

## 房地产投资边际改善

### ——4月房地产投资数据分析

#### 内容提要：

从今天统计局公布的4月工业增加值看，增速转正，并大大高于市场的预期，这是难能可贵的，是在PPI同比下降的情况下取得的，显示出大型企业在更加灵活适度的货币政策和更加积极可为的财政政策下，复工和复产取得了巨大的成绩。也显示出结构的改善，在上游采掘业和原材料行业PPI出现比较大的下跌的情况下，下游的加工制造业复工复产起到更加关键性的作用。特别是高技术制造业和装备制造业，以及现代服务业增长较快，结构优化和改善中。

但是，经济运行中依旧存在着一定的挑战，如城镇登记失业率依旧居高不下，在“六保”的政策目标导向下，更加灵活适度的货币政策和更加积极可为的财政政策将继续得以贯彻。

同时，我们也应当清醒地认识到已经深度融入世界经济的我国经济面临着外部环境的挑战。从进出口数据看，出口数据的回升具有一定的时滞性和暂时性，而进口数据的回落值得警惕与关注。因我国进口商品中有很高比率是中间品和原材料的进口，进口的放缓可能对国内生产构成二次冲击。同时，提供中间品和原材料进口的国家，特别是金融体系建设并不完善的发展中国家如果进口持续下降，可能会影响到该国国际收支的平衡，进而可能影响到

该国汇率的稳定，金融引发汇率战和国际金融市场的再次动荡。

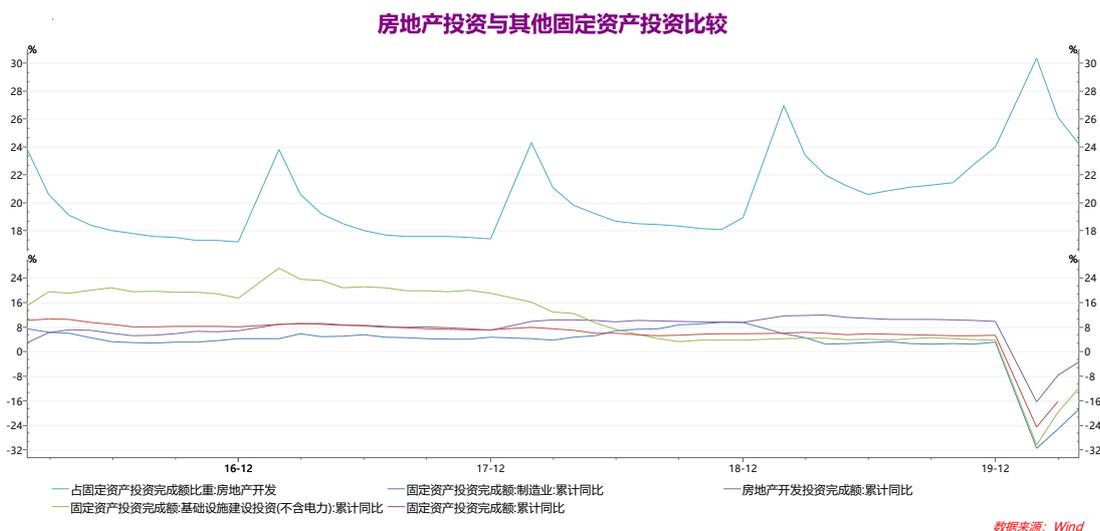
因此，立足于国内，保住基本盘，至关重要。我们注意到昨天召开的中央政治局会议提出了充分发挥我国超大市场规模优势和内需潜力，构建国际国内双循环相互促进新发展格局。

房地产投资数据边际改善，特别是土地供应面积和土地价格均有上升，住房不炒不是不要发展房地产市场，房地产在减缓经济下行压力、促进就业和保障民生方面是可以发挥一定作用的。

国家统计局今天公布了4月固定资产投资和房地产等一系列数据。

数据显示，房地产投资累计同比继续回落，但依旧明显小于固定资产投资、基本建设、制造业等累计同比幅度，房地产投资累计同比下跌了3.3%，明显小于固定资产累计同比10.3%的跌幅，更小于制造业和基本建设的11.8%与10.8%的跌幅。但制造业和基本建设累计同比4月跌幅收敛明显。房地产投资占固定资产投资比重今年以来持续回落，但是依旧处于比较高的比率，达到24.19%。

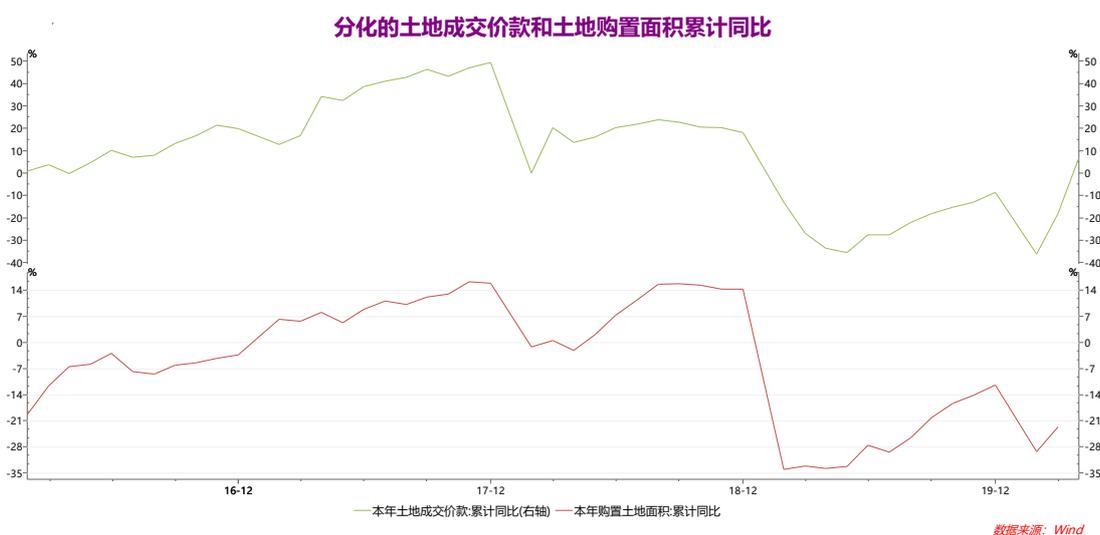
图1：房地产投资与其他固定资产投资比较



资料来源: 银河期货研究所 国家统计局 WIND

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,土地成交价款止跌回升,累计同比为6.9%。而土地购置面积的累计同比为继续下跌,但下跌幅度较3月继续收敛,下跌了12%。前值为-22.6%。

图 2: 分化的土地成交价款和土地购置面积累计同比

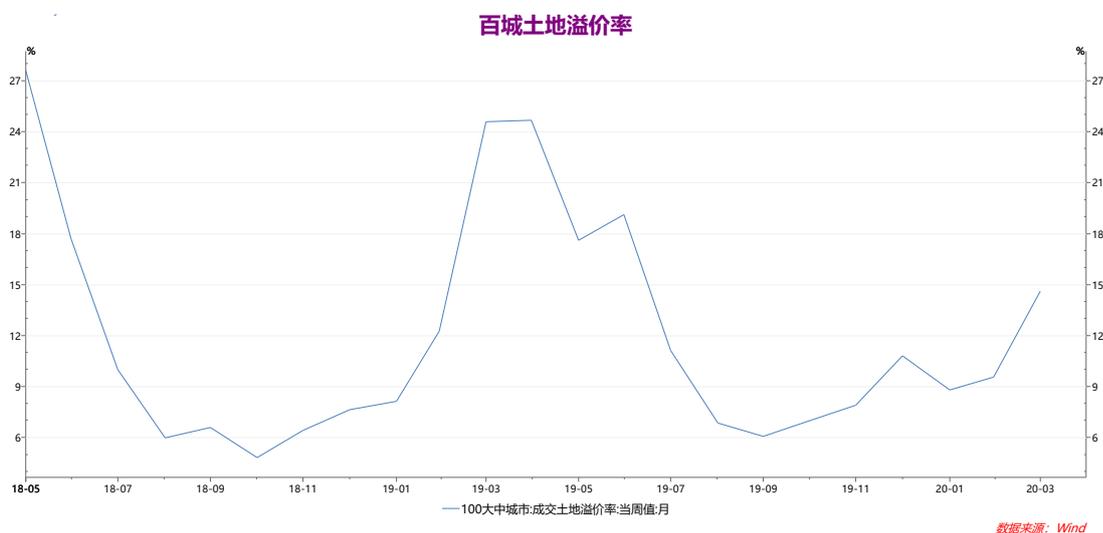


资料来源: 银河期货研究所 国家统计局 WIND

4 月的 100 个城市的土地溢价率继续出现了提高,但涨幅放缓,低于去

年同期的 24.67%，上涨了 15.99%。

图 3：百城成交土地溢价率



资料来源：银河期货研究所 国家统计局 WIND

WIND 提供的数据显示，40 大城市 4 月土地供应面积下降 10.2%，1 到 4 月的土地供应面积达到 21216.27 万平方米，高于去年同期的 20020.79 万平方米。4 月的成交土地楼面均价达到 4010 元/平方米，较 3 月的 2264 元/平方米上涨明显，也高于去年同期的 3357.39 元/平方米。

从新开工面积的累计同比数看，下跌 18.4%，前值为-27.2%，出现较大幅度的收敛。从施工面积看，累计同比 2.5%，低于前值的 2.6%，大大低于去年同期的 8.8%。但新开工面积占施工面积之比继续有所回升，报 6%，高于前值的 4%，但低于去年同期的 8%。

从竣工面积累计同比看，下跌 14.5%，前值为-15.8%；新开工面积累计同比回落放缓，新开工面积累计同比与竣工面积累计同比差值从-11.4%缩小到

-3.9%，这可能意味着建安成本的下跌幅度也出现进一步的收敛。

从销售端看，2020年4月销售面积累计同比为-19.3%，较前值-26.4%进一步收敛。销售额累计下跌18.6%，较前值24.7也有一定收敛。

从库存情况看，待售面积累计增速从2.1%回落到1.7%。去年同期则为-9.4%。但从广义库存看，即从新开工面积累计增速与销售面积累计增速之差看，从前值的-0.9%回升到+0.9%。显示出库存回升，但去年同期该差值达到13.4%。

从百城住宅价格指数看，4月环比回升，但同比增速回落。

社会零售总额中的和房地产销售有关的消费品总体趋弱。数据显示，1到4月社会零售总额累计同比报-16.2%，与前值-19%收敛。和房地产消费有关的消费品如建筑装潢材料零售额累计同比从-23.9%大幅收敛到-18.9%，家具和家用电器类也累计同比的跌幅也出现一定幅度的收敛。

从房地产开发的资金来源看，累计同比数报-10.4%，较前值的-13.8%有所收敛。

**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\\_5155](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_5155)

