

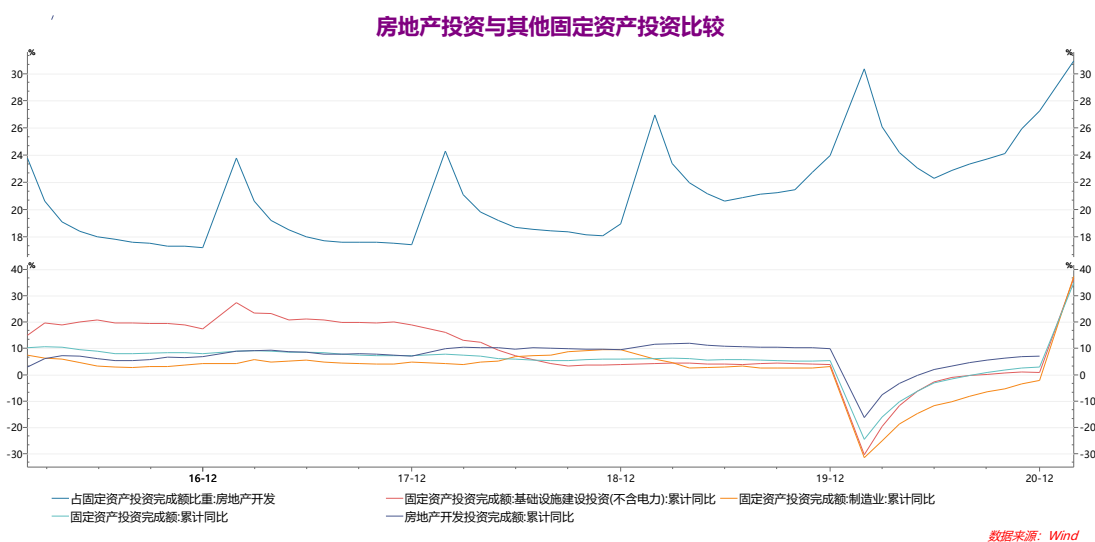
房地产投资占比上升，销售依旧不俗

——1到2月房地产投资数据分析

国家统计局今天公布了1到2月固定资产投资和房地产等一系列数据。由于基数原因，数据出现扰动，表现为大幅上涨。但总体看，房地产投资依旧强于其他固定资产投资，销售情况依旧不俗。

数据显示，1到2月房地产投资累计同比报38.3%，固定资产累计同比报35%，基本建设累计同比报36.6%。制造业投资累计同比继续下降，报37.3%，前值为-3.5%。但房地产投资占固定资产投资比重继续回升到30.92%，前值为27.26%。即房地产投资继续保持强势与韧性。

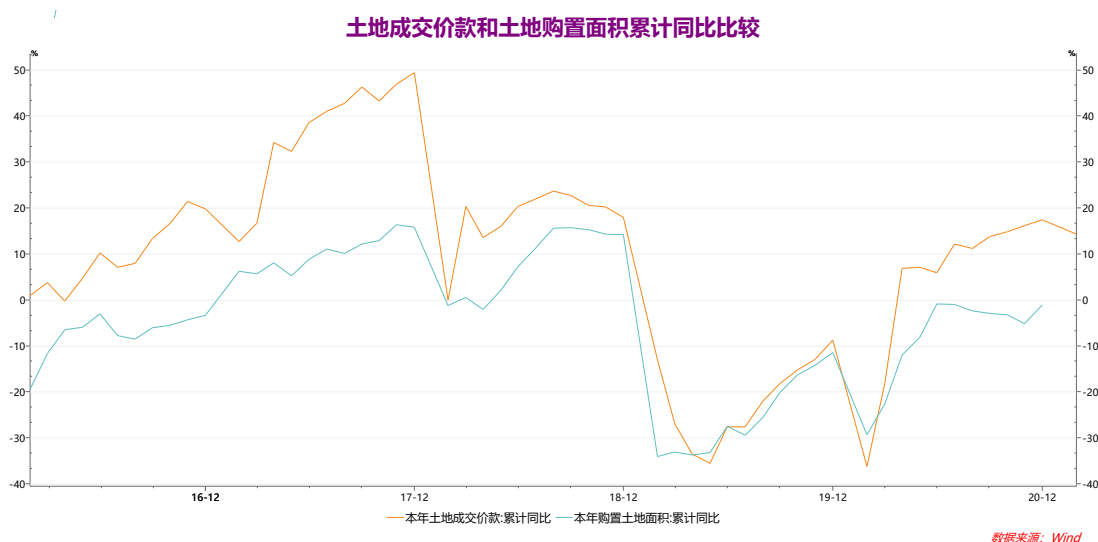
图1：房地产投资与其他固定资产投资比较



从影响土地购置费的两因素土地成交价款和土地购置面积的累计同比

看，土地成交价款报 14.3%，前值为 17.4%，即尽管去年基数较低，依旧出现了回落。土地购置面积的累计同比报 33%。

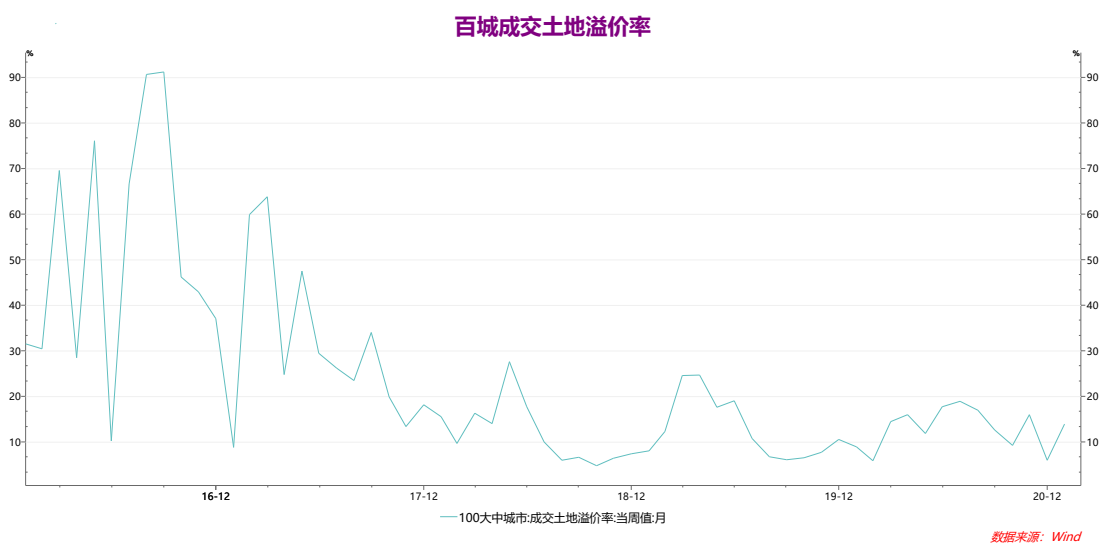
图 2：土地成交价款和土地购置面积累计同比比较



资料来源：银河期货研究所 国家统计局 WIND

1 月和 2 月的 100 个城市的土地溢价率依旧处于比较高的水平，分别达到 13.92%和 16.34%，明显高于去年同期的 8.97%和 5.92%。

图 3：百城成交土地溢价率



受基数影响，1到2月新开工面积的累计同比数达到64.3%。施工面积累计同比报11%，而新开工面积占施工面积之比报2%，低于除去年同期以外的往年同期数。2020年这一比率为1%，2019年和2018年这一比率为3%。

受基数影响，1到2月竣工面积累计同比达到40.4%。新开工面积累计同比回升快于竣工面积累计同比回升，新开工面积累计同比与竣工面积累计同比差值达到23.9%。

受基数影响，从销售端看，1到2月销售面积累计同比达到104.9%。销售额累计增幅报133.4%。销售额快于销售面积回升显示大城市高端住宅销售结构性向好。

从库存情况看，待售面积累计增速报-1.1%，去年同期则为1.4%。从广义库存看，即从新开工面积累计增速与销售面积累计增速之差看，报-40.6%。

社会零售总额中的和房地产销售有关的消费品总体强于社会零售额总体

销售水平。数据显示,受基数影响,1到2月社会零售总额累计同比报33.8%。但和房地产消费有关的消费品如建筑装饰材料零售额累计同比报52.8%,家具和家用电器类也累计报43.2%。

受基数影响,从房地产开发的资金来源看,1到2月累计同比数报51.2%。

房地产资金来源主要来源于销售回流,按揭贷款、定金和预付款占到比较高的比重。从各分项看,个人按揭累计同比报63.7%。先前公布的社融数据显示居民中长期贷款2月数据强劲。定金和预收款累计同比达到96.3%。自筹资金达到34.2%。国内贷款报14.4%,外资报-14%。显示出房企的融资环境依旧主要依旧来源于销售。

综上所述,尽管受到基数的干扰,1到2月房地产投资累计同比相比较其他固定投资,如制造业、基本建设依旧表现为相对强势。销售依旧相对较好。

我们注意到中央强调“房住不炒”,要求稳地价、稳房价、稳预期,特别是要求解决大城市的房地产突出问题。去年以来,央行对房地产企业、银行对房地产企业的贷款和个人住房贷款进行了规范和限制,即对购房者限贷限购,对房地产企业贷款划出了三道红线,对商业银行房地产贷款实行集中管理制度,今年又规定了集中供地等有关制度。这些规定目前影响不大,但可能对后期的房地产市场产生一定的影响。

(银河期货研究所 20210315)

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_17464

