数据背后的地产基建图景（九）

地产政策落地带来阶段性改善，基建增速延续放缓

优于大市

核心观点

房地产：销售边际改善，投融资表现较弱

1. 销售：5月销售额降幅收窄，城市维度房价持续承压。首先，从交易量分析。2024年1-5月，商品房销售额同比-27.9%，降幅收窄了0.4个百分点；百强房企全口径销售额累计同比-46%，降幅收窄了2.5个百分点；30城新建商品房成交面积累计同比-41%，降幅收窄了0.7个百分点；18城二手住宅成交套数累计同比-15%，降幅收窄了3个百分点。2024年5月，30城新建商品房的单月成交面积约为2019年同期的52%，而18城二手住宅单月成交套数约为2019年同期的89%，显然二手房销售情况好于新房。其次，从房价分析。2024年1-5月，商品房销售均价同比-9.5%，降幅收窄了0.6个百分点。2024年5月，70个大中城市新建商品住宅销售价格同比-4.3%，降幅扩大了0.8个百分点；70个大中城市二手住宅销售价格同比-7.5%，降幅扩大了0.7个百分点。考虑到二手住宅降价幅度对潜在购房者的决策影响，2024年新房价格仍面临较大压力。5月需求端政策密集落地，有望为楼市提供一定支撑，在一定程度上扭转当前楼市的悲观预期，有利于基本面边际好转。

2. 投融资：地产开发投资降幅继续扩大，房企到位资金仍主要受销售拖累。首先，从投资端分析。2024年5月，房地产开发景气指数为92.01，继续创历史新低。2024年1-5月，房地产开发投资额同比-10.1%，降幅扩大了0.3个百分点；百强房企权益拿地额累计同比-27%，降幅扩大了17个百分比；300城住宅用地成交建面累计同比-29%，降幅较1-4月扩大10个百分点。5月300城住宅用地成交溢价率2.2%，仍处于较低水平。其次，从融资端分析。2024年1-5月，房企到位资金同比-24.3%，降幅较1-4月收窄了0.6个百分点；其中，国内贷款同比-6.2%，定金及预收款同比-36.7%，个人按揭贷款同比-40.2%；房企非银融资发行额累计同比-29%，降幅扩大了5个百分点。

3. 开竣工：累计同比均持续改善。2024年1-5月，新开工面积同比-24.2%，降幅较1-4月收窄了0.4个百分点；竣工面积同比-20.1%，降幅较1-4月收窄了0.3个百分点。5月单月，新开工面积同比-22.7%，降幅较4月扩大了8.7个百分点；竣工面积同比-18.4%，降幅较4月收窄了0.7个百分点。

基建：投资增速持续放缓，国际工程二季度回暖

1. 固定资产投资：2024年1-5月，全国固定资产投资（不含农户）完成额18.8万亿元，同比增长4.0%，增速同比持平，环比下降0.2pct。从投资主体看，2024年1-5月国有及国有控股投资累计同比增长7.1%，增速同比下降1.3pct，环比下降0.3pct，民间投资累计同比增长0.1%，增速同比上升0.2pct，环比下降0.2pct，投资信心持续减弱。

2. 基建投资：2024年1-5月广义基建投资同比增长6.68%，增速同比下降2.85pct，环比下降1.1pct。狭义基建即基础设施投资(不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）同比增长5.7%，增速同比下降1.8pct，环比下降0.3pct。从基建细分领域看，电力、热力、燃气及水的生产和供应业投资同比增长23.7%，增速同比下降3.9pct，环比下降2.5pct，交通运输、仓储和邮政业投资同比增长7.1%，增速同比提升0.2pct，环比下降1.1pct，水利、环境和公共设施管理业投资同比减少1.5%，增速同比下降6.2pct，环比下降0.5pct。

行业研究·行业专题

房地产

优于大市·维持

证券分析师：任鹤
010-88005315
renhe@guosen.com.cn
S0980520040006

证券分析师：王粤雷
0755-81981019
wangyuelei@guosen.com.cn
S0980520030001

证券分析师：王静
021-60893314
wangjing20@guosen.com.cn
S0980522100002

证券分析师：朱家琪
021-60375435
zhujiaqi@guosen.com.cn
S0980524010001

证券分析师：陈颖
0755-81981825
chenying4@guosen.com.cn
S0980518090002

联系人：卢思宇
0755-81981872
lusiyu1@guosen.com.cn

市场走势



资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

相关研究报告

《统计局2024年1-5月房地产数据点评-销售量价单月降幅均收窄，开竣工累计同比持续改善》——2024-06-17
《房地产行业2024年中期投资策略-等待复苏》——2024-06-12
《房地产行业周报（2024年第23周）-各地放松政策不断创新，二手房成交持续改善》——2024-06-12
《房地产行业周报（2024年第22周）-新政后市场边际改善，地产板块短期顶底明确》——2024-06-05
《房地产行业2024年6月投资策略-政策密集出台，关注基本面边际变化》——2024-05-30

3. 项目开工与景气度：5 月新开工项目投资额大幅回落。根据 Mysteel 数据，2024 年 3/4/5 月全国开工项目总投资额分别为 4.0/4.0/0.8 万亿元，累计同比增速-34.7%/-26.1%/-33.5%，单月同比增速-6.6%/43.4%/-79.6%，年初新开工强度明显弱于前两年，3 月同比降幅有所收窄，4 月开工投资额同比高增环比持平，5 月新开工大幅回落。2024 开年以来专项债发行偏慢，国际工程稳健增长，4 月增速略有回升。

投资策略：

1. 房地产：5 月，商品房销售量价单月降幅均有收窄、开竣工累计同比均持续改善，但开发投资额和城市维度房价等指标持续承压。继 5 月 17 日央行降低首付比例、取消利率下限后，各城市陆续放松限购限贷政策。尽管改善的幅度和持续性有分歧，但有改善是市场的共识。考虑到 5 月并非传统旺季，显然归功于需求端政策起效。虽然目前仍无法判断新房价格何时能止跌，短期地产板块较难形成趋势性上涨，但政策落地带来的阶段性改善意味着基本面至少不会加速恶化。个股端，推荐滨江集团、华润置地、龙湖集团。

2. 基建：2024 年 1-5 月全国固定资产投资增速 4.0%，广义基建投资增速 6.68%，其中能源/水利/交通投资增速分别为 23.7%/-1.5%/7.1%，开工项目投资额累计同比减少 33.5%。整体来看基建投资增速环比持续收窄，略显压力，细分领域中，水利管理业与铁路运输业投资提速延续。基建投资对固定资产投资的支撑作用仍然显著，但目前来看，开工项目投资额不及预期，新增专项债规模下降，全年实现 3.9 万亿元专项债的目标面临较大挑战。随着海外订单持续回暖，建议关注国际工程龙头企业业绩兑现；工业建筑受地产和地方政府债务影响较小，也是当前政策支持的投资方向，相关板块有望迎来估值修复，半导体行业资本开支有望维持高位，部分重大晶圆厂项目有望年内落地，建议关注洁净厂房建设机会。重点推荐中国中铁、中国铁建、太极实业、中国海诚、中材国际、鸿路钢构。

风险提示：

1、后续政策落地不及预期；2、房企信用风险事件超预期冲击；3、重大项目审批进度不及预期；4、国央企改革推进不及预期；5、地方财政压力持续增大。

内容目录

房地产：销售边际改善，投融资表现较弱 7
5 月销售额降幅收窄，城市维度房价持续承压 7
地产开发投资降幅继续扩大，房企到位资金仍主要受销售拖累 12
开竣工累计同比均持续改善 17
基建：投资增速持续放缓，国际工程二季度回暖 18
制造业、基建投资增速持续放缓，固定资产投资增长承压 18
基建投资增长略显压力，水利管理与铁路运输投资持续提速 20
新开工项目投资额单月大幅减少，国际工程二季度回暖 21
投资策略 24
房地产：政策落地带来阶段性改善，基本面加速恶化概率不高 24
基建：维持 2024 全年基建投资保持低速稳健增长预期 24
风险提示 25

图表目录

图1： 商品房销售额累计同比 7
图2： 商品房销售额单月同比 7
图3： 商品房销售面积累计同比 7
图4： 商品房销售面积单月同比 7
图5： 百强房企单月销售额及同比 8
图6： 百强房企当年销售额累计同比 8
图7： 百强房企历年 5 月销售额 8
图8： 百强房企单月销售额相比 2019 同期 8
图9： Top20 房企 2024 年 1-5 月累计销售额及累计同比 8
图10： 30 城新建商品房单月成交面积及同比 9
图11： 30 城新建商品房当年累计成交面积同比 9
图12： 18 城二手住宅单月成交套数及同比 9
图13： 18 城二手住宅当年累计成交套数同比 9
图14： 30 城新建商品房单月成交面积相比 2019 同期 10
图15： 18 城二手住宅单月成交套数相比 2019 同期 10
图16： 商品房销售均价累计同比 10
图17： 商品房销售均价单月同比 10
图18： 70 个大中城市新建商品住宅销售价格同比 11
图19： 70 个大中城市新建商品住宅销售价格环比 11
图20： 各能级城市新建商品住宅销售价格同比 11
图21： 各能级城市新建商品住宅销售价格环比 11
图22： 70 个大中城市二手住宅销售价格同比 12
图23： 70 个大中城市二手住宅销售价格环比 12
图24： 各能级城市二手住宅销售价格同比 12
图25： 各能级城市二手住宅销售价格环比 12
图26： 房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”） 13
图27： 房地产开发投资累计同比 13
图28： 房地产开发投资单月同比 13
图29： 百强房企单月拿地金额及同比 14
图30： 百强房企当年累计拿地金额同比 14
图31： 300 城住宅用地单月成交面积及同比 14
图32： 300 城住宅用地当年累计成交面积同比 14
图33： 300 城住宅用地单月成交楼面均价及同比 15
图34： 300 城住宅用地当月成交溢价率 15
图35： 房地产开发企业到位资金累计同比 15
图36： 房地产开发企业到位资金单月同比 15
图37： 房企到位资金中国内贷款占比 vs 销售回款占比 16

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：https://d.book118.com/357030043034006125