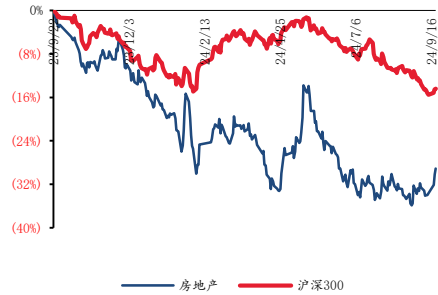


房地产

11月销售同比由负转正，投资端有待改善

2024年11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

证券分析师：戴梓涵

电话：18217681683

E-MAIL: daizh@tpyzq.com

分析师登记编号：S1190524110003

报告摘要

一、销售：11月销售同比增速由负转正

2024年1-11月全国商品房累计销售面积86118万平，同比下降14.3%，较1-10月跌幅收窄1.5个百分点。单月来看，11月单月商品房销售面积8188万平，同比上升3.3%，而上月同比下降1.9%。2024年1-11月全国商品房累计销售金额85125亿元，同比下降19.2%，较1-10月跌幅收窄1.7%。单月来看，11月单月销售金额8270亿元，同比转正增至1.4%。11月商品房销售面积和金额同比由负转正，显示出9月末以来房地产政策组合拳落地效果显现。

二、开发投资：开发投资同比降幅扩大，新开工维持低位

2024年1-11月累计开发投资完成额93634亿元，同比下降10.4%，降幅较1-10月扩大0.1个百分点，单月来看，11月单月开发投资完成额7325亿元，同比下降9.8%，降幅较10月扩大0.6个百分点。2024年1-11月累计新开工面积67308万平，同比下降23.0%，降幅较1-10月扩大0.4个百分点。竣工方面，2024年1-11月累计竣工面积48152万平，同比下滑26.2%，降幅较10月扩大2.3个百分点。

三、到位资金：到位资金改善，定金及预收款单月增速同比转正

2024年1-11月全国房企到位资金总量96575亿元，同比下降18.0%，跌幅较1-10月收窄1.2个百分点，11月单月房企到位资金9340亿元，同比下降3.7%，降幅较10月收窄0.7个百分点。单月来看，国内贷款同比下降3.1%，而上月同比增加4.6%，定金及预收款同比上涨6.5%，较上月由负转正，个人按揭贷款同比降幅较10月收窄8.7个百分点至0.1%。

四、投资建议

11月全国商品房销售额和销售面积同比由负转正，购房者购房信心恢复，市场呈现回暖态势。房地产到位资金有所改善，12月份一般为房企年末冲刺业绩时期，其推盘力度有望加大，市场活跃度将继续保持。近期政治局会议、中央经济工作会议的召开释放积极信号，预计后续政府收购存量房、城中村改造等政策将加速推进，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；个别房企信用违约风险；房地产政策落地进程不及预期

目录

一、销售：11月销售同比增速由负转正	4
二、开发投资：开发投资同比降幅扩大，新开工维持低位	5
三、到位资金：到位资金改善，定金及预收款单月增速同比转正	7
四、投资建议	8
五、风险提示	9

图表目录

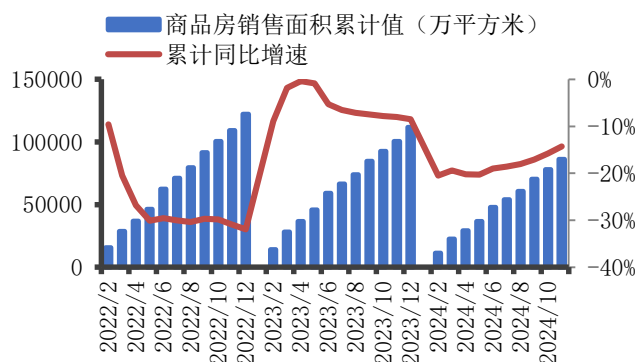
图表 1: 商品房累计销售面积及同比增速	4
图表 2: 商品房当月销售面积及同比增速	4
图表 3: 商品房累计销售金额及同比增速	4
图表 4: 商品房当月销售金额及同比增速	4
图表 5: 商品房销售面积累计同比增速	5
图表 6: 商品房销售金额累计同比增速	5
图表 7: 开发投资累计完成额及同比增速	6
图表 8: 开发投资当月完成额及同比增速	6
图表 9: 全国房屋新开工面积累计值及同比增速	7
图表 10: 全国房屋新开工面积当月值及当月同比	7
图表 11: 全国房屋施工面积累计值	7
图表 12: 全国房屋竣工面积累计值	7
图表 13: 开发资金来源累计额及同比增速	8
图表 14: 开发资金情况当月额及同比增速	8
图表 15: 房企到位资金累计同比	8
图表 16: 房企到位资金单月同比	8

一、销售：11月销售同比增速由负转正

2024年1-11月全国商品房累计销售面积和销售金额同比降幅均较1-10月收窄。2024年1-11月全国商品房累计销售面积86118万平，同比下降14.3%，较1-10月跌幅收窄1.5个百分点。单月来看，11月单月商品房销售面积8188万平，同比上升3.3%，而上月同比下降1.9%。

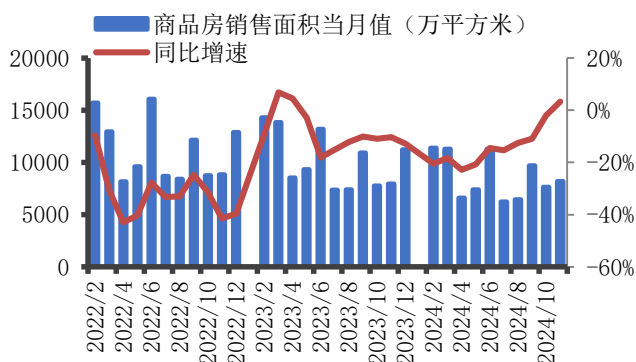
2024年1-11月全国商品房累计销售金额85125亿元，同比下降19.2%，较1-10月跌幅收窄1.7%。单月来看，11月单月销售金额8270亿元，同比转正增至1.4%。11月商品房销售面积和金额同比由负转正，显示出9月末以来房地产政策组合拳落地效果显现。

图表1：商品房累计销售面积及同比增速



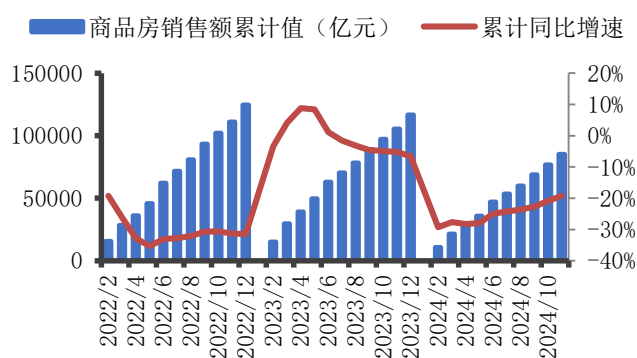
资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表2：商品房当月销售面积及同比增速



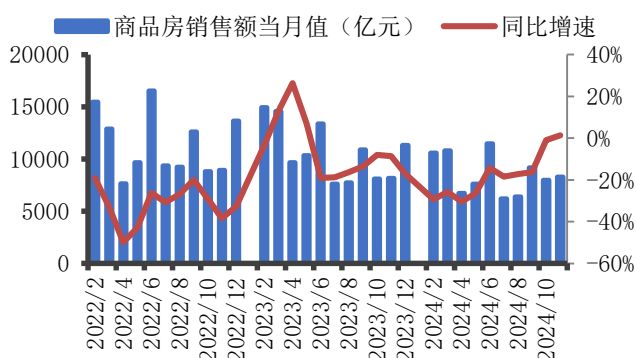
资料来源：Wind，太平洋证券整理

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

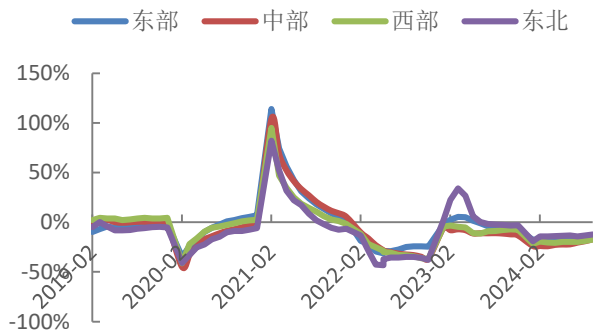


资料来源：Wind，太平洋证券整理

各区域销售面积和金额同比降幅均收窄。

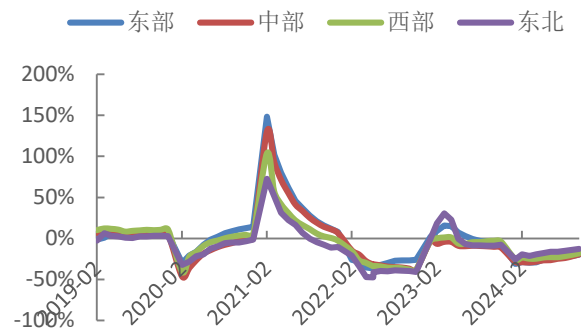
分区域来看，东部、中部、西部和东北地区 1-11 月商品房销售面积累计值分别为 39829/21899/21185/3205 万平方米，较 1-10 月同比变化-13.7%/-14.5%/-15.7%/-11.5%，1-11 月商品房销售金额累计值分别为 52105/15182/15591/2247 亿元，较 1-10 月同比变化-19.7%/-19.5%/-18.0%/-12.6%。各区域销售面积和金额同比降幅较 1-10 月份均收窄，中部区域同比降幅收窄幅度最大。

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



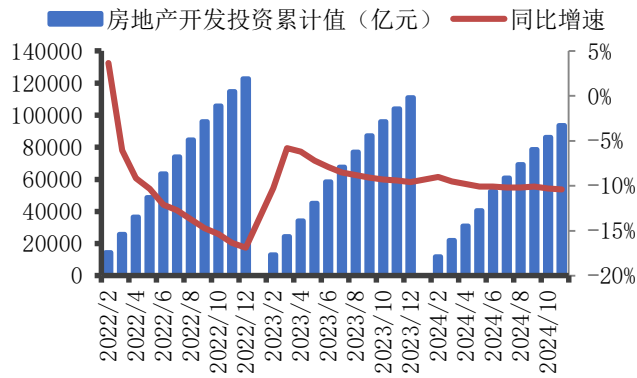
资料来源：Wind，太平洋证券整理

二、开发投资：开发投资同比降幅扩大，新开工维持低位

房地产开发投资同比降幅扩大。

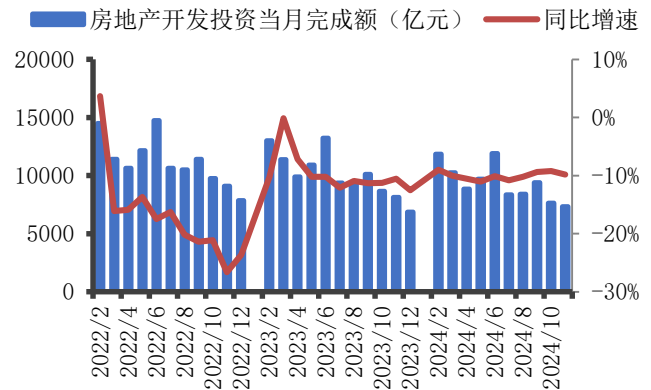
2024 年 1-11 月累计开发投资完成额 93634 亿元，同比下降 10.4%，降幅较 1-10 月扩大 0.1 个百分点，单月来看，11 月单月开发投资完成额 7325 亿元，同比下降 9.8%，降幅较 10 月扩大 0.6 个百分点。

图表7：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8：开发投资当月完成额及同比增速



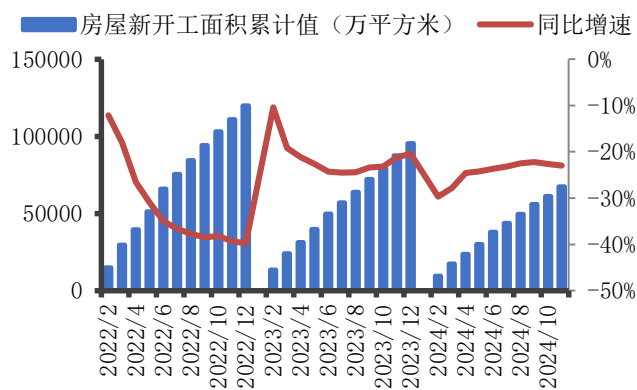
资料来源：Wind，太平洋证券整理

单月新开工降幅较上月收窄，竣工降幅明显扩大。

2024年1-11月累计新开工面积67308万平，同比下降23.0%，降幅较1-10月扩大0.4个百分点，11月单月新开工面积6081万平，同比下降26.5%，跌幅较上月收窄0.9个百分点。11月新开工降幅较10月收窄，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。

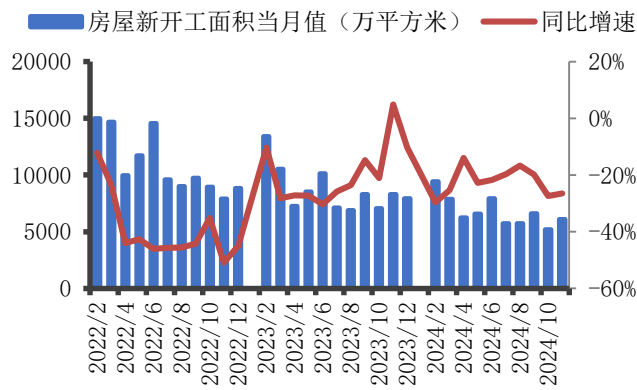
竣工方面，2024年1-11月累计竣工面积48152万平，同比下滑26.2%，降幅较10月扩大2.3个百分点，单月来看，11月竣工面积6157万平，同比下降39.0%，降幅较10月扩大19.3个百分点。2024年1-11月累计施工面积726014万平方米，同比下降12.7%，降幅较上月扩大0.3个百分点。

图表9：全国房屋新开工面积累计值及同比增速



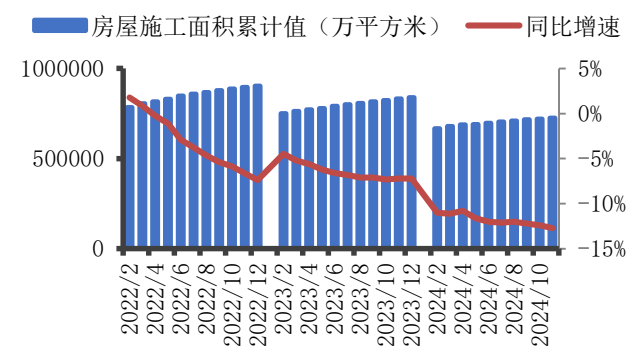
资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表10：全国房屋新开工面积当月值及当月同比



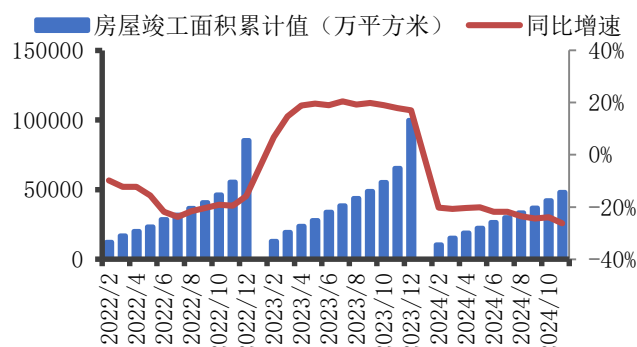
资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表11：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12：全国房屋竣工面积累计值



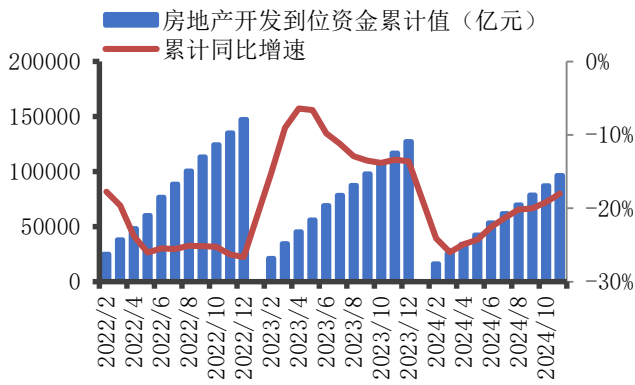
资料来源：Wind，太平洋证券整理

三、到位资金：到位资金改善，定金及预收款单月增速同比转正

房地产到位资金改善，定金及预收款单月增速同比转正。

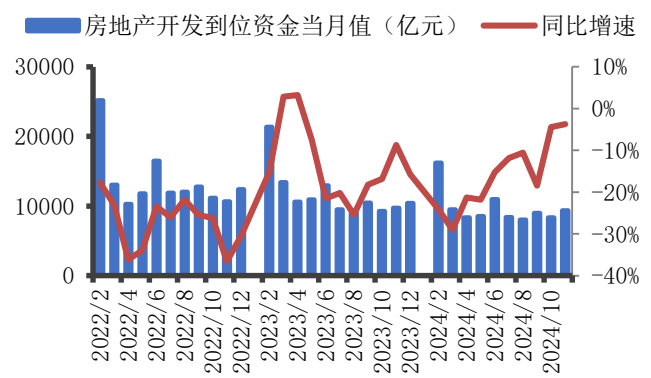
2024年1-11月全国房企到位资金总量96575亿元，同比下降18.0%，跌幅较1-10月收窄1.2个百分点，11月单月房企到位资金9340亿元，同比下降3.7%，降幅较10月收窄0.7个百分点。单月来看，国内贷款同比下降3.1%，而上月同比增加4.6%，定金及预收款同比上涨6.5%，较上月由负转正，个人按揭贷款同比降幅较10月收窄8.7个百分点至0.1%。1-11月国内贷款、定金及预收款、个人按揭贷款分别下降6.2%/25.2%/30%，降幅较1-10月份收窄0.2/2.5/3个百分点。

图表13：开发资金来源累计额及同比增速



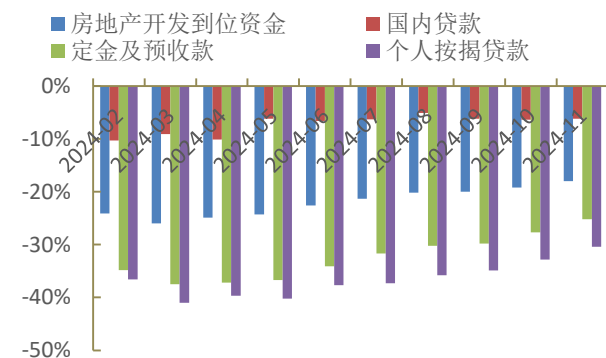
资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表14：开发资金情况当月额及同比增速



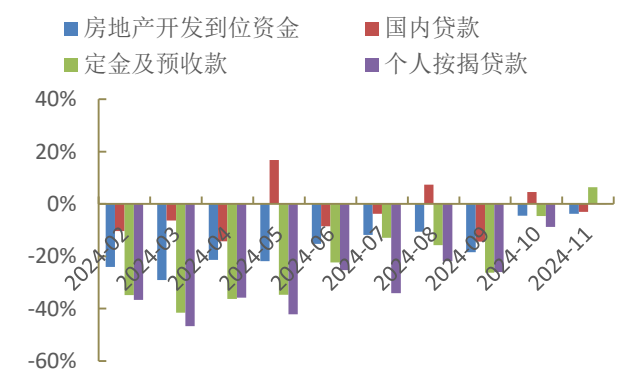
资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表15：房企到位资金累计同比



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表16：房企到位资金单月同比



资料来源：Wind，太平洋证券整理

四、投资建议

11月全国商品房销售额和销售面积同比由负转正，购房者购房信心恢复，市场呈现回暖态势。房地产到位资金有所改善，12月份一般为房企年末冲刺业绩时期，其推盘力度有望加大，市场活跃度将继续保持。近期政治局会议、中央经济工作会议的召开释放积极信号，预计后续政府收购存量房、城中村改造等政策将加速推进，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。