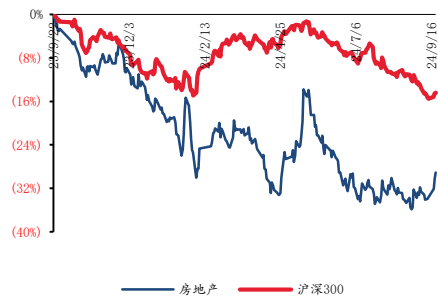


房地产

# 销售同比降幅明显收窄，增量政策作用显现

## 2024年10月统计局房地产数据点评

### ■ 走势比较



### ■ 子行业评级

房地产开发和运营	无评级
房地产服务	无评级

### 相关研究报告

- <<住房“以旧换新”政策积极推进，置换需求陆续释放>>--2024-06-03
- <<发债房企 2023 年年报总结：短期业绩承压，优质龙头未来可期>>--2024-05-15
- <<首张城中村改造房票在广州发放，郑州二手房“以旧换新”正式启动>>--2024-04-23

### 证券分析师：徐超

电话：18311057693

E-MAIL: xuchao@tpyzq.com

分析师登记编号：S1190521050001

### 研究助理：戴梓涵

电话：18217681683

E-MAIL: daizh@tpyzq.com

一般证券业务登记编号：S1190122070013

## 报告摘要

### 一、销售：10月销售同比降幅明显收窄

2024年1-10月全国商品房累计销售面积77930万平，同比下降15.8%，较1-9月跌幅收窄1.3个百分点。10月单月商品房销售面积7646万平，同比下降1.9%，跌幅较上月大幅收窄10.1个百分点。2024年1-10月全国商品房累计销售金额76855亿元，同比下降20.9%，较1-9月跌幅收窄1.8%。10月单月销售金额7975亿元，同比下降1%，跌幅较上月大幅收窄15.3个百分点。10月商品房销售面积和金额同比降幅大幅收窄主要受到9月末以来多地调控政策调整落地，购房者信心提升，以及“金九银十”传统地产销售旺季，房企推盘营销力度加大等因素影响所致。

### 二、价格：新房和二手房价格环比降幅收窄

70城整体新房价格环比降幅收窄，一线新房价格同环比降幅收窄幅度高于其他。70大中城市新建商品住宅价格指数10月环比下降0.5%，70大中城市二手住宅价格指数10月环比下降0.5%，而9月环比降幅为0.9%。其中一线城市10月环比增长0.4%，由负转正。二线和三线城市10月环比下降0.4%和0.6%，降幅较9月分别收窄0.5和0.3个百分点。

### 三、开发投资：开发投资仍偏弱，新开工维持低位

房地产开发投资仍偏弱，资金来源有所改善。2024年1-10月累计开发投资完成额86309亿元，同比下降10.3%，降幅较1-9月扩大0.2个百分点，受到销售和土地成交疲弱影响，房企新开工仍维持低位。2024年1-10月累计新开工面积61227万平，同比下降22.6%，降幅较1-9月扩大0.4个百分点，竣工方面，房企现有项目竣工速度加快，10月单月竣工降幅明显收窄。10月竣工面积5179万平，同比下降19.7%，降幅较9月收窄11.7个百分点。

### 四、投资建议

9月末以来，中央及地方出台了一系列稳地产支持政策，随着政策逐步落地，市场也呈现回暖态势，购房者购房意愿提升，线下到访量、看房量、签约量均有所增加。10月全国商品房销售降幅较9月明显收窄。房价方面，10月70城新房和二手房销售价格环比降幅收窄，初步呈现企稳态势。近期财政部落地房地产税收支持政策，降低购房成本，有助于增强企业投资信心。此外，自然资源部发布土地收储相关文件，为政府收购土地提供了具体的指导策略，政府收购存量房、以旧换新等政策正在持续推进，政策效果有待后续进一步观察，建议关注相关地方国企及开发商。

### 五、风险提示：

房地产行业下行风险；个别房企信用事件违约风险；房地产政策落地进程不及预期

## 目录

一、销售：10月销售同比降幅明显收窄 .....	4
二、价格：新房和二手房价格环比降幅收窄 .....	6
三、开发投资：开发投资仍偏弱，新开工维持低位 .....	7
四、投资建议 .....	9
五、风险提示 .....	9

## 图表目录

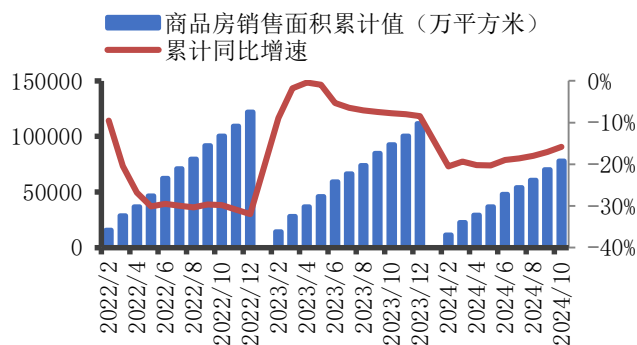
图表 1: 商品房累计销售面积及同比增速 .....	4
图表 2: 商品房当月销售面积及同比增速 .....	4
图表 3: 商品房累计销售金额及同比增速 .....	5
图表 4: 商品房当月销售金额及同比增速 .....	5
图表 5: 商品房销售面积累计同比增速 .....	5
图表 6: 商品房销售金额累计同比增速 .....	5
图表 7: 70 大中城市新建商品住宅价格指数环比变化 (单位: %) .....	6
图表 8: 70 个大中城市新建商品住宅价格指数同比变化 (单位: %) .....	6
图表 9: 70 大中城市二手住宅价格指数环比变化 (单位: %) .....	7
图表 10: 70 个大中城市二手住宅价格指数同比变化 (单位: %) .....	7
图表 11: 开发投资累计完成额及同比增速 .....	8
图表 12: 开发投资当月完成额及同比增速 .....	8
图表 13: 全国房屋新开工面积累计值及同比增速 .....	8
图表 14: 全国房屋新开工面积当月值及当月同比 .....	8
图表 15: 全国房屋施工面积累计值 .....	9
图表 16: 全国房屋竣工面积累计值 .....	9

## 一、销售：10月销售同比降幅明显收窄

2024年1-10月全国商品房累计销售面积和销售金额同比降幅均较1-9月收窄。2024年1-10月全国商品房累计销售面积77930万平，同比下降15.8%，较1-9月跌幅收窄1.3个百分点。单月来看，10月单月商品房销售面积7646万平，同比下降1.9%，跌幅较上月大幅收窄10.1个百分点。

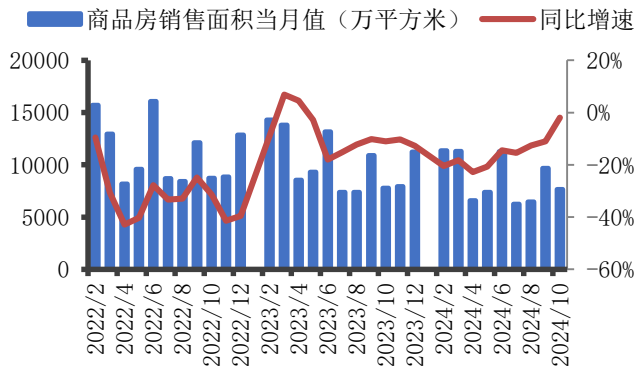
2024年1-10月全国商品房累计销售金额76855亿元，同比下降20.9%，较1-9月跌幅收窄1.8%。单月来看，10月单月销售金额7975亿元，同比下降1%，跌幅较上月大幅收窄15.3个百分点。我们认为10月商品房销售面积和金额同比降幅明显收窄主要受到9月末以来多地调控政策调整落地，购房者信心提升，以及“金九银十”传统地产销售旺季，房企推盘营销力度加大等因素影响所致。

图表1：商品房累计销售面积及同比增速



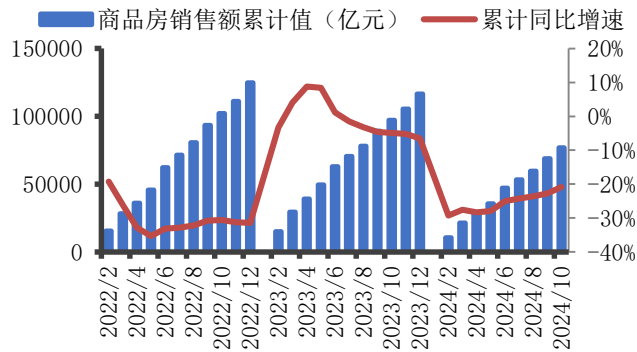
资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表2：商品房当月销售面积及同比增速



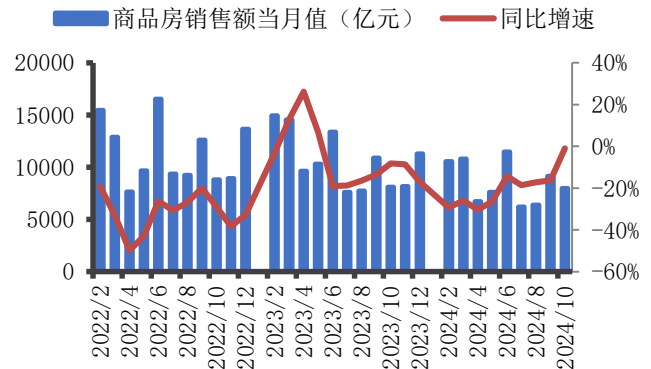
资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表3: 商品房累计销售金额及同比增速



资料来源: Wind, 太平洋证券整理

图表4: 商品房当月销售金额及同比增速

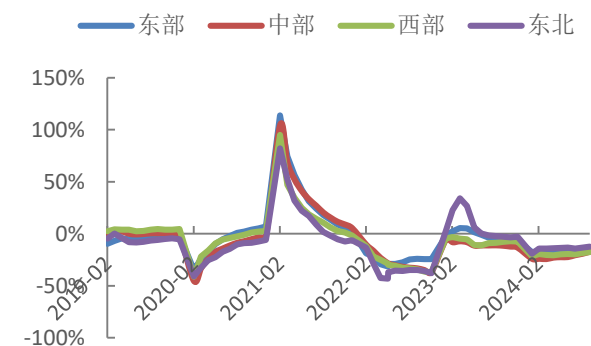


资料来源: Wind, 太平洋证券整理

### 各区域销售面积和金额同比降幅均收窄。

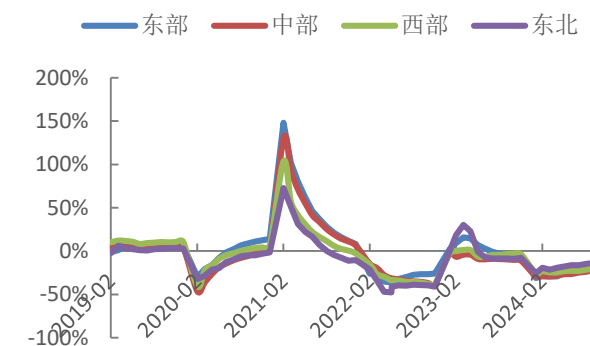
分区域来看, 东部、中部、西部和东北地区 1-10 月商品房销售面积累计值分别为 36201/19736/19085/2908 万平方米, 较 1-9 月同比变化-14.4%/-17.2%/-17.5%/-12.4%, 1-10 月商品房销售金额累计值分别为 47163/13681/13976/2034 亿元, 较 1-9 月同比变化-21.2%/-21.9%/-19.9%/-13.9%。各区域销售面积和金额同比降幅较 1-9 月份均收窄, 中部区域同比降幅收窄幅度最大。

图表5: 商品房销售面积累计同比增速



资料来源: Wind, 太平洋证券整理

图表6: 商品房销售金额累计同比增速



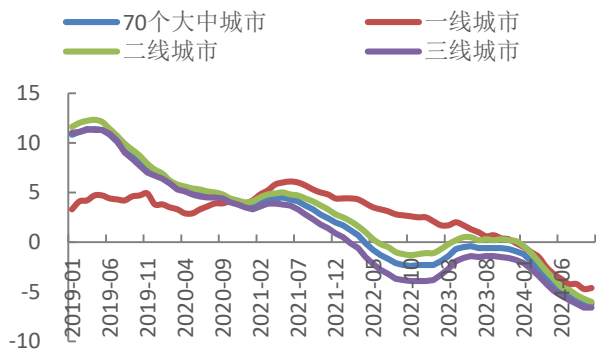
资料来源: Wind, 太平洋证券整理

## 二、价格：新房和二手房价格环比降幅收窄

70城整体新房价格环比降幅收窄，一线新房价格同环比降幅收窄幅度高于其他。

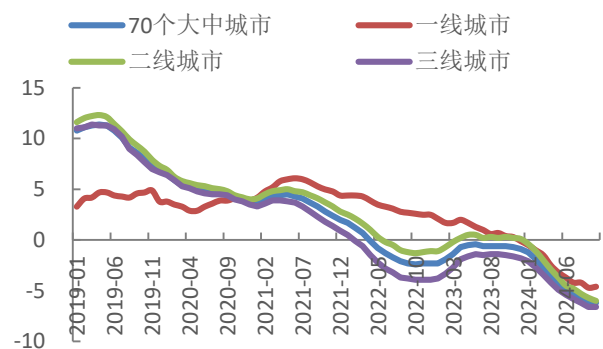
70大中城市新建商品住宅价格指数10月环比下降0.5%，其中一线、二线和三线城市10月环比下降0.2%/0.5%/0.5%，一线、二线和三线城市降幅较9月分别收窄0.3/0.2/0.2个百分点。从同比的角度来看，70大中城市新建商品住宅价格指数10月同比下降6.2%，其中一线、二线和三线城市10月同比降低4.6%/6.0%/6.6%，一线城市同比降幅较9月收窄0.1个百分点，二线城市同比降幅较9月扩大0.3个百分点，三线城市同比降幅持平9月。新房价格环比降幅收窄，一线城市同环比降幅收窄幅度高于二三线城市。

图表7：70大中城市新建商品住宅价格指数环比变化（单位：%）



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表8：70个大中城市新建商品住宅价格指数同比变化（单位：%）

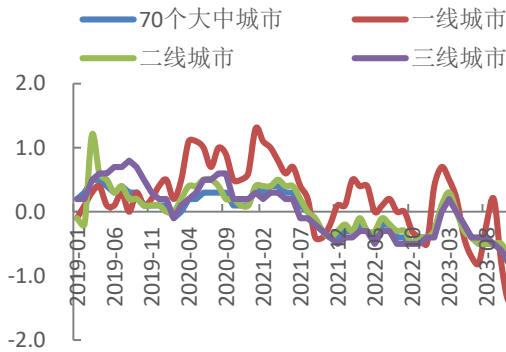


资料来源：Wind，太平洋证券整理

二手房价环比同比降幅均收窄，其中一线城市环比由负转正。

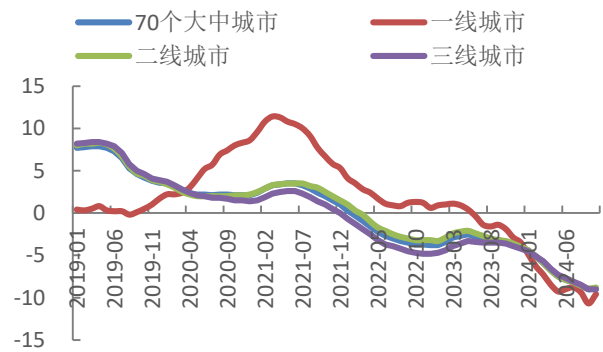
70大中城市二手住宅价格指数10月环比下降0.5%，而9月环比降幅为0.9%。其中一线城市10月环比增长0.4%，由负转正，房价初步呈现企稳迹象。二线和三线城市10月环比下降0.4%和0.6%，降幅较9月分别收窄0.5和0.3个百分点。从同比的角度来看，70大中城市二手住宅价格指数10月同比下降8.9%，其中一线、二线和三线城市10月同比降低9.6%/8.8%/9%，一线和二线城市同比降幅较9月收窄1.1和0.1个百分点，三线城市同比降幅持平9月。

图表9：70 个大中城市二手住宅价格指数环比变化（单位：%）



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表10：70 个大中城市二手住宅价格指数同比变化（单位：%）



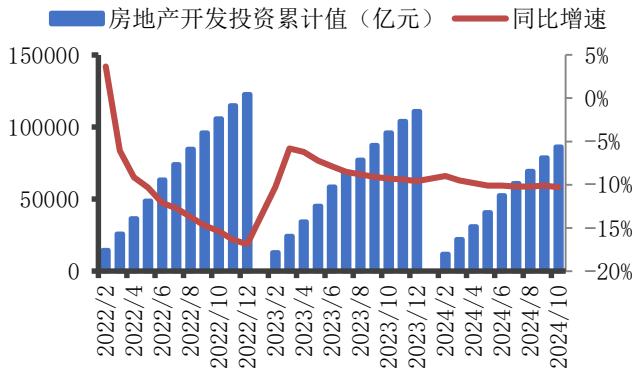
资料来源：Wind，太平洋证券整理

### 三、开发投资：开发投资仍偏弱，新开工维持低位

房地产开发投资仍偏弱，资金来源有所改善。

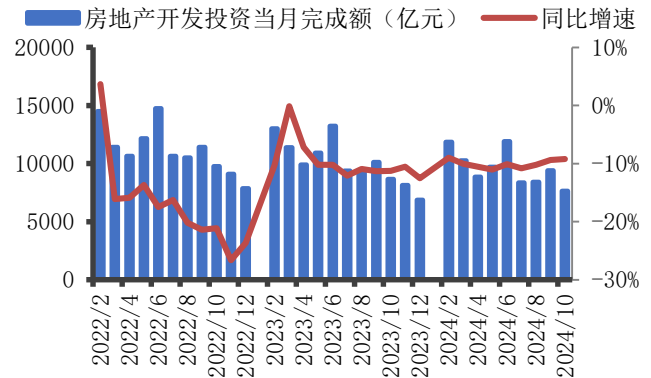
2024 年 1-10 月累计开发投资完成额 86309 亿元，同比下降 10.3%，降幅较 1-9 月扩大 0.2 个百分点，10 月单月开发投资完成额 7629 亿元，同比下降 9.2%，降幅较 9 月收窄 0.2 个百分点。单月来看，国内贷款同比增加 4.6%，而上月同比下降 14.4%，“白名单”效果显著，销售回款和定金及预收款细分项同比降幅为 6.0%和 4.6%，较上月同比降幅分别收窄 20.2 和 21.7 个百分点。9 月末以来，中央及地方出台了一系列地产支持政策，如“四个取消、四个降低、两个增加”政策组合拳等等，销售市场有所回暖，居民购房意愿增加，资金来源有所改善。

图表11：开发投资累计完成额及同比增速



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表12：开发投资当月完成额及同比增速

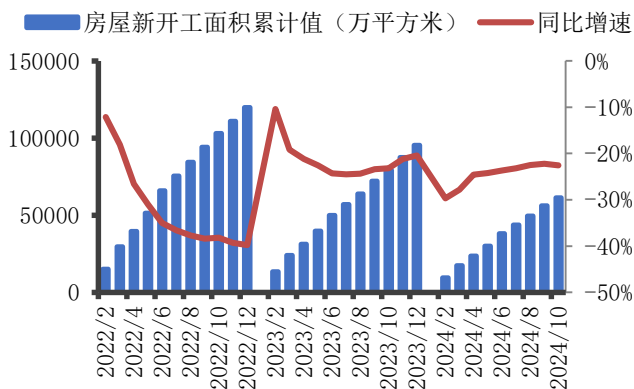


资料来源：Wind，太平洋证券整理

**新开工持续维持低位，10月单月降幅较上月扩大。**

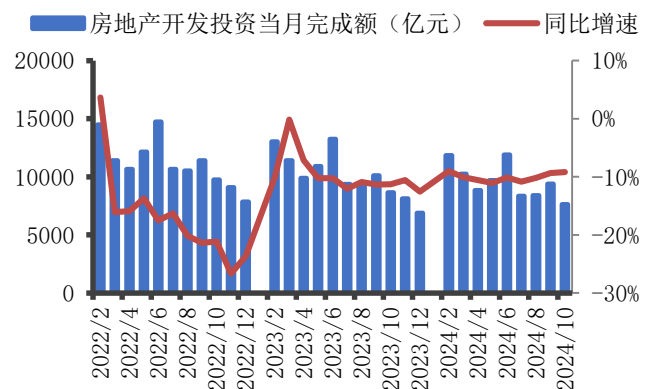
受到销售和土地成交疲弱影响，房企新开工仍维持低位。2024年1-10月累计新开工面积61227万平，同比下降22.6%，降幅较1-9月扩大0.4个百分点，10月单月新开工面积5176万平，同比下降27.4%，跌幅较上月扩大7.5个百分点。10月新开工降幅较9月扩大，新开工规模仍处于历史低位。目前处于政策逐步落地的关键时期，较低规模的新开工有助于维持市场稳定预期。

图表13：全国房屋新开工面积累计值及同比增速



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表14：全国房屋新开工面积当月值及当月同比



资料来源：Wind，太平洋证券整理

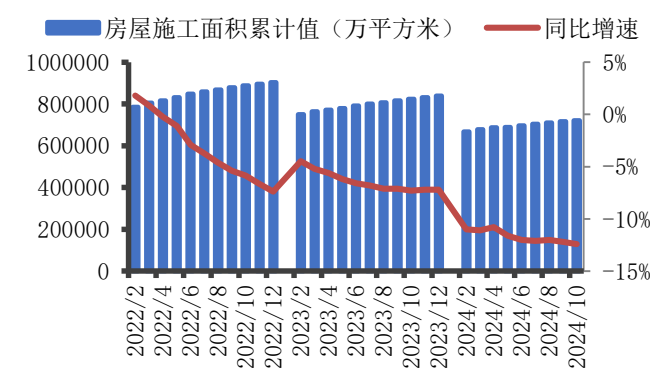
**房企现有项目竣工速度加快，10月单月竣工降幅明显收窄。**

竣工方面，2024年1-10月累计竣工面积41995万平，同比下滑23.9%，降幅较9月收窄0.5



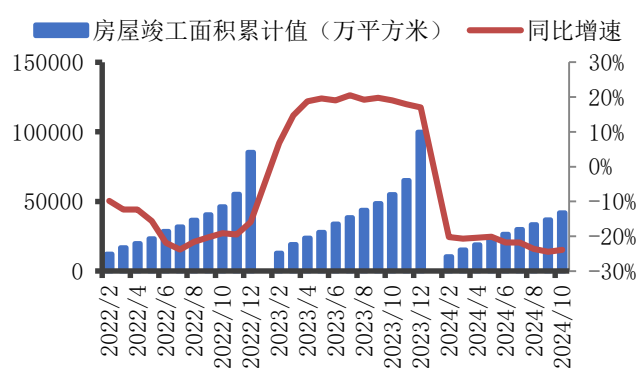
个百分点，单月来看，10月竣工面积5179万平，同比下降19.7%，降幅较9月收窄11.7个百分点。单月同比降幅收窄主要系政治局会议“消化存量、优化增量”总基调影响下，房企开发商现有项目竣工速度加快所致。2024年1-10月累计施工面积720660万平方米，同比下降12.4%，降幅较上月扩大0.2个百分点。

图表15：全国房屋施工面积累计值



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表16：全国房屋竣工面积累计值



资料来源：Wind，太平洋证券整理

## 四、投资建议

9月末以来，中央及地方出台了一系列稳地产支持政策，随着政策逐步落地，市场也呈现回暖态势，购房者购房意愿提升，线下来访量、看房量、签约量均有所增加。10月全国商品房销售降幅较9月明显收窄。房价方面，10月70城新房和二手房销售价格环比降幅收窄，初步呈现企稳态势。近期财政部落地房地产税收支持政策，降低购房成本，有助于增强企业投资信心。此外，自然资源部发布土地收储相关文件，为政府收购土地提供了具体的指导策略，政府收购存量房、以旧换新等政策正在持续推进，政策效果有待后续进一步观察，建议关注相关地方国企及开发商。

## 五、风险提示

- 房地产行业下行风险；
- 个别房企信用事件违约风险；
- 房地产政策落地进程不及预期

## 投资评级说明

---

### 1、行业评级

看好：预计未来 6 个月内，行业整体回报高于沪深 300 指数 5%以上；

中性：预计未来 6 个月内，行业整体回报介于沪深 300 指数-5%与 5%之间；

看淡：预计未来 6 个月内，行业整体回报低于沪深 300 指数 5%以下。

### 2、公司评级

买入：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在 15%以上；

增持：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于 5%与 15%之间；

持有：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-5%与 5%之间；

减持：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-5%与-15%之间；

卖出：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅低于-15%以下。

## 太平洋研究院

---

北京市西城区北展北街 9 号华远企业号 D 座二单元七层

上海市浦东南路 500 号国开行大厦 10 楼 D 座

深圳市福田区商报东路与莲花路新世界文博中心 19 层 1904 号

广州市大道中圣丰广场 988 号 102 室



## 研究院

中国北京 100044

北京市西城区北展北街九号

华远·企业号 D 座

投诉电话： 95397

投诉邮箱： kefu@tpyzq.com

## 重要声明

太平洋证券股份有限公司具有证券投资咨询业务资格，公司统一社会信用代码为：91530000757165982D。

本报告信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归太平洋证券股份有限公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。任何人使用本报告，视为同意以上声明。