

统计局 2024 年 1-12 月房地产数据点评

销售量价和到位资金持续好转，开发投资和新开工仍在低位

优于大市

◆ 行业研究 · 行业快评

◆ 房地产

◆ 投资评级：优于大市(维持)

证券分析师：任鹤	010-88005315	renhe@guosen.com.cn	执证编码：S0980520040006
证券分析师：王粤雷	0755-81981019	wangyuelei@guosen.com.cn	执证编码：S0980520030001
证券分析师：王静	021-60893314	wangjing20@guosen.com.cn	执证编码：S0980522100002

事项：

统计局公布 2024 年房地产投资和销售数据。2024 全年，房地产开发投资 100280 亿元，同比-10.6%；房屋新开工面积 73893 万 m²，同比-23.0%；房屋竣工面积 73743 万 m²，同比-27.7%；新建商品房销售面积 97385 万 m²，同比-12.9%；新建商品房销售额 96750 亿元，同比-17.1%；房企到位资金 107761 亿元，同比-17.0%。

国信地产观点：1) 12 月单月销售保持同比正增长，需求端利好政策效果略有减弱。2) 12 月房价跌幅继续收窄，一线城市房价环比保持为正，二线城市新房也环比止跌。3) 开发投资降幅持续扩大，到位资金累计降幅收窄。4) 开竣工单月同比波动较大，12 月降幅均收窄，但累计同比并未改善。5) 投资建议：2024 全年，房地产基本面继续下行。虽然 10 月以来销售量价持续好转，有效改善对房企到位资金的拖累，但开发投资和新开工仍然处于低位，且 12 月需求端利好政策效果略有减弱。后续地产板块的行情演绎将取决于存量土地回收和城中村改造扩围等政策的落地进度及楼市量价修复的持续性。个股端持续推荐华润置地、中国海外发展、中国海外宏洋集团、贝壳-W。6) 风险提示：政策落地效果及后续推出强度不及预期；外部环境变化等致行业基本面超预期下行；房企信用风险事件超预期冲击。

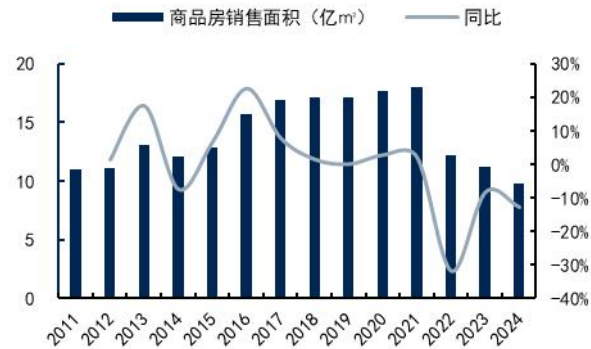
评论：

◆ 12 月单月销售保持同比正增长，需求端利好政策效果略有减弱

2024 全年，商品房销售额 96750 亿元，同比-17.1%；销售面积 97385 万 m²，同比-12.9%。12 月单月，商品房销售额同比+2.4%，较 11 月提升了 1.4 个百分点；商品房销售面积同比+0.4%，较 11 月降低了 2.9 个百分点。观察相对历史同期的销售规模，12 月单月商品房销售额和销售面积分别相当于 2019 年同期的 56% 和 50%，9 月以来出台的需求端利好政策效果略有减弱。

图1: 历年商品房销售额及同比

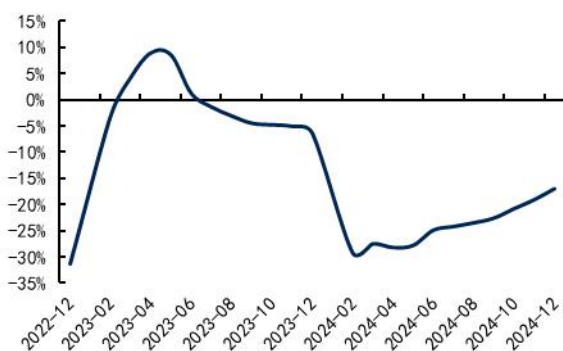
图2: 历年商品房销售面积及同比



资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

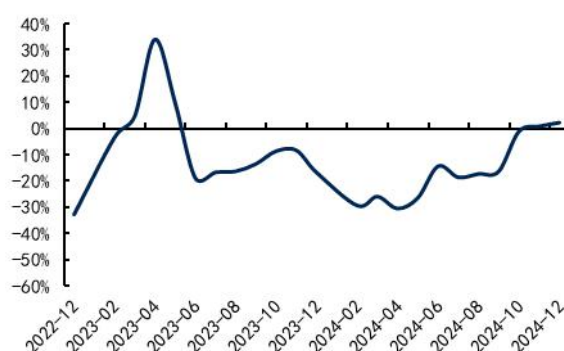
资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图3: 商品房销售额累计同比



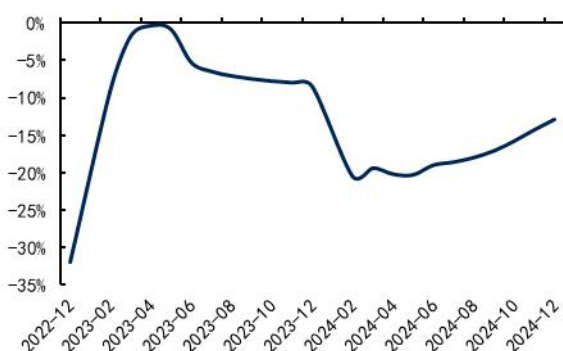
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图4: 商品房销售额单月同比



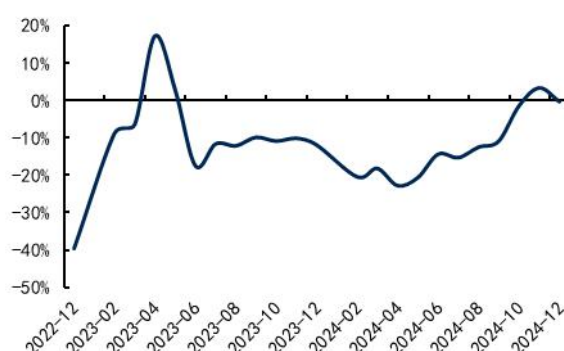
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图5: 商品房销售面积累计同比



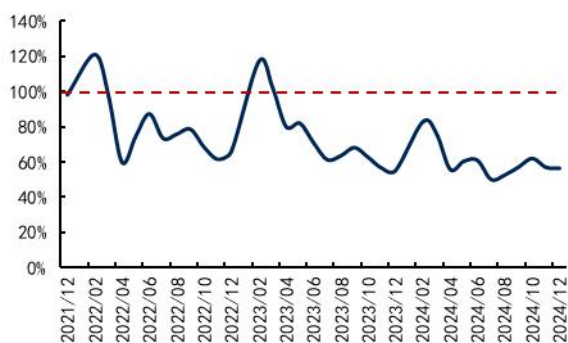
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图6: 商品房销售面积单月同比



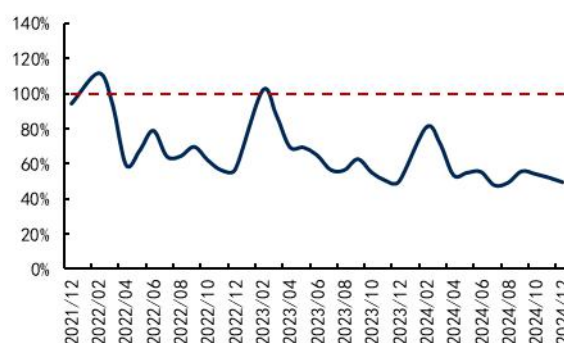
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图7: 商品房单月销售金额与2019年同期相比



资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图8: 商品房单月销售面积与2019年同期相比



资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

◆ 12月房价跌幅继续收窄，一线城市房价环比保持为正，二线城市新房也环比止跌

2024 全年，全国新建商品房销售均价 9935 元/㎡，同比-4.8%，近十年来首次出现年度销售均价同比下滑；12 月单月，商品房销售均价 10318 元/㎡，同比+2.9%，较 11 月提升了 5.0 个百分点。

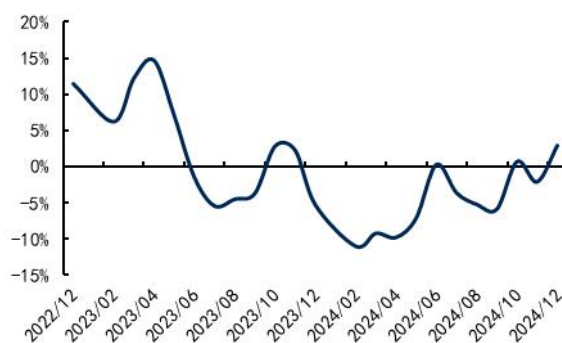
从城市维度看，新房端，2024 年 12 月，70 城新建商品住宅销售价格同比-5.7%，降幅较 11 月收窄了 0.4 个百分点；环比-0.1%，降幅较 11 月收窄了 0.1 个百分点；继 11 月一线城市环比止跌后，12 月二线城市环比也止跌。二手房端，2024 年 12 月，70 城二手住宅销售价格同比-8.1%，降幅较 11 月又收窄了 0.4 个百分点；环比-0.3%，与 11 月持平；其中一线城市环比已连续 3 个月为正。

图9: 历年商品房销售均价及同比



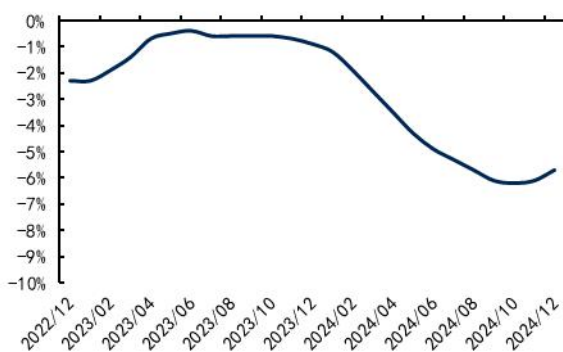
资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图10: 商品房销售均价单月同比



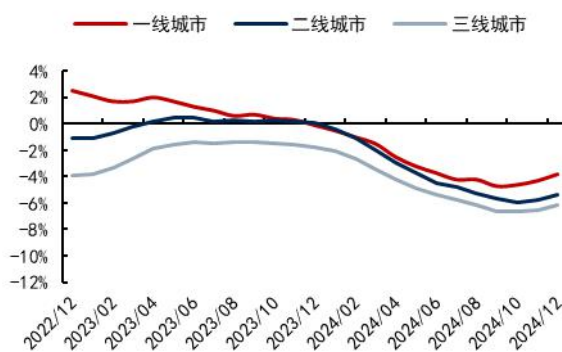
资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图11: 70个大中城市新建商品住宅销售价格同比



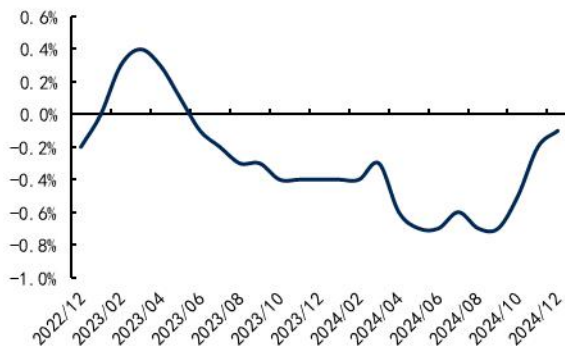
资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图12: 分城市能级新建商品住宅销售价格同比



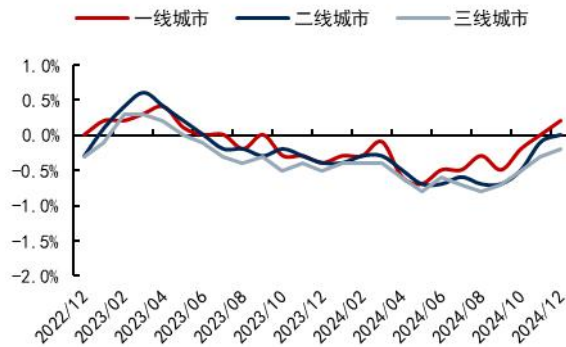
资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图13: 70个大中城市新建商品住宅销售价格环比



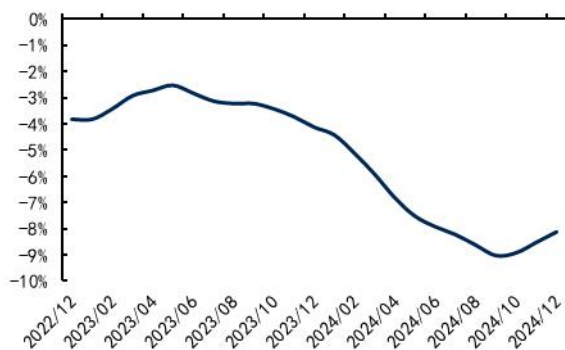
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图14: 分城市能级新建商品住宅销售价格环比



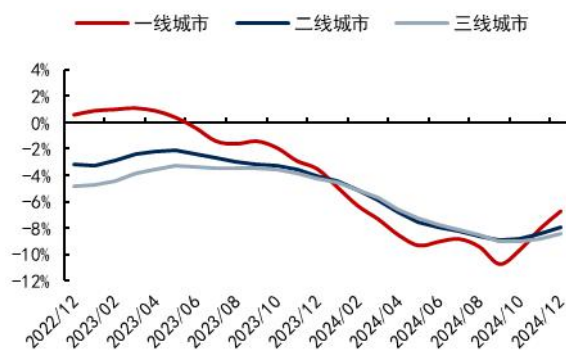
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图15: 70个大中城市二手住宅销售价格同比



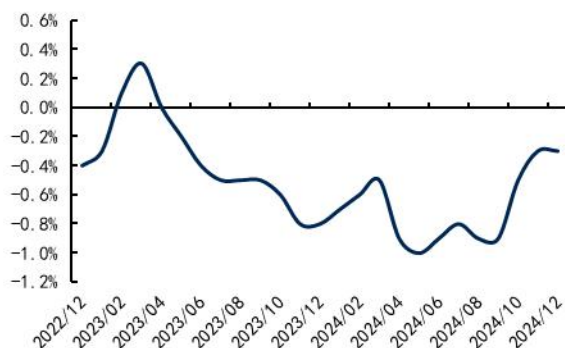
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图16: 分城市能级二手住宅销售价格同比



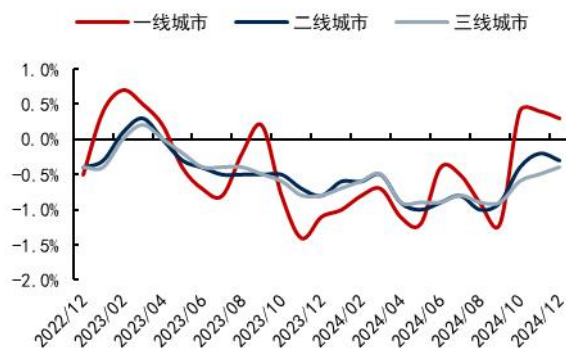
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图17: 70个大中城市二手住宅销售价格环比



资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图18: 分城市能级二手住宅销售价格环比



资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

◆ 开发投资降幅持续扩大，到位资金累计降幅收窄

2024 全年，房地产开发投资额为 100280 亿元，同比-10.6%，连续 3 个月扩大；房企到位资金 107761 亿元，同比-17.0%，连续 9 个月收窄。12 月单月，房地产开发投资额同比-13.3%，降幅较 11 月扩大了 1.8 个百分点；房企到位资金同比-7.1%，降幅较 11 月扩大了 2.3 个百分点。

拆解房企资金来源，2024 全年，国内贷款 15217 亿元，同比-6.1%；定金及预收款 33571 亿元，同比-23.0%；个人按揭贷款 15661 亿元，同比-27.9%。销售回款持续改善，对房企资金的拖累逐步减轻。

观察相对历史同期的投融资规模，12 月单月房地产开发投资额和房企到位资金分别相当于 2019 年同期的 61%和 61%，投资表现依旧下行，但融资情况相对改善。

图19: 历年房地产开发投资额及同比



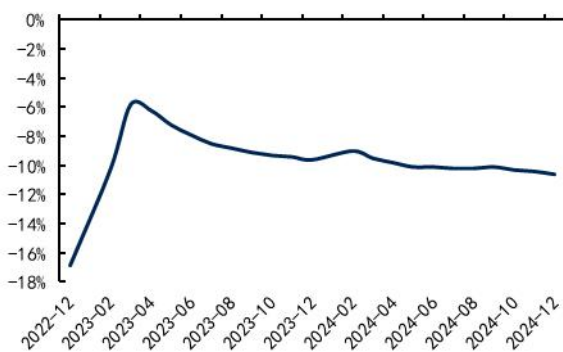
资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图20: 历年房企到位资金及同比



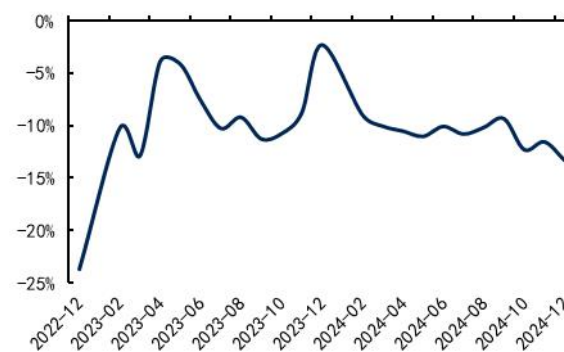
资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图21: 房地产开发投资累计同比



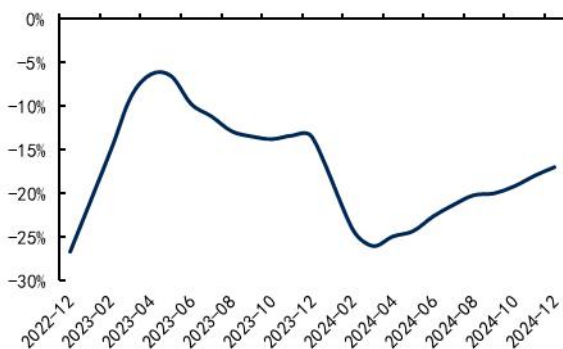
资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图22: 房地产开发投资单月同比



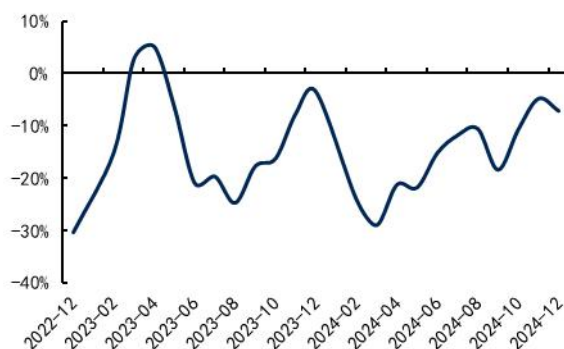
资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图23: 房企到位资金累计同比



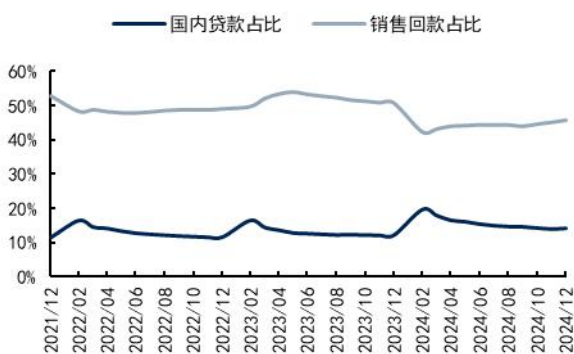
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图24: 房企到位资金单月同比



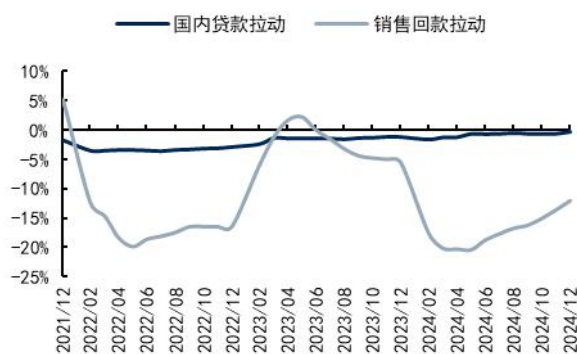
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图25: 国内贷款占比 vs 销售回款占比



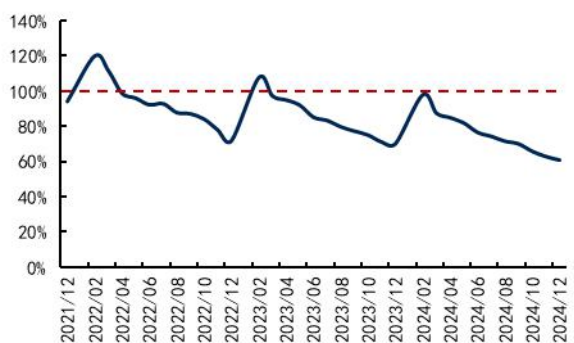
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图26: 国内贷款拉动 vs 销售回款拉动



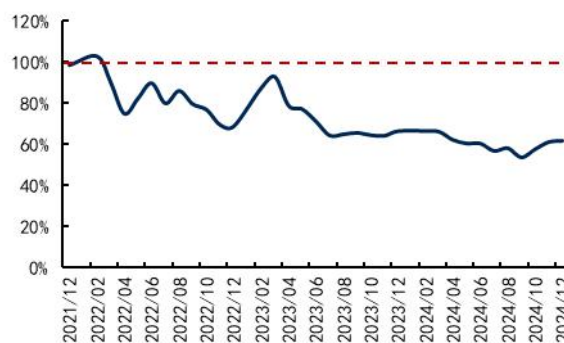
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图27: 房地产开发投资与 2019 年同期相比



资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图28: 房企到位资金与 2019 年同期相比



资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

◆ 开竣工单月同比波动较大，12月降幅均收窄，但累计同比并未改善

2024 全年，房屋新开工面积为 73893 万 m^2 ，同比-23.0%；房屋竣工面积 73743 万 m^2 ，同比-27.7%。12 月单月，房屋新开工面积同比-23.0%，降幅较 11 月收窄了 3.8 个百分点；房屋竣工面积同比-30.4%，降幅较 11 月收窄了 8.5 个百分点。

观察相对历史同期的开竣工规模，12 月单月房屋新开工面积和竣工面积分别相当于 2019 年同期的 30%和 80%，新开工规模仍处于较低水平，而竣工作为滞后指标，未来下行趋势确定。

图29: 历年房屋新开工面积及同比



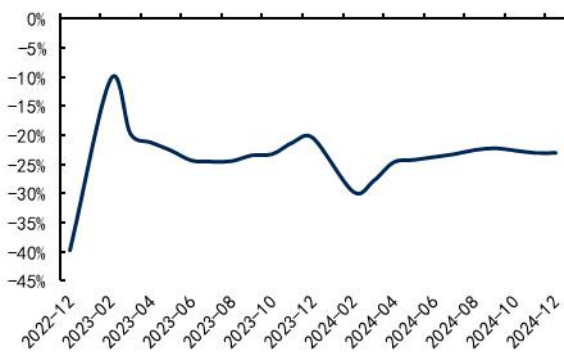
资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图30: 历年房屋竣工面积及同比



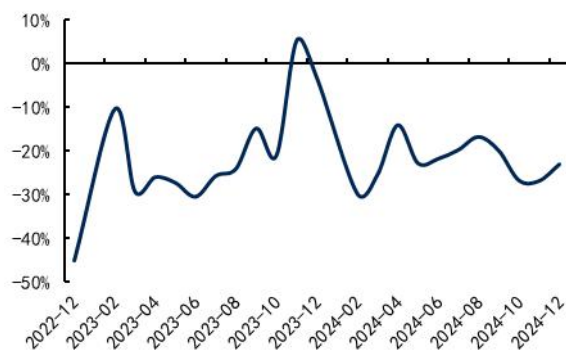
资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图31: 房屋新开工面积累计同比



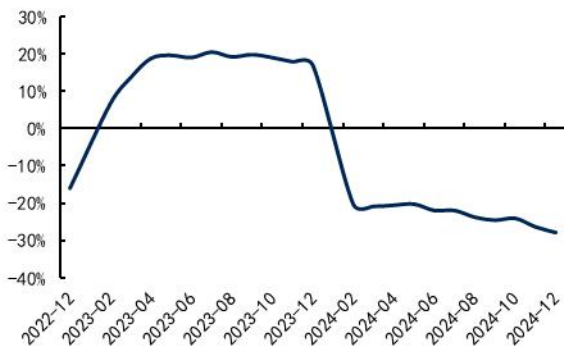
资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图32: 房屋新开工面积单月同比



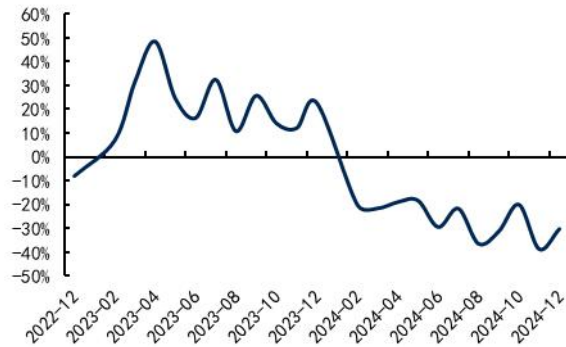
资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图33: 房屋竣工面积累计同比



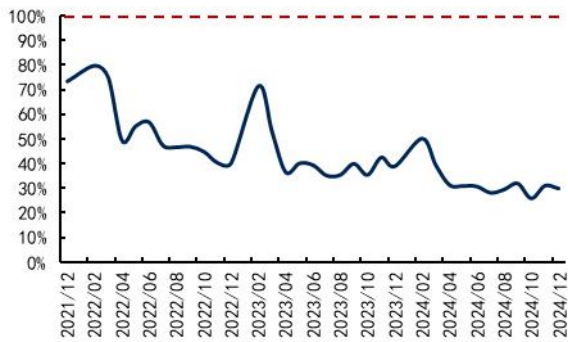
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图34: 房屋竣工面积单月同比



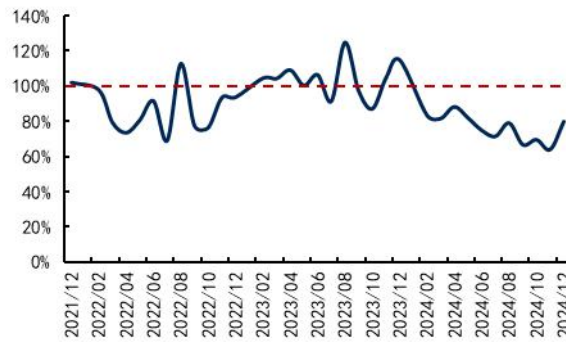
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图35: 房屋新开工面积与 2019 年同期相比



资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图36: 房屋竣工面积与 2019 年同期相比



资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

◆ 投资建议:

2024 全年, 房地产基本面继续下行。虽然 10 月以来销售量价持续好转, 有效改善对房企到位资金的拖累, 但开发投资和新开工仍然处于低位, 且 12 月需求端利好政策效果略有减弱。后续地产板块的行情演绎将取决于存量土地回收和城中村改造扩围等政策的落地进度及楼市量价修复的持续性。个股端持续推荐华润置地、中国海外发展、中国海外宏洋集团、贝壳-W。

◆ 风险提示:

政策落地效果及后续推出强度不及预期; 外部环境变化等致行业基本面超预期下行; 房企信用风险事件超预期冲击。

相关研究报告：

- 《房地产行业 2025 年 1 月投资策略-基本面维持相对高位，关注城改扩围的博弈机会》 ——2024-12-30
- 《全国住房城乡建设工作会议解读-城改变棚改趋势渐明》 ——2024-12-25
- 《统计局 2024 年 1-11 月房地产数据点评-11 月单月销售同比转正，需求端利好政策效果延续》 ——2024-12-17
- 《数据背后的地产行业图景（三）-房价初现修复迹象，开发投资仍在低位》 ——2024-11-27
- 《统计局 2024 年 1-10 月房地产数据点评-销售量价边际改善，开发投资尚未好转》 ——2024-11-19

免责声明

分析师声明

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道；分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求独立、客观、公正，结论不受任何第三方的授意或影响；作者在过去、现在或未来未就其研究报告所提供的具体建议或所表述的意见直接或间接收取任何报酬，特此声明。

国信证券投资评级

投资评级标准	类别	级别	说明
报告中投资建议所涉及的评级（如有）分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后6到12个月内的相对市场表现，也即报告发布日后的6到12个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。A股市场以沪深300指数（000300.SH）作为基准；新三板市场以三板成指（899001.GSI）为基准；香港市场以恒生指数（HSI.HI）作为基准；美国市场以标普500指数（SPX.GI）或纳斯达克指数（IXIC.GI）为基准。	股票 投资评级	优于大市	股价表现优于市场代表性指数10%以上
		中性	股价表现介于市场代表性指数±10%之间
		弱于大市	股价表现弱于市场代表性指数10%以上
		无评级	股价与市场代表性指数相比无明显观点
	行业 投资评级	优于大市	行业指数表现优于市场代表性指数10%以上
		中性	行业指数表现介于市场代表性指数±10%之间
		弱于大市	行业指数表现弱于市场代表性指数10%以上

重要声明

本报告由国信证券股份有限公司（已具备中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）制作；报告版权归国信证券股份有限公司（以下简称“我公司”）所有。本报告仅供我公司客户使用，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式使用、复制或传播。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以我公司向客户发布的本报告完整版本为准。

本报告基于已公开的资料或信息撰写，但我公司不保证该资料及信息的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映我公司于本报告公开发布当日的判断，在不同时期，我公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。我公司不保证本报告所含信息及资料处于最新状态；我公司可能随时补充、更新和修订有关信息及资料，投资者应当自行关注相关更新和修订内容。我公司或关联机构可能会持有本报告中所提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。本公司的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中所提及的意见或建议不一致的投资决策。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，我公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

证券投资咨询业务的说明

本公司具备中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。证券投资咨询，是指从事证券投资咨询业务的机构及其投资咨询人员以下列形式为证券投资人或者客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或者间接有偿咨询服务的活动：接受投资人或者客户委托，提供证券投资咨询服务；举办有关证券投资咨询的讲座、报告会、分析会等；在报刊上发表证券投资咨询的文章、评论、报告，以及通过电台、电视台等公众传播媒体提供证券投资咨询服务；通过电话、传真、电脑网络等电信设备系统，提供证券投资咨询服务；中国证监会认定的其他形式。

发布证券研究报告是证券投资咨询业务的一种基本形式，指证券公司、证券投资咨询机构对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向客户发布的行为。

国信证券经济研究所

深圳

深圳市福田区福华一路 125 号国信金融大厦 36 层
邮编：518046 总机：0755-82130833

上海

上海浦东民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 12 层
邮编：200135

北京

北京西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券 9 层
邮编：100032