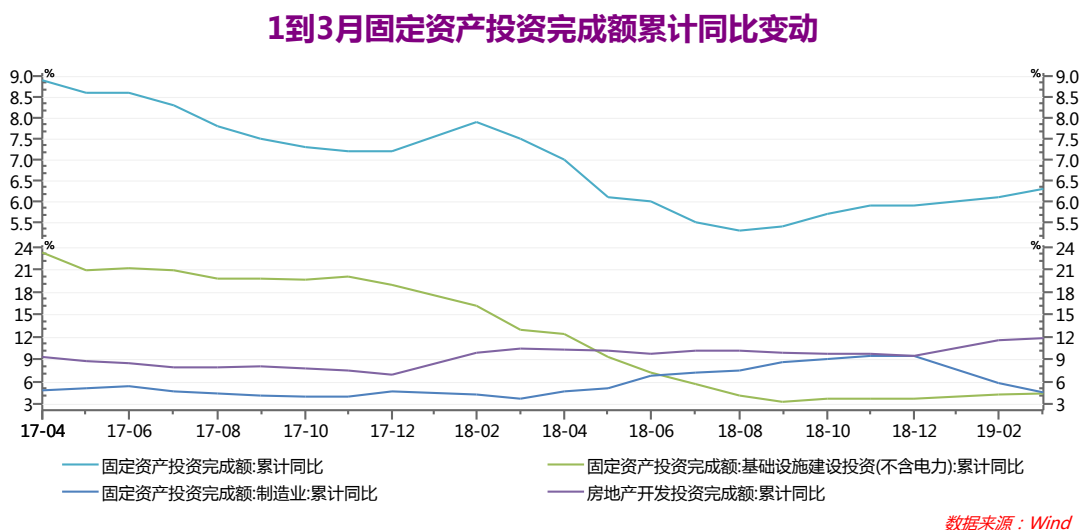


## 房地产销售出现回暖

今天国家统计局公布了1到3月固定资产投资完成额等数据，数据显示，前三月，固定资产投资累计完成额为6.3%，高于1到2月累计同比6.1%，但低于去年同期7.5%的水平。总体来看，经济有企稳迹象，但是，参考到制造业投资依旧数据不佳等，经济下行的隐患并没有消除。

从各项投资看，基建投资1到3月累计同比增长4.4%，高于前值的4.3%，但大大低于去年同期的13%；房地产投资1到3月累计同比为11.8%，高于前值的11.6%，同时也高于去年同期的10.4%；制造业投资是个拖累项目，制造业投资1到3月累计同比为4.6%，低于前值的5.9%，但高于去年同期的3.8%。在固定资产投资中，房地产投资数据依据最为靓丽。

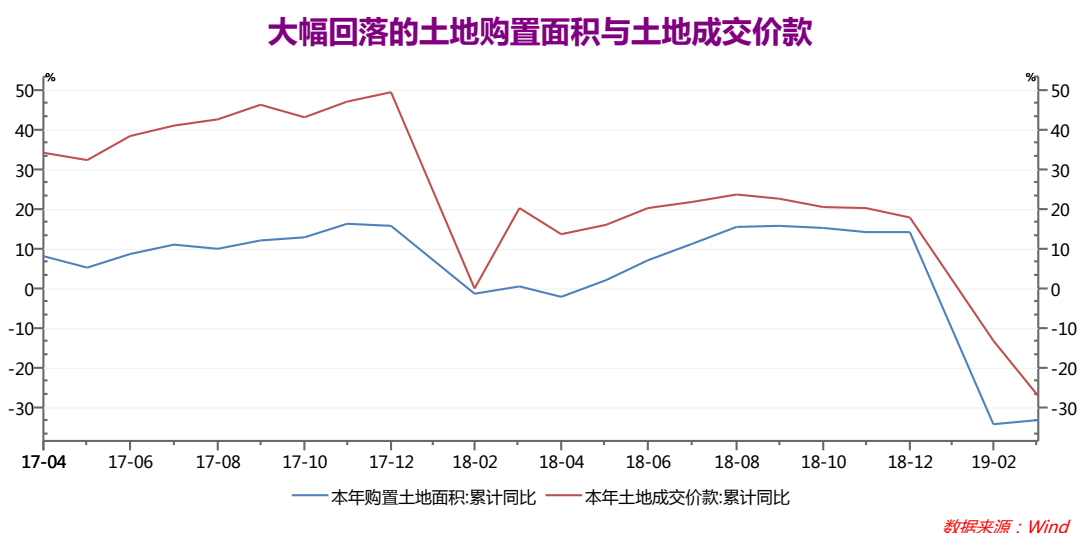
图 1：1 到 3 月固定资产投资完成额累计同比变动



但是，1到3月土地购置面积和土地成交价款累计同比均出现大幅下跌，其中

土地成交价款下跌了 27%，前值为下跌 13.1%，去年则同期上升了 20.3%。土地购置面积下跌了 33.1%，较前值的-34.1%有所回升，去年同期为上升 0.5%。

图 2：大幅下跌的土地购置面积和土地成交价款

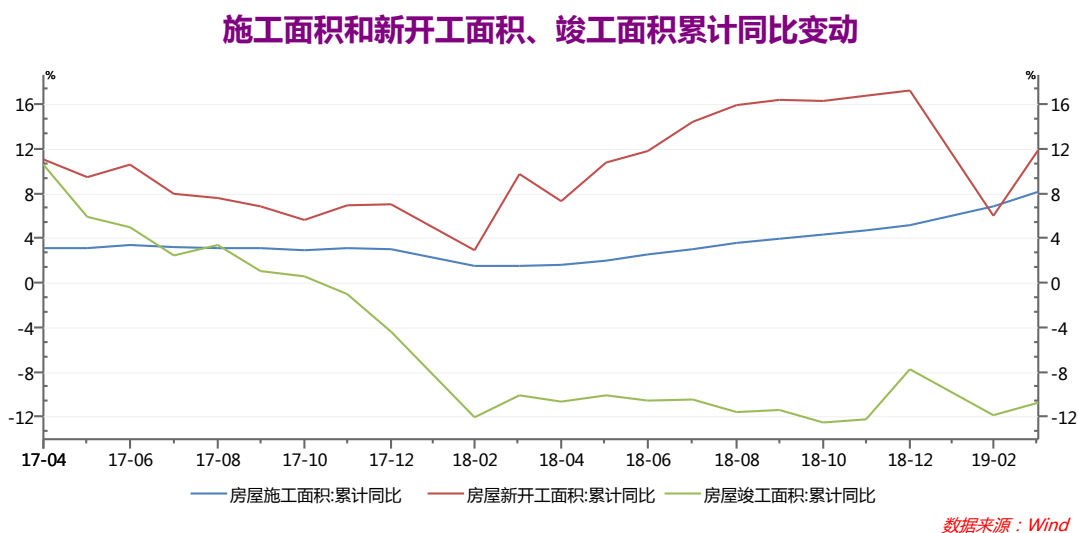


由于土地购置费用和建安成本的数据没有公布，但是，我们可以从施工面积和新开工面积累计同比的大幅提高推测房地产投资的增加是受到了建安成本的推动。数据显示，受到春节因素影响，新开工面积累计同比从上月的 6% 跳升到 11.9%，施工面积也从前值的 6.8% 回升到 8.2%，竣工面积尽管依旧大跌 10.8%，但跌幅较前值 11.9% 收窄。

另一个推动因素是受到土地购置费的滞后影响，前期的土地成交价款进入了密集支付结算期。土地购置费相对于土地成交价款通常有一年的滞后期。在 2018

年的上半年，特别是一季度，土地成交价款基本是回升的。

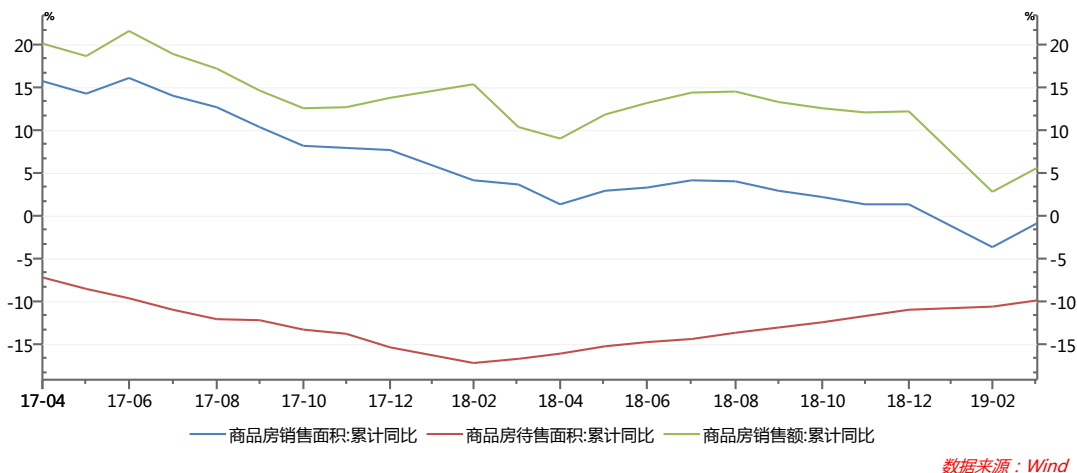
图 3：施工面积和新开工面积累计同比回升明显



从销售端看，销售面积累计同比尽管依旧回落，但是跌幅从前值的-3.6%收窄到-0.9%。特别是销售额累计同比回升，从前值的2.8%回升到5.6%。但是，待售面积依旧下跌，但是跌幅收窄。显示出房地产销售出现小阳春。

图 4：房地产销售面积与销售额累计同比

销售面积、销售额与待售面积累计同比变动



从房地产开发的资金来源看，累计同比也出现了回升，从前值的 2.1%回升到 5.9%。其中，个人按揭贷款从前值的 6.5%回升到 9.4%，值得关注。央行的数据也显示出对个人的中长期贷款同比出现了明显的回升。3 月新增对居民中长期贷款同比增加了 22.15%，但 2 月却下跌了 30.87%。

图 5：房地产开发资金来源

房地产开发资金来源



预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1\\_13078](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_13078)



云报告  
https://www.yunbaogao.cn

云报告  
https://www.yunbaogao.cn

云报告  
https://www.yunbaogao.cn