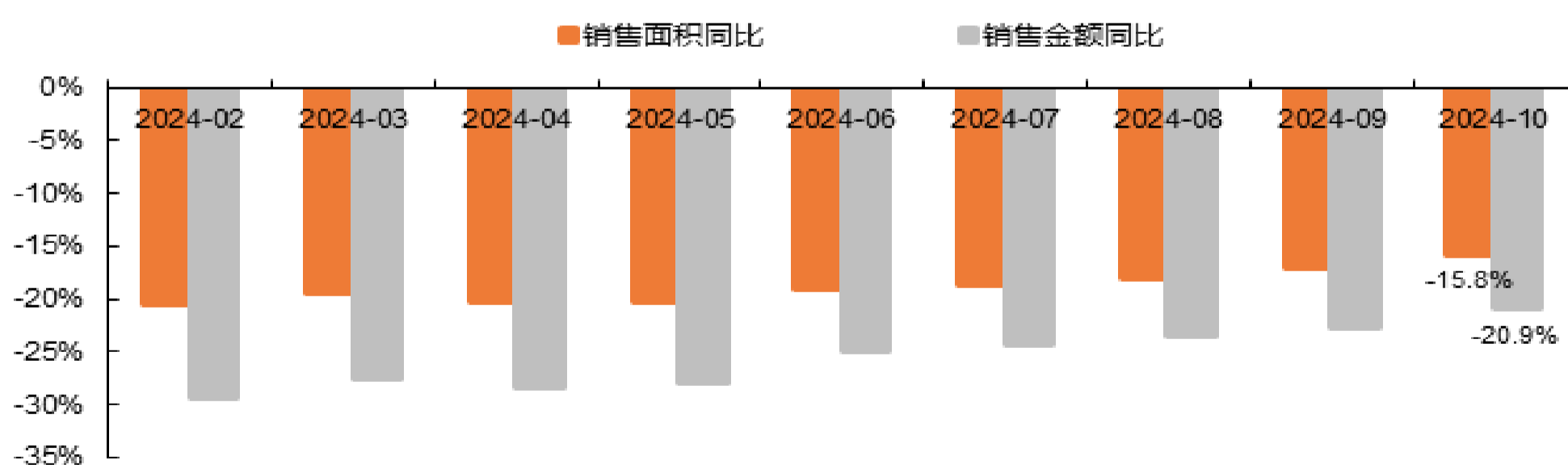
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 5 全国竣工面积累计及单月同比



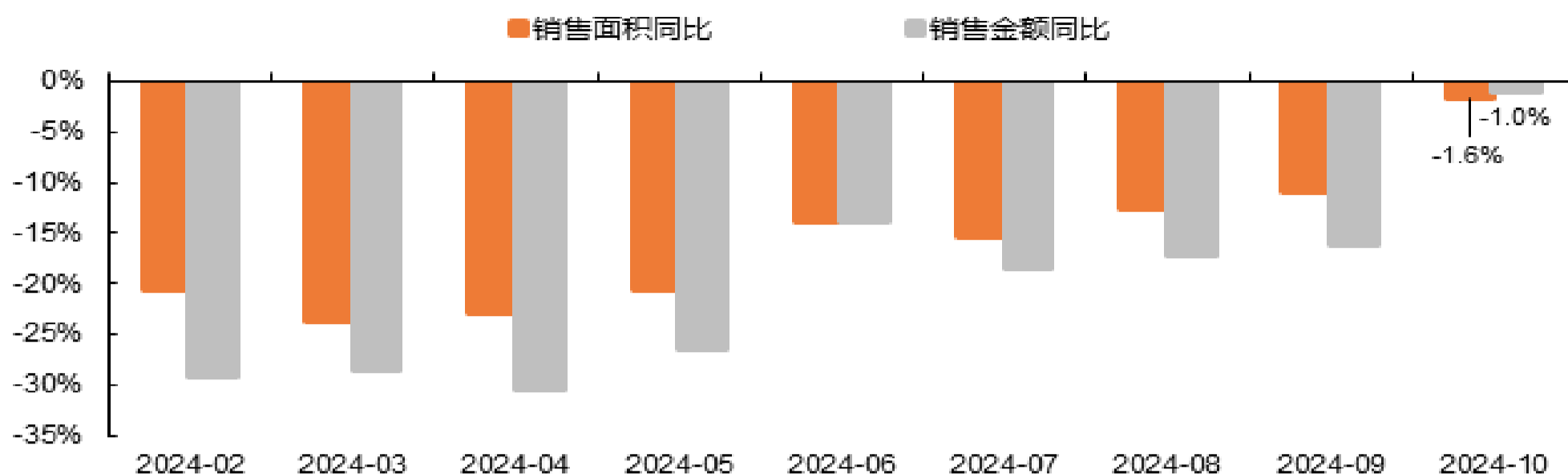
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 6 全国商品房销售累计同比



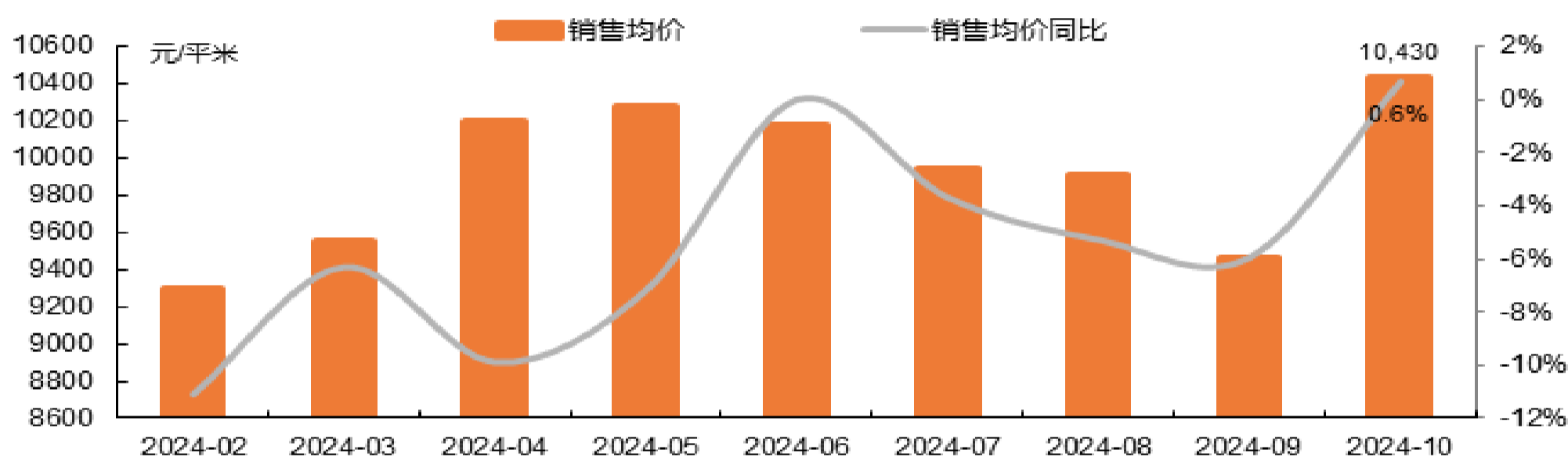
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 7 全国商品房销售单月同比



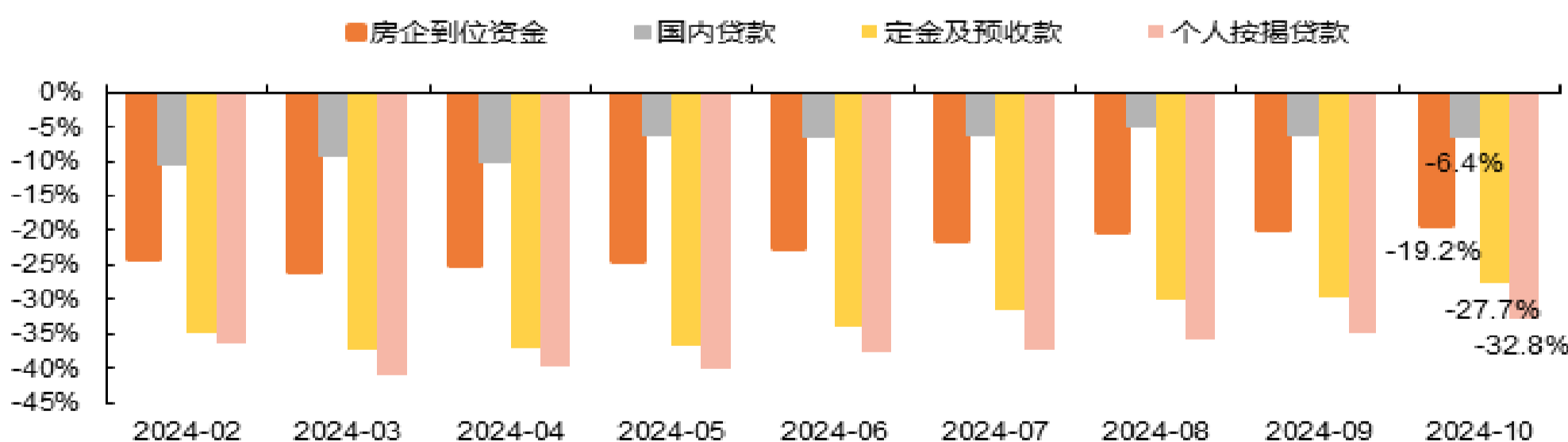
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 8 全国商品房销售单月均价



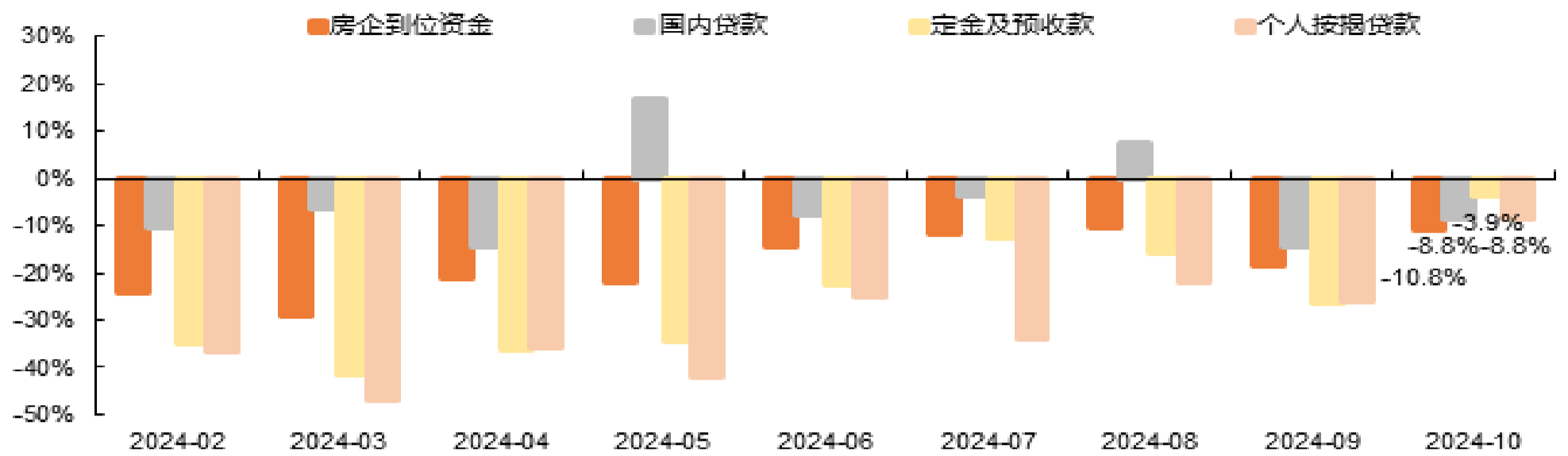
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 9 房企到位资金累计同比



资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 10 房企到位资金单月同比



资料来源：国家统计局，平安证券研究所

平安证券研究所投资评级:

股票投资评级:

强烈推荐（预计6个月内，股价表现强于市场表现20%以上）

推荐（预计6个月内，股价表现强于市场表现10%至20%之间）

中性（预计6个月内，股价表现相对市场表现在±10%之间）

回避（预计6个月内，股价表现弱于市场表现10%以上）

行业投资评级:

强于大市（预计6个月内，行业指数表现强于市场表现5%以上）

中性（预计6个月内，行业指数表现相对市场表现在±5%之间）

弱于大市（预计6个月内，行业指数表现弱于市场表现5%以上）

公司声明及风险提示:

负责撰写此报告的分析师(一人或多人)就本研究报告确认:本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格。

平安证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本公司研究报告是针对与公司签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本公司研究报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。未经书面授权刊载或者转发的，本公司将采取维权措施追究其侵权责任。

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。

市场有风险，投资需谨慎。

免责条款:

此报告旨在发给平安证券股份有限公司(以下简称“平安证券”)的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其他人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能仅依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券股份有限公司2024版权所有。保留一切权利。

平安证券

平安证券研究所

电话:4008866338

深圳

上海

北京

深圳市福田区益田路5023号平安金融中心B座25层 上海市陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼 北京市丰台区金泽西路4号院1号楼丽泽平安金融中心B座25层