



IDENTIFICATION  
EVALUATION  
IMPACT  
PLAN

# 2024 年一季度房地产行业分析

联合资信 工商评级三部

2024 年一季度，房地产市场销售下行趋势扩大，行业仍处于探底状态。受销售端低迷影响，投资新开工表现延续弱势，叠加融资端修复有限，房企资金仍承压。在房地产市场供求关系发生重大变化的大背景下，2024 年以来，中央以“去库存”作为政策导向，宽松政策频出，同时融资支持政策带动房企项目层面流动性得到一定程度改善。但宽松政策的频出仅阶段性刺激了市场需求，需求端信心修复仍需一定时间。



联合资信评估股份有限公司  
China Lianhe Credit Rating Co., Ltd.



## 一、行业概况

2024 年一季度，受上年高基数及市场信心持续不足影响，房地产销售市场继续下探寻底，主要行业指标延续偏弱走势。

土地供求方面，根据中指研究院初步统计，2024 年一季度（截至 3 月 26 日），全国 300 城住宅用地推出 4030 万平方米，同比下降 30.6%；住宅用地成交 3511 万平方米，同比下降 10.6%，降幅较上年全年收窄 10.2 个百分点；土地出让金 2180 亿元，同比增长 10.4%，住宅用地成交楼面均价同比上涨 23.5%，溢价率提升至 5.6%，主要系一二线城市土地成交占比提升带动出让金和楼面均价结构性上升；拿地主力军仍为央国企。分城市来看，北京、上海、杭州、合肥等城市优质地块竞拍竞争激烈，部分地块高溢价或触顶摇号成交；郑州、济南、南京土地市场整体表现低迷，推出地块多以底价成交。2024 年一季度，全国住宅用地流拍撤牌率 28.2%，较上年同期提升 6.2 个百分点。

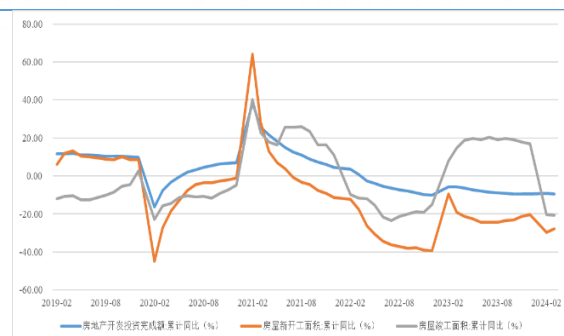
2024 年一季度，全国房屋新开工面积 17282.82 万平方米，同比下降 27.80%，降幅较 2023 年全年扩大 7.40 个百分点；房屋竣工面积 15258.65 万平方米，同比下降 20.70%，由上年正增长转负；房屋施工面积同比下降 11.10%至 67.85 亿平方米。受新开工意愿低迷及房企拿地规模下降的共同影响，房地产开发投资增速继续下降；2024 年一季度，全国房地产开发投资 2.21 万亿元，同比下降 9.5%，跌幅较前两月扩大 0.5 个百分点。

从销售情况看，受 2023 年一季度需求集中释放引发的高基数以及目前市场信心不足影响，2024 年一季度，全国商品房销售面积与销售额分别同比下降 19.40%和 27.60%，降幅较 2023 年分别扩大 10.9 和 21.1 个百分点，但跌幅较前两月有所收窄。根据上海易居研究院数据，2024 年 4 月底全国百城新建商品住宅存销比为 26.5 个月，100 个城市中一、二、三四线的新建商品住宅存销比分别为 20.1 个月、23.0 个月和 34.0 个月，去化周期处于历史高位。截至 2024 年 3 月底，全国商品房待售面积为 7.48 亿平方米，同比增长 15.60%，短期内去库存仍是行业面临的突出挑战。2024 年 3 月，70 个大中城市中各线城市新建商品住宅销售价格环比降幅略有收窄、同比降幅扩大。

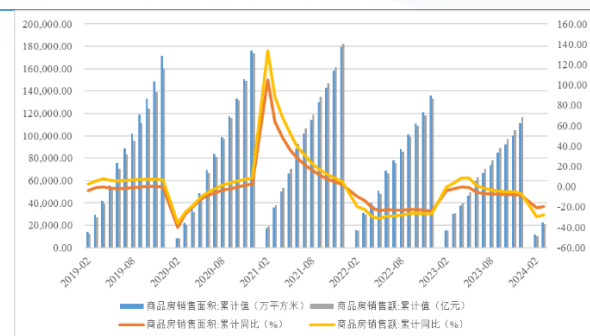
图 1 近年国内房地产开发投资完成额、新开工面

积及竣工面积同比变化情况

图 2 近年国内商品房销售情况



资料来源：联合资信根据 Wind 整理



资料来源：联合资信根据 Wind 整理

## 二、信贷环境

**销售低迷、融资边际改善但仍处困局，到位资金继续下降，房企资金仍承压。**

房地产行业融资支持政策持续释放，但受制于市场信心不足等因素，行业销售仍未止跌企稳，地产企业到位资金压力依旧较大。2024 年一季度，房地产开发企业到位资金同比下降 26.00%，降幅较 2023 年扩大 12.4 个百分点。其中，国内贷款受融资端持续利好政策影响有所修复，虽同比下降 9.10%，但降幅较其他资金来源稍小，且占比回升明显；受销售低迷且降幅扩大影响，定金及预收款、个人按揭贷款同比分别下降 37.57% 和 41.13%，降幅较 2023 年大幅扩大 35.22 个百分点和 31.36 个百分点，房企资金压力沉重。

表 1 近年来房地产开发企业资金来源及占比情况

资金来源	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年		2024 年一季度	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
国内贷款	26675.94	13.81	23296.00	11.58	17388.00	11.67	15595.04	12.24	4554.18	17.73
利用外资	192.00	0.10	107.00	0.05	78.00	0.05	47.50	0.04	7.32	0.03
自筹资金	63376.65	32.82	65428.00	32.53	52940.00	35.54	41989.13	32.94	8681.03	33.79
其他资金	102870.31	53.27	112301.00	55.83	78573.00	52.74	69827.48	54.78	12446.64	48.45
其中：定金及预收款	66546.83	34.46	73946.00	36.76	49289.00	33.08	43202.33	33.90	7435.24	28.94
个人按揭贷款	29975.81	15.52	32388.00	16.10	23815.00	15.99	21489.10	16.86	3642.73	14.18
合计	193114.90	100.00	201132.00	100.00	148979.00	100.00	127459.15	100.00	25689.17	100.00

注：部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成

资料来源：Wind，联合资信整理

## 三、政策环境

在房地产市场供求关系发生重大变化的大背景下，2024 年以来，调控政策延续宽松态势。3 月政府工作报告强调，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，融资支持政策围绕落实经营性物业贷及房地产融资协调机制来展开，房企项目层面融资环境得到一定程度改善；4 月中共中央政治局会议以“去库存”作为



政策导向，各地因城施策出台各类刺激政策；“517”新政的发布从需求端出发降低购房门槛及购房成本，宽松政策频出。但房地产市场经历了较长时间的低位运行，前期积压的住房需求已逐步得到释放，宽松政策的频出仅阶段性刺激了市场需求；长期来看，经济增速及城镇化进程的放缓、人口下降、对未来收入及预期的不确定性均导致居民观望情绪延续、加杠杆意愿不强，且过去多年来房地产行业快速发展致使库存高企，政策传导效果仍有待观察。

自 2023 年 7 月中央政治局会议定调房地产市场供求关系发生重大变化以来，政策端持续推动市场热度的复苏及购房信心的恢复。2 月，住建部发文，要建立“人、房、地、钱”要素联动机制，完善“保障+市场”的住房供应体系，结合潜在供应情况提前做好未来住房规划。3 月，政府工作报告继续将有效防范房地产风险作为工作重点，提出要标本兼治化解房地产风险，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持；国务院常务会议亦再次强调要进一步优化房地产政策，3 月以来包括北京、上海和杭州等部分热点一二线城市率先跟进政策响应。4 月，中共中央政治局会议提出要统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，以“去库存”作为政策导向，各地因城施策，推出“以旧换新”“卖旧买新”“房票补贴”等激励政策。5 月 17 日三政齐发，内容涉及“降低首付比例、取消房贷利率下限、下调公积金贷款利率”，标志着中央提振市场的决心，从需求端出发降低购房门槛及购房成本。截至目前，尚有北京、上海、广州、深圳、天津及海南仍保留一定限购政策，成都、杭州、长沙、西安、苏州等二线城市已全面解除限购，同时一线城市均已实现首付比例的降低。但房地产市场经历了较长时间的低位运行，前期积压的住房需求已逐步得到释放，宽松政策的频出仅阶段性刺激了市场需求；长期来看，经济增速及城镇化进程的放缓、人口下降、对未来收入及预期的不确定性均导致居民观望情绪延续、加杠杆意愿不强，且过去多年来房地产行业快速发展致使库存高企，政策传导效果仍有待观察。

表 2 2024 年以来中央层次房地产行业总基调政策

时间	政策来源	主要内容
2024 年 2 月 27 日	住建部	发布《关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知》，要建立“人、房、地、钱”要素联动机制；各城市要根据当地实际情况，准确研判住房需求，完善“保障+市场”的住房供应体系，以政府为主保障工薪收入群体刚性住房需求，以市场为主满足居民多样化改善性住房需求等
2024 年 3 月 5 日	国务院 2024 年政府工作报告	提出要标本兼治化解房地产风险，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展；考虑到当前房地产市场供求关系已发生重大变化，要完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求，推动“三大工程”相关建设，以适应房地产发展新模式
2024 年 3 月 22 日	国务院常务会议	会议指出，房地产产业链条长、涉及面广，2023 年以来，各地因城施策优化房地产调控，落实保交楼、降低房贷利率等一系列举措，守住了不发生系统性风险的底线；要进一步优化房地产政策，持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作，进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效，加大高品质住房供给，促进房地产市场平稳健康发展；要适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快完善“市场+保障”的住房供应体系，改革商品房相关基础性制度，着力构建房地产发展新模式
2024 年 4 月 29 日	自然资源部	发布《关于做好 2024 年住宅用地供应有关工作的通知》，要求各地做好年度住宅用地供应计划与住房发展年度计划的衔接；合理控制新增商品住宅用地供应，其中，商品住宅去化周期超过 36 个月的，应暂停新增商品住宅用地出让；商品住宅去化周期在 18 个月（不含）—36

		个月之间的城市，要按照“盘活多少、供应多少”的原则，根据本年度内盘活的存量商品住宅用地面积（包括竣工和收回）动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限。此外，要继续大力支持保障性住房用地的供应等，促进房地产市场平稳健康发展
2024 年 4 月 30 日	中共中央政治局会议	中共中央政治局会议召开并强调，要继续坚持因城施策，压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益；结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展等
2024 年 4 月 30 日	财政部及住建部	下发《关于开展城市更新示范工作的通知》，通过确定部分基础条件好、积极性高、特色突出的城市开展典型示范，扎实有序推进城市更新行动；同时将对示范城市给予财政资金补助等
2024 年 5 月 17 日	中国人民银行及国家金融监管总局	《关于调整个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》明确首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 25%
2024 年 5 月 17 日	中国人民银行	《关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》，要求自 2024 年 5 月 18 日起，下调个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为 2.35% 和 2.85%，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于 2.775% 和 3.325%
2024 年 5 月 17 日	中国人民银行	《关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知》要求取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限；各省级分行因城施策，自主确定是否设定辖区内各城市商业性个人住房贷款利率下限及下限水平（如有）；银行业金融机构根据自身经营及客户风险，合理确定每笔贷款的具体利率水平
2024 年 5 月 17 日	住建部	《关于做好住房公积金个人住房贷款利率下调相关工作的通知》，要求自 2024 年 5 月 18 日起，及时调整住房公积金个人住房贷款利率，并做好存量住房公积金个人住房贷款政策衔接，即对贷款期限在 1 年及 1 年以内的应实行合同利率不分段计息，对贷款期限在 1 年以上的，应于 2024 年 1 月 1 日开始，按相应利率档次执行新的利率规定等
2024 年 6 月 12 日	中国人民银行	召开保障性住房再贷款工作推进会，会议强调，金融机构和有关单位要按照“政府指导、市场化运作”的思路，借鉴前期试点经验，着力推动保障性住房再贷款政策落地见效，加快推动存量商品房去库存

资料来源：联合资信整理

2024 年以来，政策端以“有序防范化解金融风险，牢牢守住不发生系统性金融风险的底线”为目标，整体延续宽松的融资环境。1 月，中国人民银行及国家金融监督管理总局发布《关于做好经营性物业贷款管理的通知》，明确经营性物业贷可用于偿还集团存量房地产领域相关贷款和公开市场债券。为进一步建立并落实房地产融资协调机制，1 月以来中央多次开会强调，对符合“白名单”条件的项目“应进尽进”，商业银行对合规“白名单”项目做到“应贷尽贷”，对合理融资需求做到“应满尽满”，房企项目层面融资环境得到一定程度改善。此外，年初政策性银行再次给予“三大工程”资金支持，新增 1500 亿元 PSL；3 月，多家房企消费类基础设施 REITs 发行上市，助力其商业资产流动性得以增强；在“去库存”方面，央行于 5 月 17 日宣布拟设立 3000 亿元保障性住房再贷款，加快推动“市场+保障”的住房供应体系的建立。综合来看，近期出台的利好政策受益群体有限，资质偏弱的房企仍面临融资困境；加之房地产行业下行态势尚未逆转，债务违约事件仍在上演，房企自身流动性的改善取决于销售端的回暖，预计行业融资环境短期内仍无法得到实质性改善。

表 3 2024 年以来房地产融资相关政策

时间	政策来源	主要内容
2024 年 1 月	中国人民银行、国家金融监督管理总局	发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》，支持商业银行向房地产开发企业等各类主体依法合规新建、改建长期租赁住房发放住房租赁开发建设贷款；支持商业银行发行用于住房租赁的金融债券；支持住房租赁企业发行债券等

2024 年 1 月	住房和城乡建设部、 国家金融监督管理总局	在地级及以上城市建立城市房地产融资协调机制，及时研判本地房地产市场形势和房地产融资需求，协调解决房地产融资中存在的困难和问题；根据房地产项目的开发建设情况及项目开发企业资质、信用、财务等情况，按照公平公正原则，提出可以给予融资支持的房地产项目名单，向本行政区域内金融机构推送
2024 年 1 月	中国人民银行、国家金融监督管理总局	对规范经营、发展前景良好的房地产开发企业，全国性商业银行在风险可控、商业可持续基础上，还可发放经营性物业贷款用于偿还该企业及其集团控股公司（含并表子公司）存量房地产领域相关贷款和公开市场债券
2024 年 2 月	国家金融监管总局专题会议	为进一步部署落实城市房地产融资协调机制相关工作，会议强调要进一步提高对建立城市房地产融资协调机制重大意义的认识；各监管局要成立工作专班，主动加强与地方政府和住建部门协同配合，积极参与协调机制各项工作，及时掌握辖内各城市协调机制运行情况；各商业银行要主动对接协调机制，对推送的房地产项目名单要及时开展评审，加快授信审批，对合理融资需求做到“应满尽满”
2024 年 2 月	中国人民银行	国家开发银行、中国进出口银行、中国农业发展银行净新增 PSL1500 亿元
2024 年 2 月	中国人民银行	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2024 年 2 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.45%，与前值持平；5 年期以上 LPR 为 3.95%，较前值下调 25 个基点
2024 年 3 月	国家金融监管总局党委扩大会议	会议要求，要有力有序防范化解金融风险，牢牢守住不发生系统性金融风险的底线；促进金融与房地产良性循环，加快推进城市房地产融资协调机制落地见效，提高项目“白名单”对接效率，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求
2024 年 5 月	中国人民银行	中国人民银行拟设立 3000 亿元保障性住房再贷款，鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房
2024 年 5 月	国务院政策例行吹风会	国家金融监督管理总局表示，要进一步发挥城市房地产融资协调机制作用，满足房地产项目合理融资需求。城市政府推动符合“白名单”条件的项目“应进尽进”，商业银行对合规“白名单”项目“应贷尽贷”，满足在建项目合理融资需求
2024 年 5 月	国家发改委等 4 部门	发布《关于做好 2024 年降成本重点工作的通知》，继续发挥贷款 LPR 改革效能和存款利率市场化调整机制的重要作用，在保持商业银行净息差基本稳定的基础上，促进社会综合融资成本稳中有降

资料来源：联合资信整理

## 联系人

投资人服务    010-85679696-8624    [chenjialin@lhratings.com](mailto:chenjialin@lhratings.com)

## 免责声明

本研究报告著作权为联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用须注明出处为“联合资信评估股份有限公司”，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本研究报告的，联合资信将保留向其追究法律责任的权利。

本研究报告中的信息均来源于公开资料，联合资信对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本研究报告所载的资料、意见及推测仅反映联合资信于发布本研究报告当期的判断，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，本研究报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。联合资信对使用本研究报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。