

行业点评

单月销售增速转正，到位资金延续改善

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

【平安证券】行业年度策略报告*房地产*止跌回稳，价值回归*强于大市20241214

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1-11月全国房地产开发投资及销售数据，其中投资额9.4万亿元，同比下降10.4%；房屋施工72.6亿平米，同比下降12.7%；新开工6.7亿平米，同比下降23%；竣工4.8亿平米，同比下降26.2%；新建商品房销售面积8.6亿平米，同比下降14.3%；销售额8.5万亿元，同比下降19.2%；待售面积7.3亿平米，同比增长12.1%。房企到位资金9.7万亿元，同比下降18%。

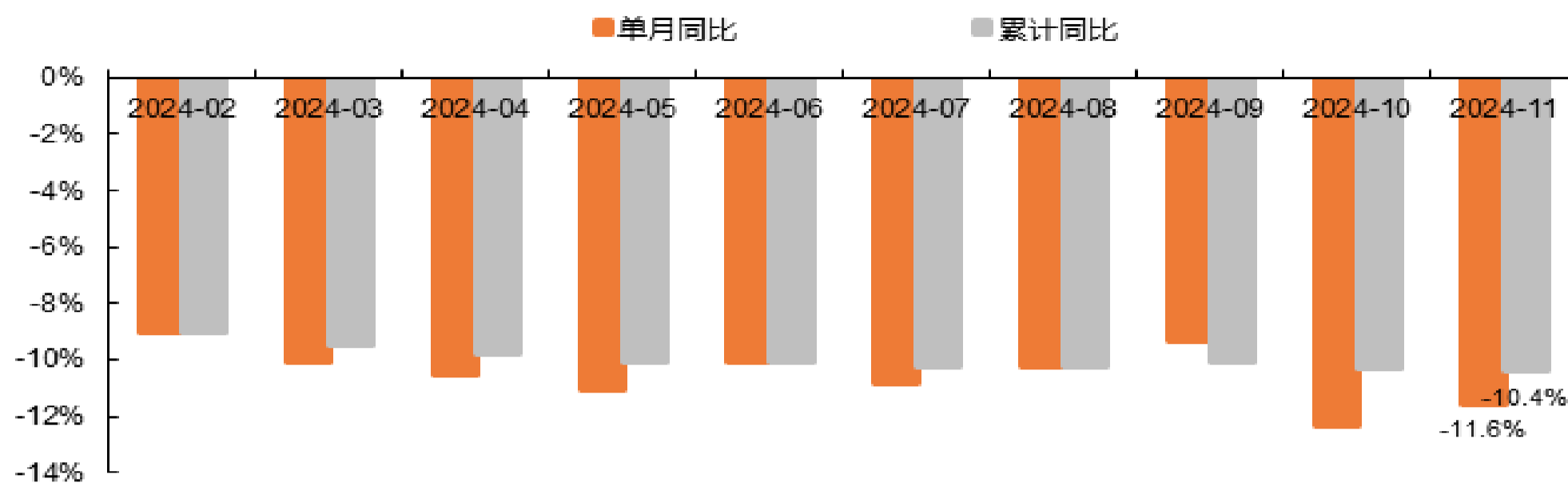
平安观点：

- **单月销售增速转正，持续关注楼市走向：**11月全国商品房销售面积8188万平米、销售金额8270亿元，同比增长3.2%、1%，增速较10月提升4.8个、2个百分点，单月增速自2023年6月以来首次转正。其中东部、中部、西部、东北部11月单月销售金额同比分别下降1.9%、增长11.8%、3.2%、2.1%，较10月降低1个、提升10.8个、8.2个、5.7个百分点。11月全国商品房销售均价10100元/平米，环比下跌3.2%，同比下跌2.2%。从12月最新情况来看，根据Wind统计，12月前13日重点50城新房日均成交套数环比11月增长4.7%，同比增长12.9%，考虑上年较低基数、年末房企业绩冲刺、供应增加下，预计短期核心城市成交有望维持高位。
- **单月投资降幅收窄，新开工、竣工降幅扩大：**11月全国房地产投资7325亿元，同比下降11.6%，降幅较10月收窄0.8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17%、1.9%、1.3%、29.2%，降幅较10月扩大0.4个、收窄3个、0.9个、1.5个百分点。11月全国新开工6081万平米，同比下降26.8%，降幅较10月扩大0.1个百分点；竣工6157万平米，同比下降38.8%，降幅较10月扩大18.7个百分点。我们维持投资复苏将滞后于销售观点，预计复苏链条将按照“量稳——价稳——房企现金流修复——投资节奏修复”，预计2025年投资同比降7.5%。
- **到位资金延续改善，定金及预收款单月增速回正：**11月房企到位资金同比下降4.8%，降幅较10月收窄6个百分点。其中，国内贷款同比下降3.8%，降幅较10月收窄5个百分点；定金及预收款同比增长5%，增速较10月提升8.9个百分点，个人按揭贷款同比下降0.4%，降幅较10月收窄8.4个百分点，定金及预收款、个人按揭贷款增速提升与销售改善相印证。受此影响，1-11月房企到位资金、国内贷款、定金及预收款、个人按揭贷款分别为9.7万亿元、1.3万亿元、3万亿元、1.4万亿元，同比分别下降18%、6.2%、25.2%、30.4%，降幅较1-10月收窄1.2个、0.2个、2.5个、2.4个百分点。
- **投资建议：**11月全国商品房销售增速转正，投资降幅收窄，到位资金延

续改善，维持板块积极观点。个股关注：1) 历史包袱较轻、库存结构优化的房企如绿城中国、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。

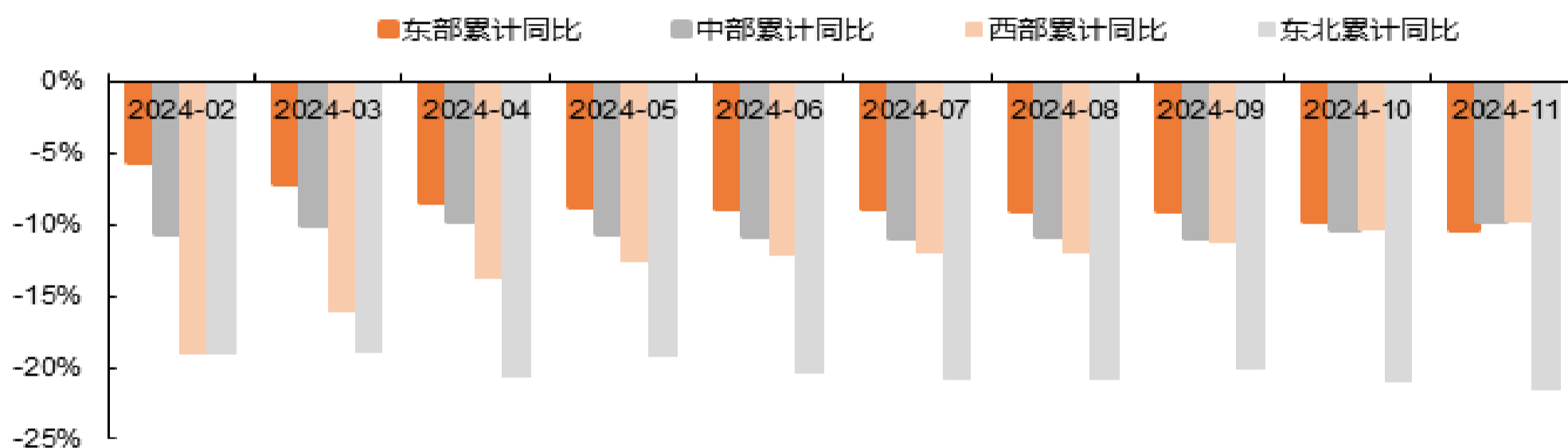
风险提示：1) 政策呵护不及预期风险：若后续政策呵护力度有限，楼市修复、房企现金流压力改善持续性可能不足；2) 二手房持续分流叠加高品质住宅供应不足，楼市修复不及预期风险：若居民预期改善缓慢，叠加二手房持续分流市场需求，而拿地开工下滑背景下新增优质住宅供应不足，楼市磨底时间可能拉长；3) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险；4) 房地产行业短期波动超出预期风险。

图表 1 全国房地产开发投资累计及单月同比



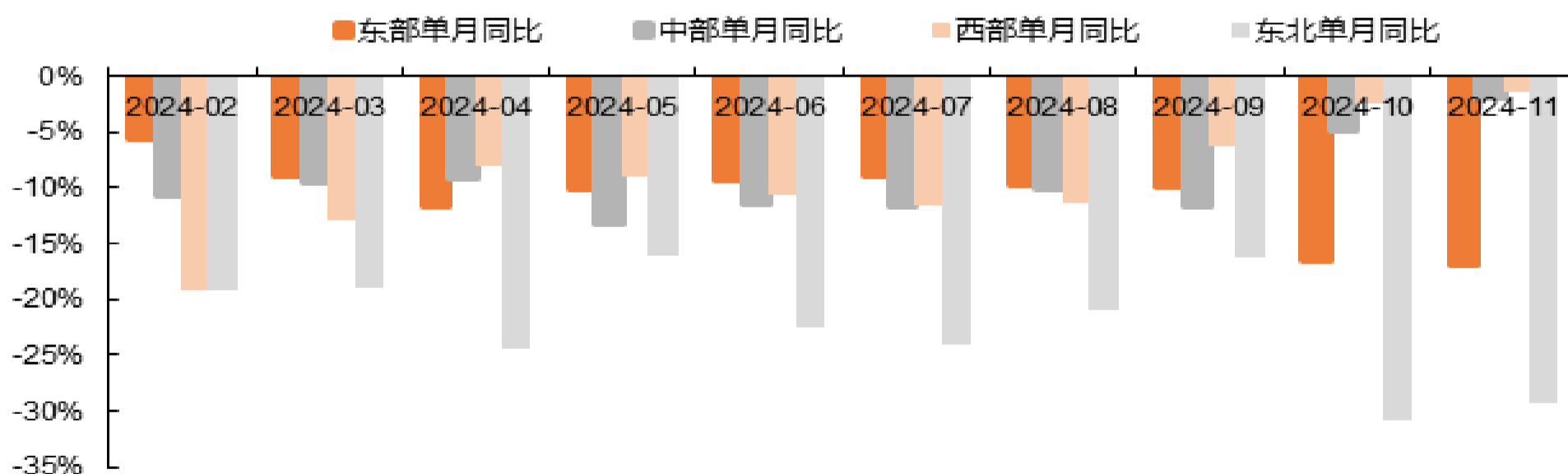
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 2 房地产开发投资分区域累计同比



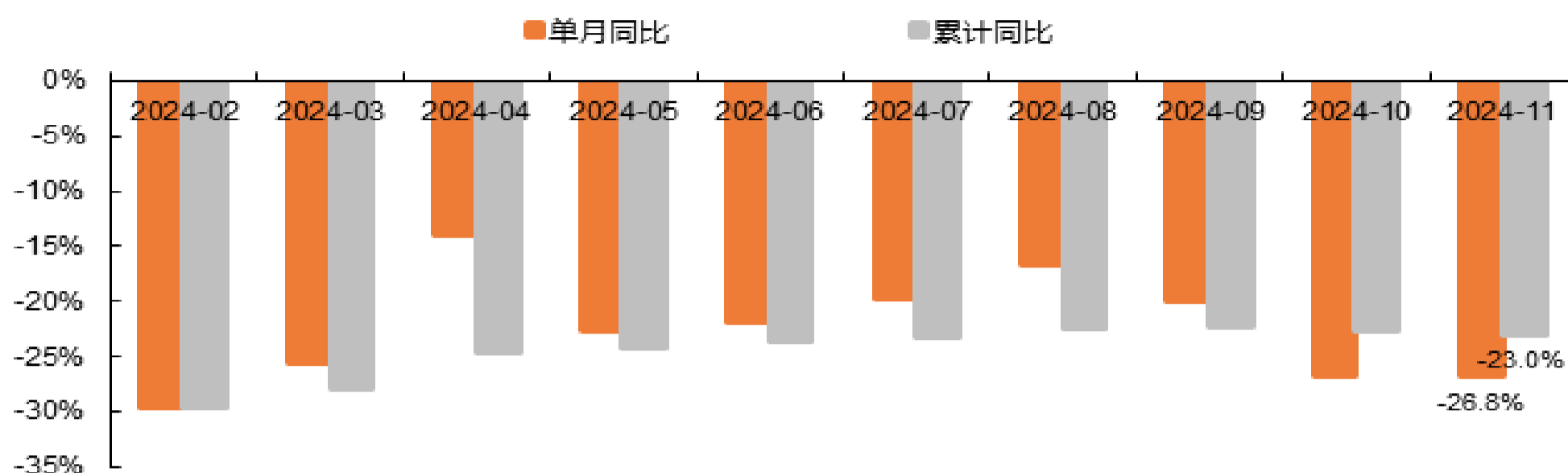
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 3 房地产开发投资分区域单月同比



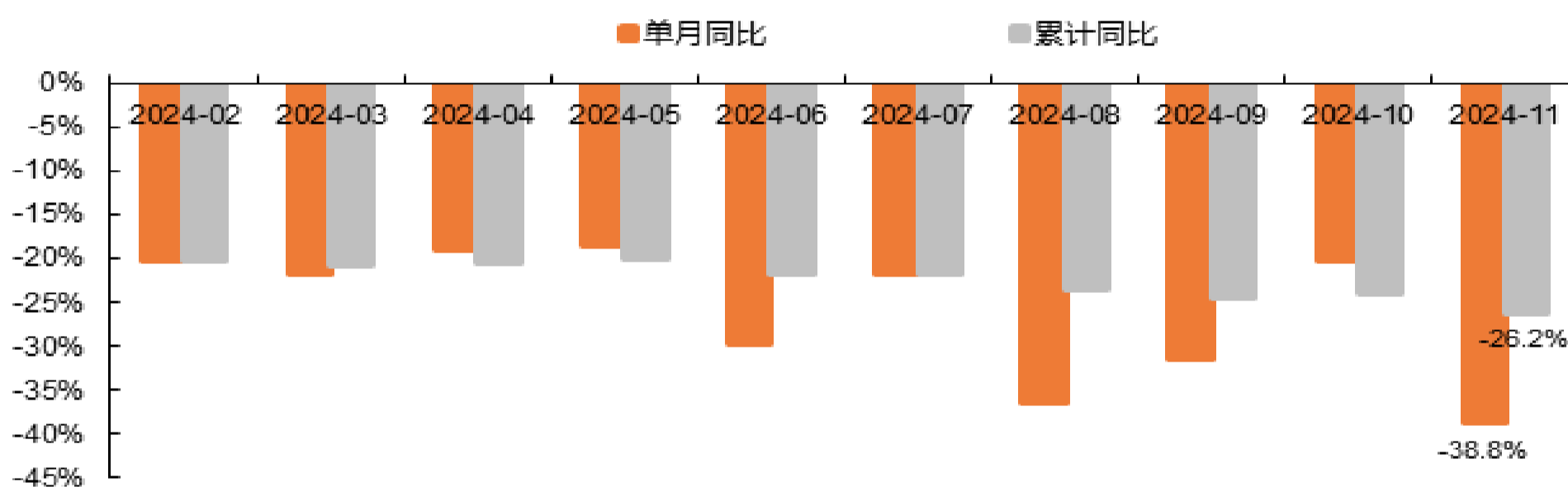
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 4 全国新开工面积累计及单月同比



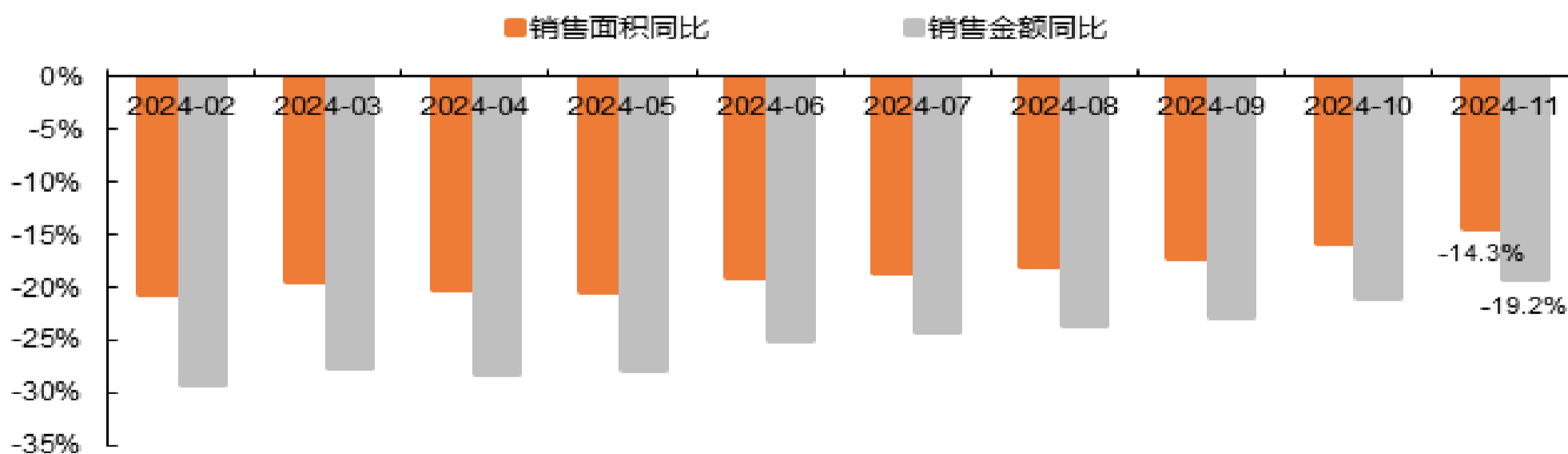
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 5 全国竣工面积累计及单月同比



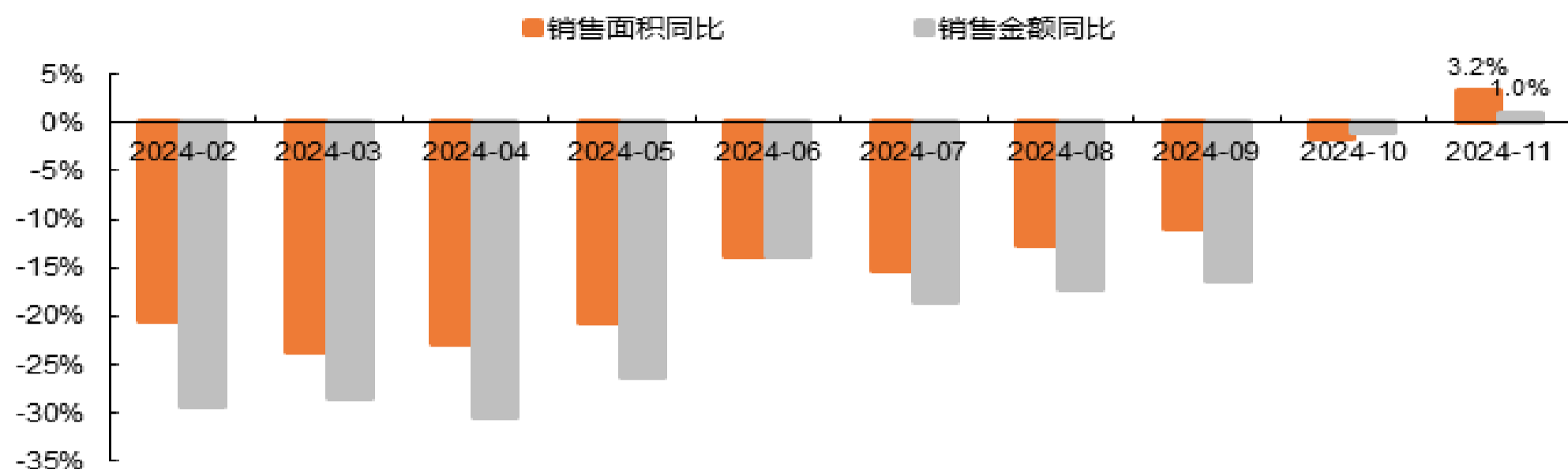
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 6 全国商品房销售累计同比



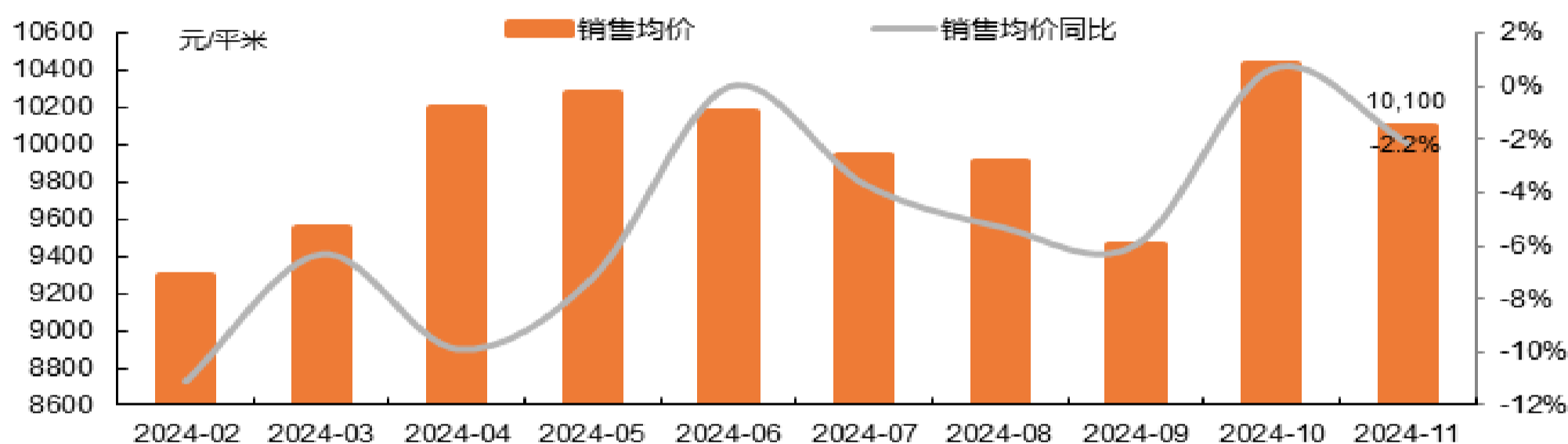
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 7 全国商品房销售单月同比



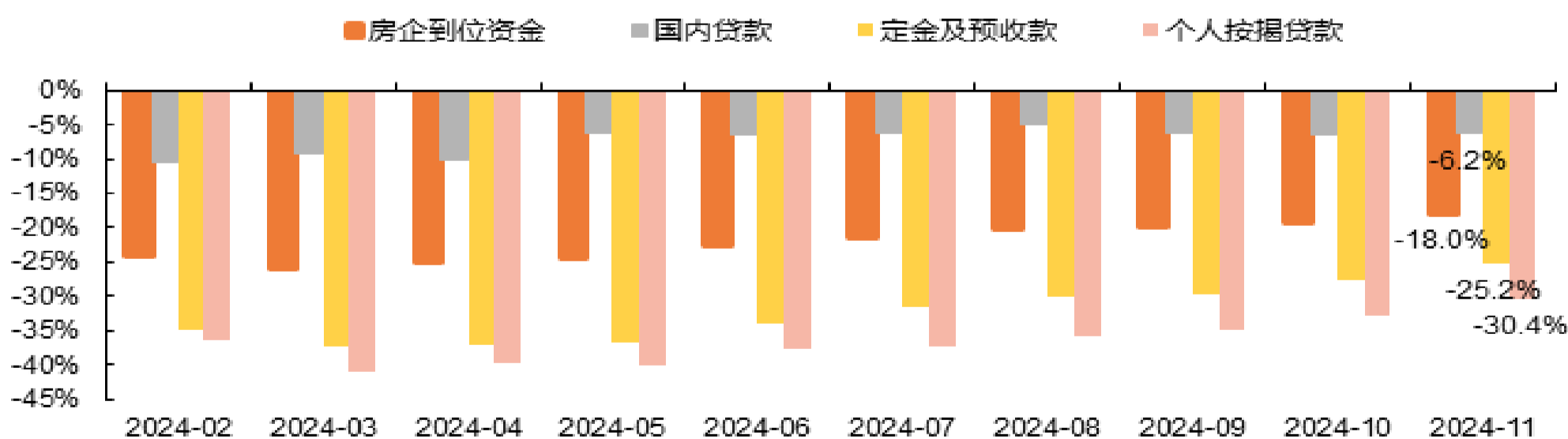
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 8 全国商品房销售单月均价



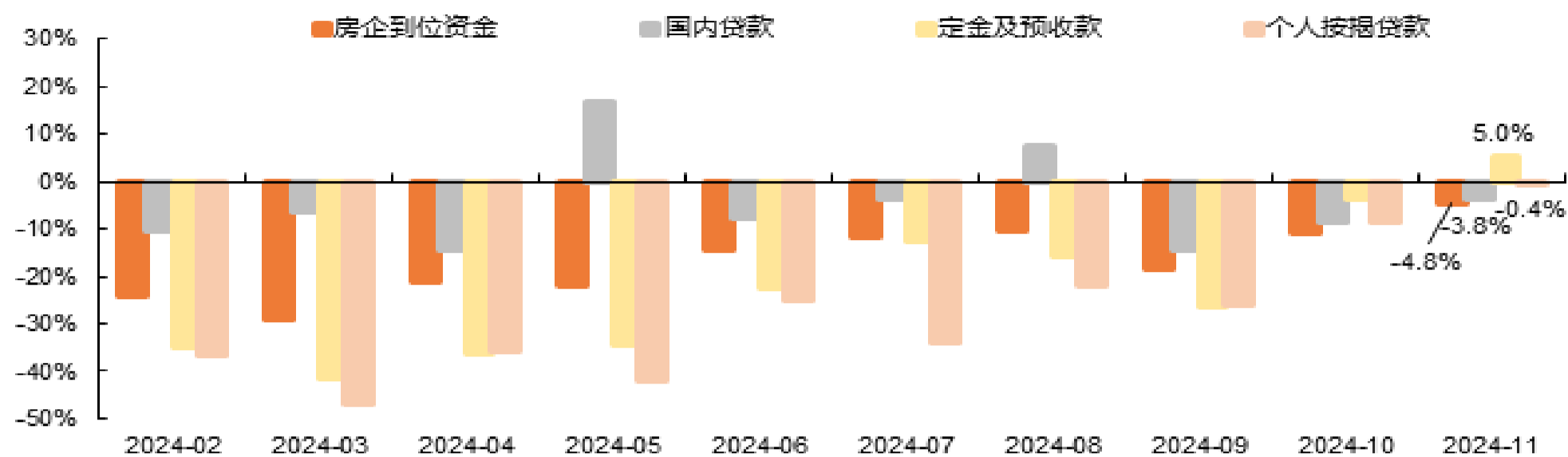
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

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