

行业点评

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（维持）

行情走势图



相关研究报告

【平安证券】行业点评*房地产*明确组合拳细则，加大“白名单”项目支持*强于大市20241017

【平安证券】行业点评*房地产*财政部三方面助力楼市，持续关注销售及收储动向*强于大市20241013

【平安证券】行业动态跟踪报告*房地产*国庆一线政策效果渐显，板块相比过往周期仍有空间*强于大市20241007

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：

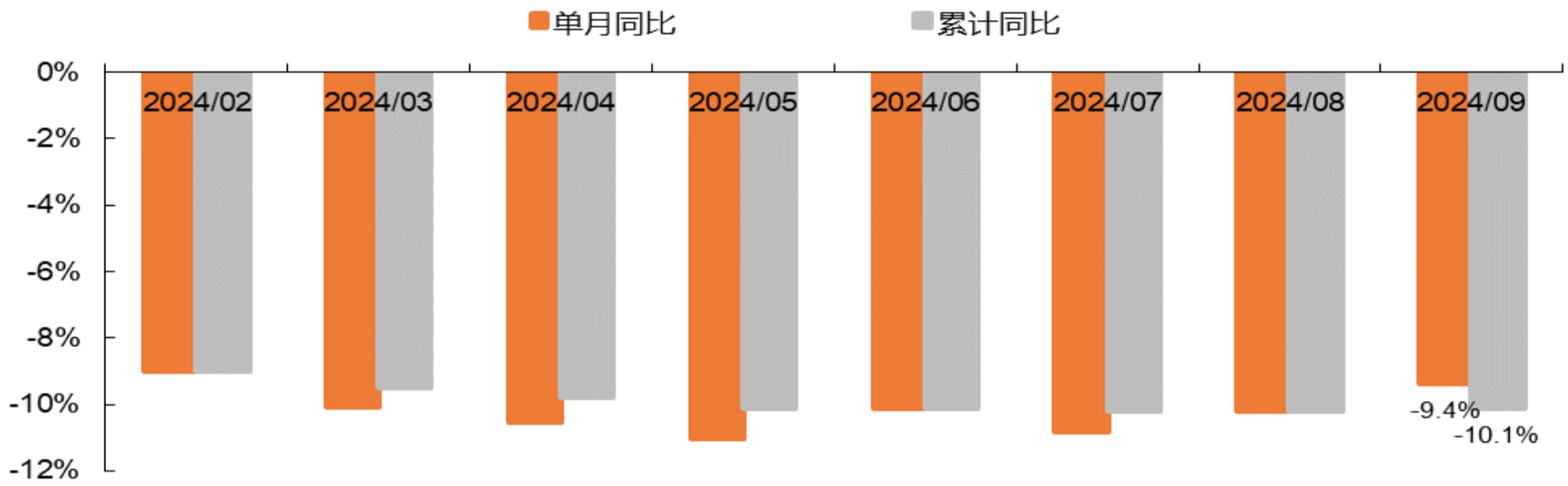
国家统计局公布2024年1-9月全国房地产开发投资及销售数据，其中投资额7.9万亿元，同比下降10.1%；房屋施工71.6亿平米，同比下降12.2%；新开工5.6亿平米，同比下降22.2%；竣工3.7亿平米，同比下降24.4%；新建商品房销售面积7亿平米，同比下降17.1%；销售额6.9万亿元，同比下降22.7%；待售面积7.3亿平米，同比增长13.4%。房企到位资金7.9万亿元，同比下降20%。

平安观点：

- **单月投资竣工降幅收窄，新开工扩大：**9月全国房地产投资9396亿元，同比下降9.4%，降幅较8月收窄0.8个百分点，连续2个月好转。其中东部、中部、西部、东北部单月投资同比分别下降9.9%、11.7%、6.2%、16.2%，降幅较8月扩大0.1个、1.6个、收窄5个、4.6个百分点。9月全国新开工6586万平米，同比下降19.9%，降幅较8月扩大3.2个百分点；竣工3422万平米，同比下降31.4%，降幅较8月收窄5.2个百分点。10月17日国新办新闻发布会上住建部部长表示，目前看，保交房攻坚战各地推进有力，已交付246万套，成效还是很明显。往后看，伴随保交房高峰过去、上年基数抬升，竣工可能面临一定压力。
- **单月销售降幅延续改善，持续跟踪楼市走势：**9月全国商品房销售面积9682万平米、销售金额9157亿元，同比下降11%、16.3%，降幅较8月收窄1.6个、0.9个百分点，连续2个月改善。其中东部、中部、西部、东北部9月单月销售面积同比分别下降12.4%、8.7%、11.2%、7.4%，降幅较8月收窄1.8个、扩大7个、收窄9.3个、13.7个百分点。9月全国商品房销售均价9458元/平米，环比下跌4.5%，同比下跌5.9%。9月下旬系列政策推出后居民购房信心有所提振，国家统计局对70个大中城市在9月下旬开展的月度房价问卷调查显示，预期未来半年新建商品住宅和二手住宅销售价格保持稳定或上涨的受访从业人员占比分别为58.3%和45.4%，对比上月调查结果，分别提高10个和6.5个百分点。根据Wind统计数据，国庆假期后9天（10.8-10.16）重点50城新房日均成交套数较9月增长38.1%，较上年10月增长17.4%，20城二手房日均成交套数较9月增长55.5%，较上年10月增长24.3%，持续关注后续销售走向。
- **投资建议：**9月全国房地产投资销售降幅延续改善，9月下旬出台政策亦一定程度提振购房信心，维持板块投资适度积极观点，持续关注“止跌回稳”政策举措及效果、销售走向及收储动向，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、滨江集团、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）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。

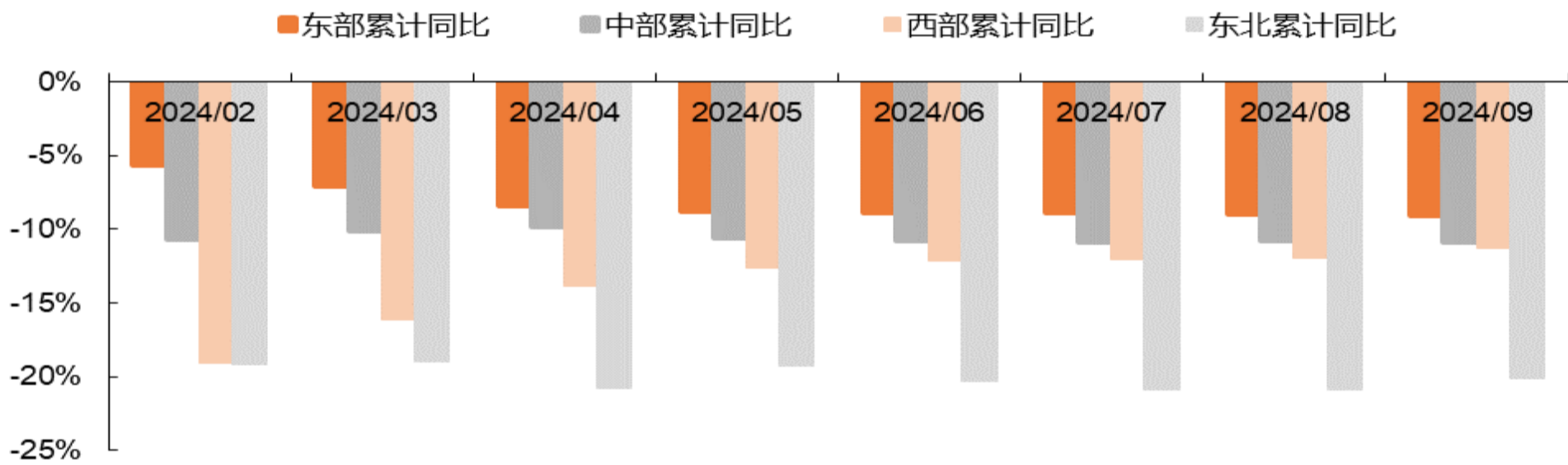
- **风险提示：**1) 政策呵护不及预期风险：若后续政策呵护力度有限，楼市修复、房企现金流压力改善持续性可能不足；2) 二手房持续分流叠加高品质住宅供应不足，楼市修复不及预期风险：若居民预期改善缓慢，叠加二手房持续分流市场需求，而拿地开工下滑背景下新增优质住宅供应不足，楼市磨底时间可能拉长；3) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险；4) 房地产行业短期波动超出预期风险。

图表 1 全国房地产开发投资累计及单月同比



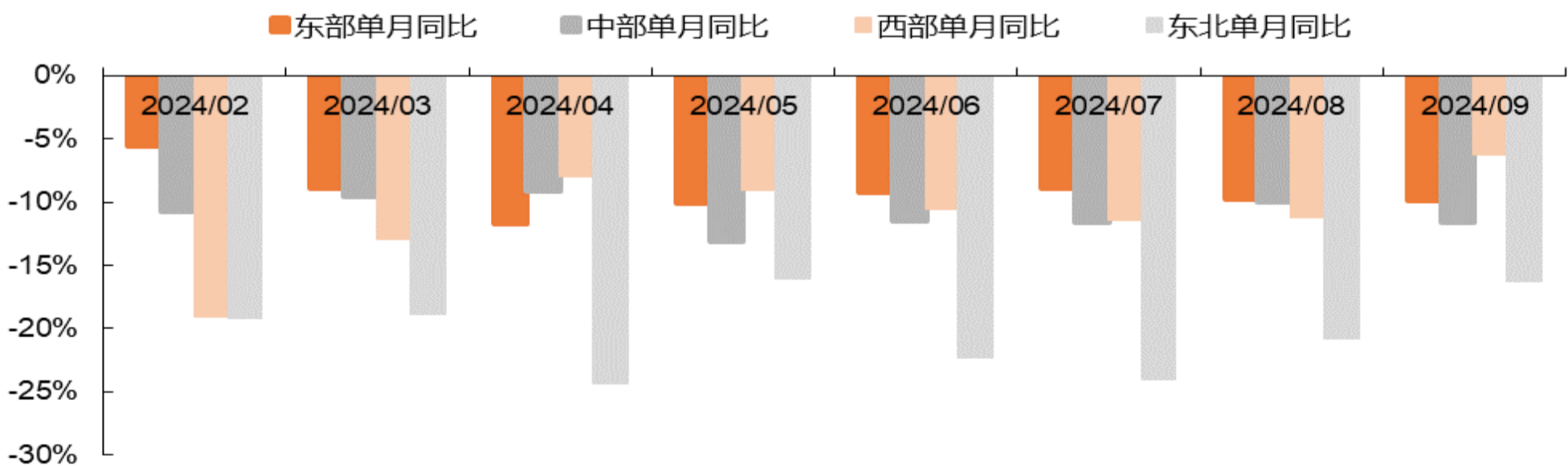
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 2 房地产开发投资分区域累计同比



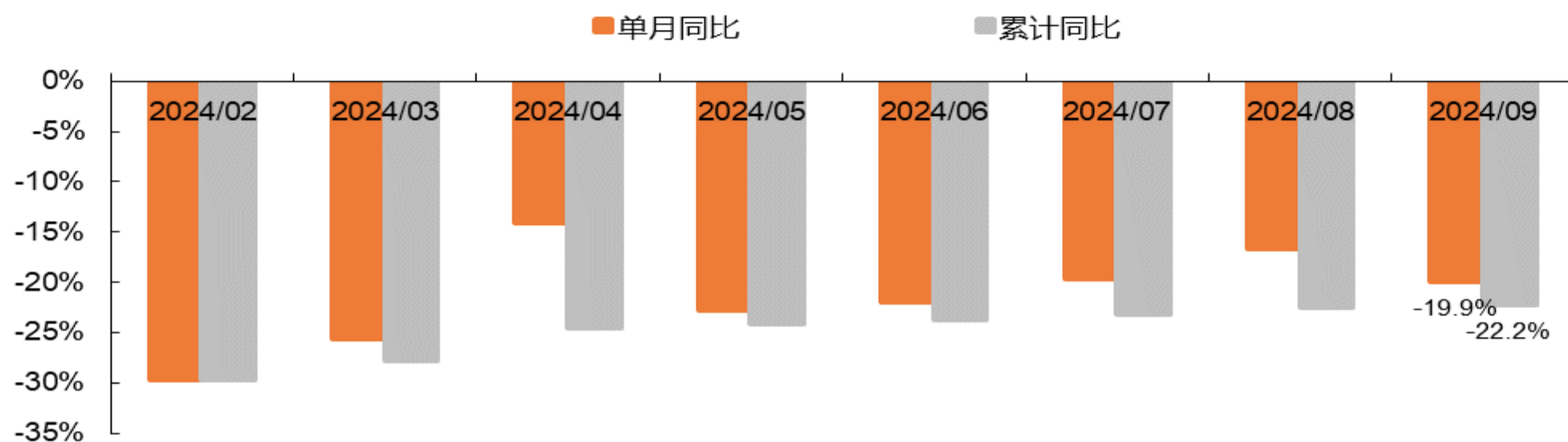
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 3 房地产开发投资分区域单月同比



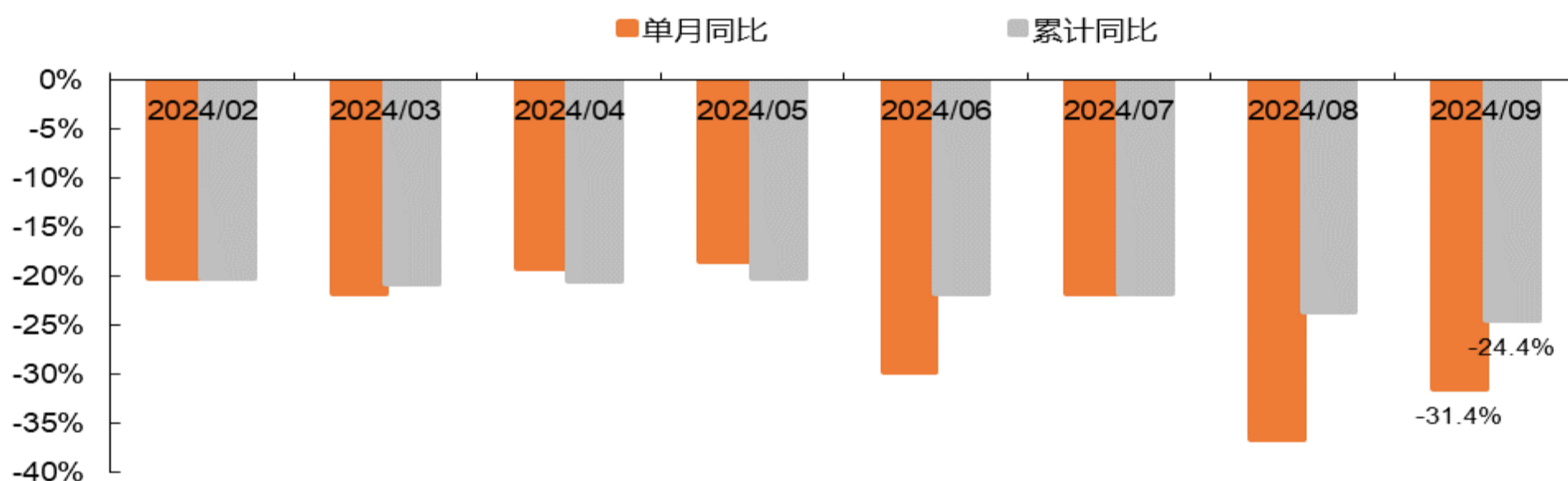
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 4 全国新开工面积累计及单月同比



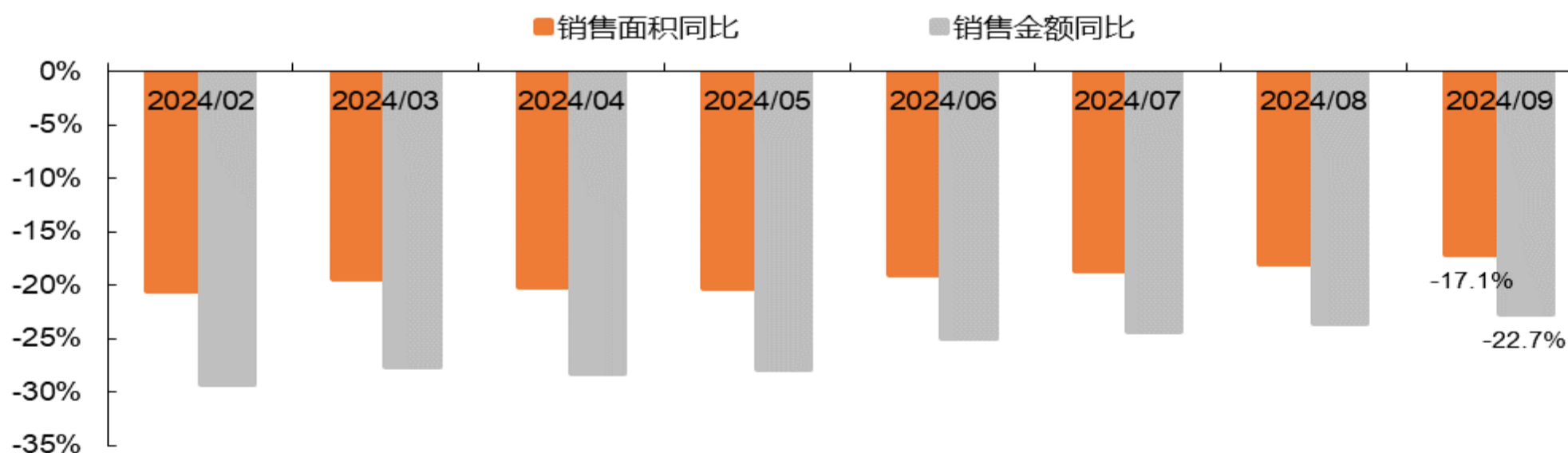
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 5 全国竣工面积累计及单月同比



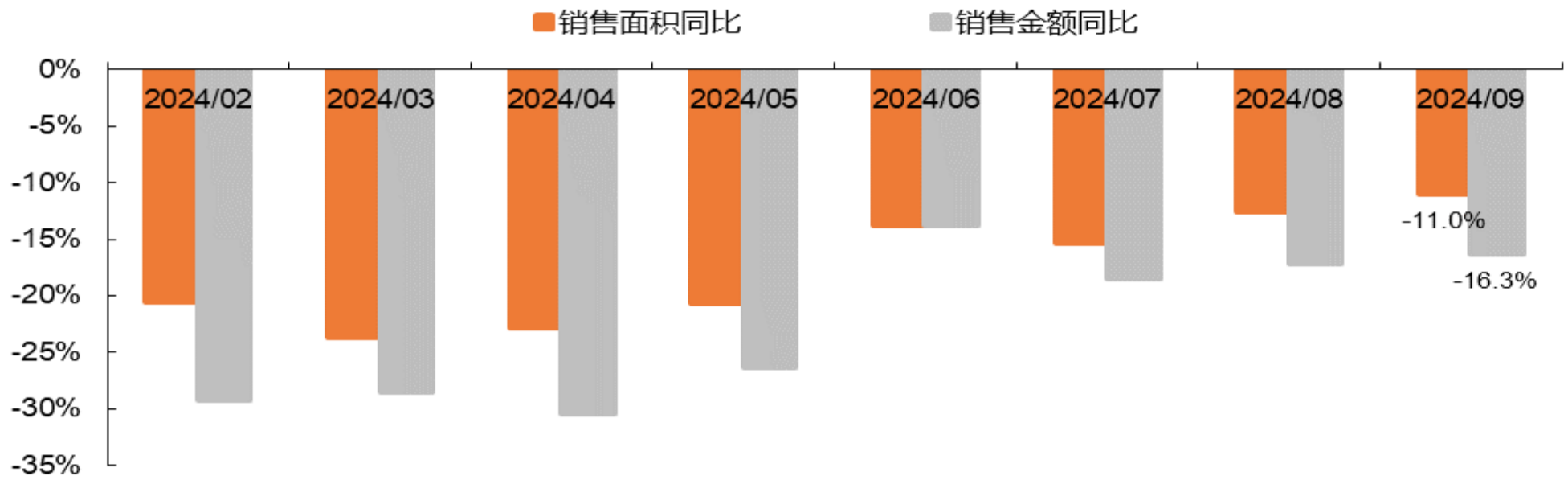
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 6 全国商品房销售累计同比



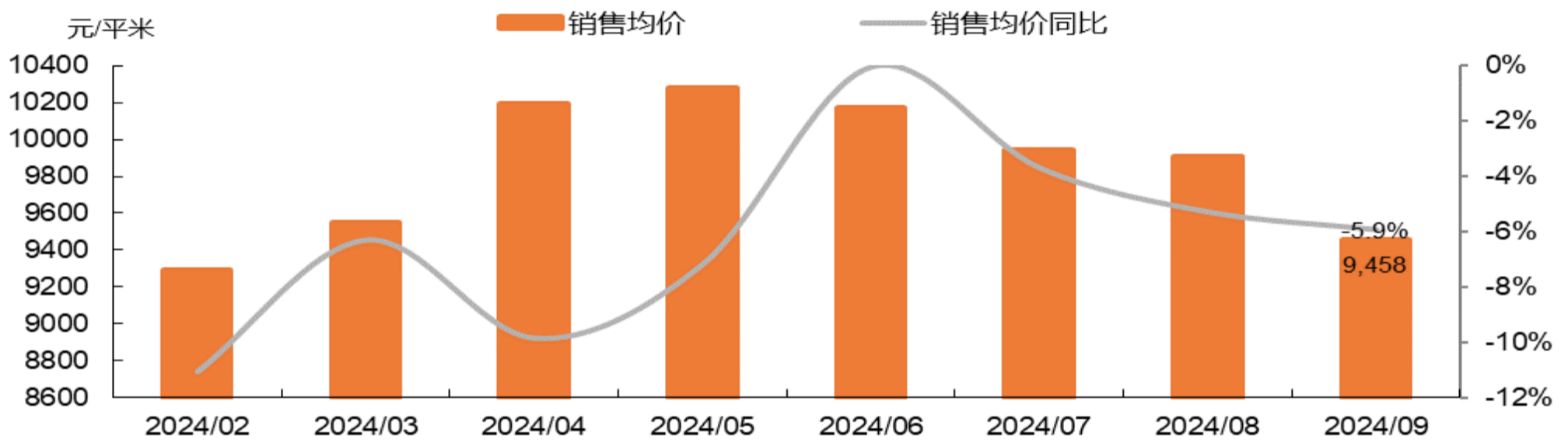
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 7 全国商品房销售单月同比



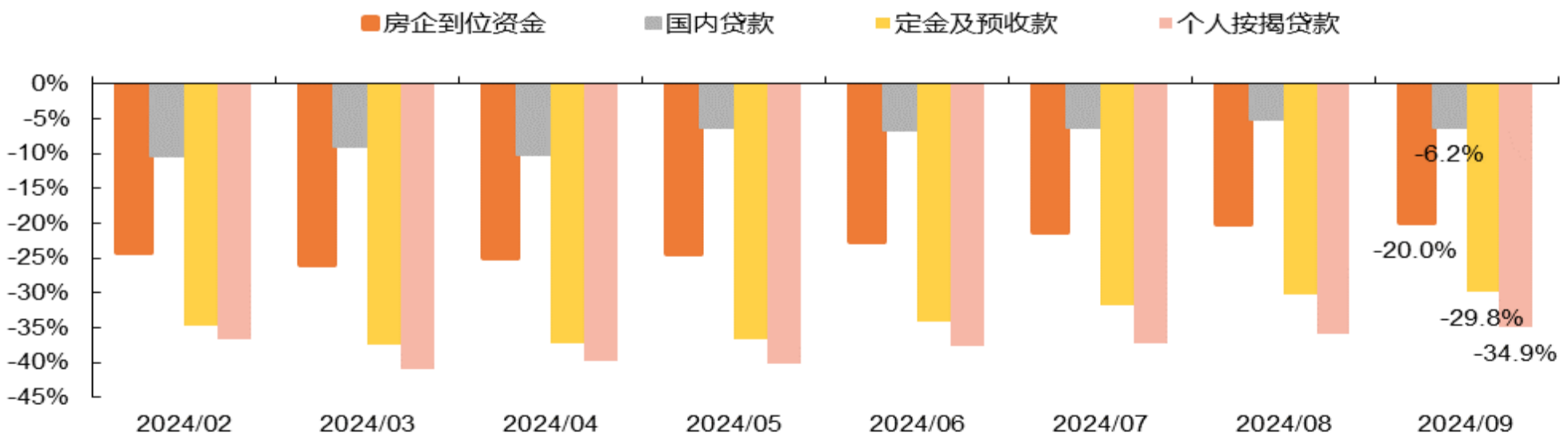
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 8 全国商品房销售单月均价



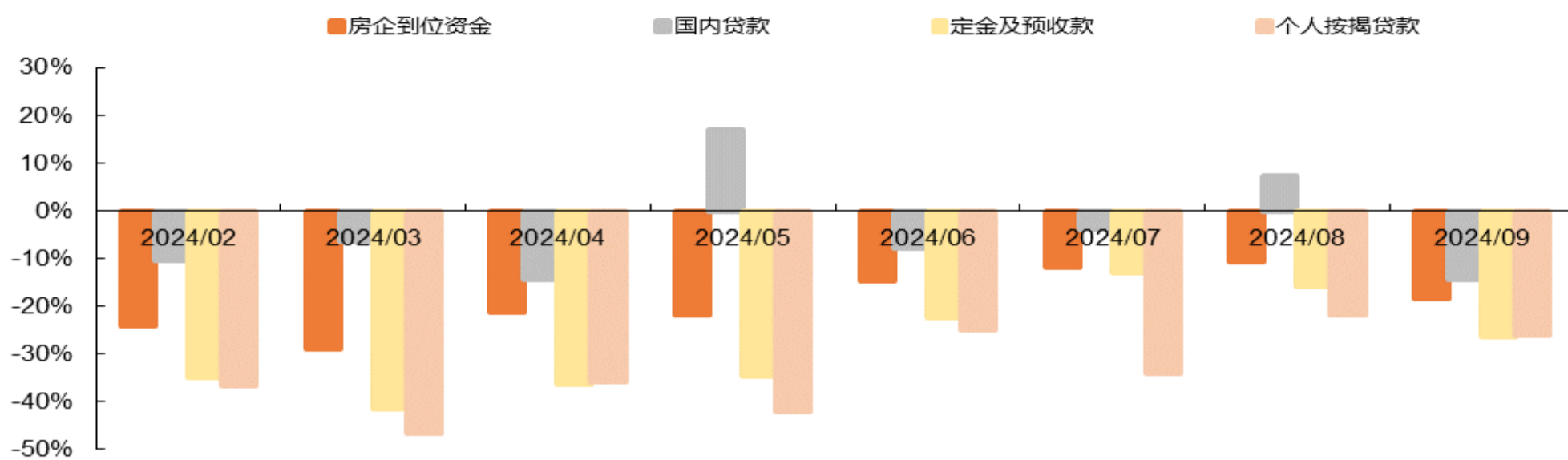
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

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

深圳市福田区益田路5023号平安金融中心B座25层

上海

上海市陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼

北京

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