

库存增加，销售跌幅收敛滞缓

——评3月房地产投资数据

内容提要：

3月房地产投资累计同比继续下跌，但下跌幅度出现收敛，相比较其他固定资产投资，如制造业、基本建设等表现出一定的韧性。

从3月房地产的几个数据看，如待售面积、广义库存面积看库存增加，资金来源中定金和预付款跌幅收敛不明显，与房地产相关的消费收敛不明显看，房地产销售回升不尽如人意，这反过来可能影响到房地产的进一步投资。

在上市房地产企业平均负债率高达85%意思的情况下，销售下降，资金回流减少，可能导致部分房地产企业资金链断裂，房地产行业面临着进一步整合。

从3月的GDP数据和失业率数据看，形势严峻。相对而言，房地产受到疫情影响相对较轻，房地产在经济复兴中的作用可能会重新受到重视。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。

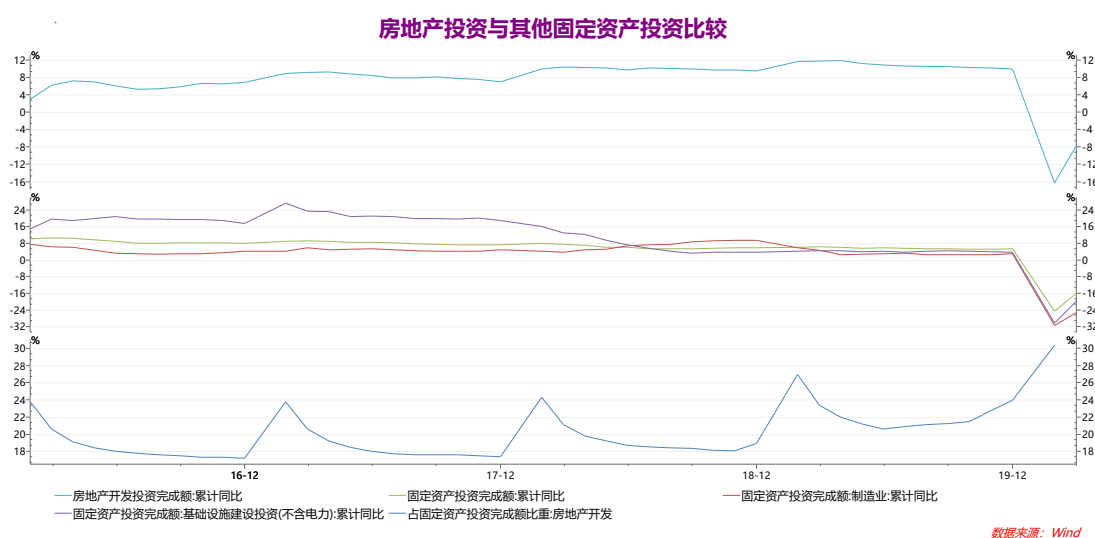
近期中共中央和国务院发布了《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》，要求推进土地要素市场化配置、推动户籍和入户制度改革，引导劳动力要素合理畅通有序流动将有利于房地产行业的发展。

从3月土地供应面积大增，1到3月土地供应面积高于去年同期是否是传递出某些信号？值得进一步关注。

国家统计局日前公布了3月固定资产投资和房地产|GDP和失业率等一系列数据。

数据显示，房地产投资累计同比回落，但明显小于固定资产投资、基本建设、制造业等累计同比幅度，下跌了7.7%，明显小于固定资产累计同比16.01%的跌幅，更小于基本建设和制造业19.7%与25.2%的跌幅。房地产投资占固定资产投资比重尽管较前2月回落，但是依旧处于比较高的比率，达到26.01%。

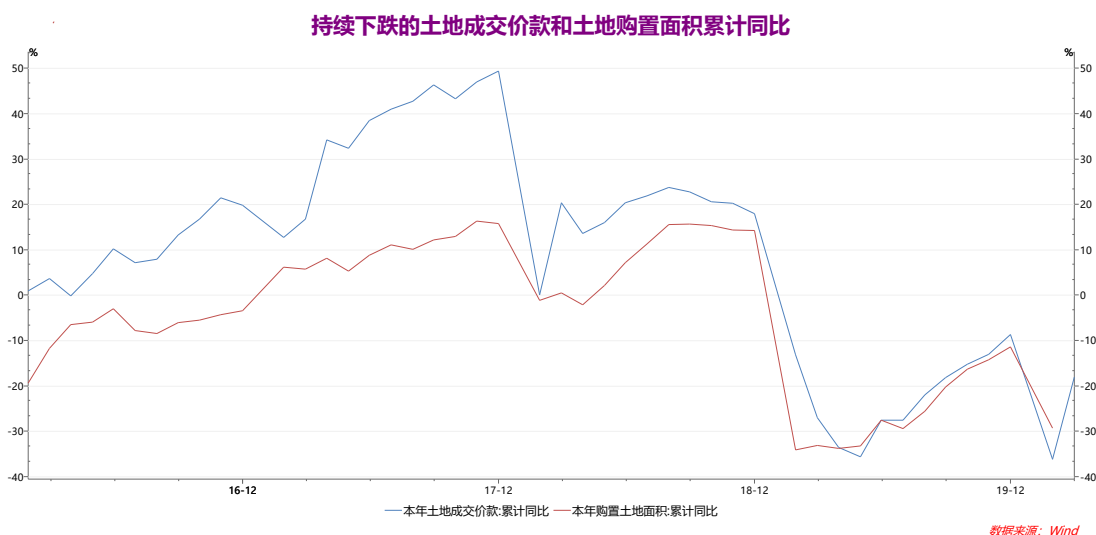
图 1：房地产投资与其他固定资产投资比较



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

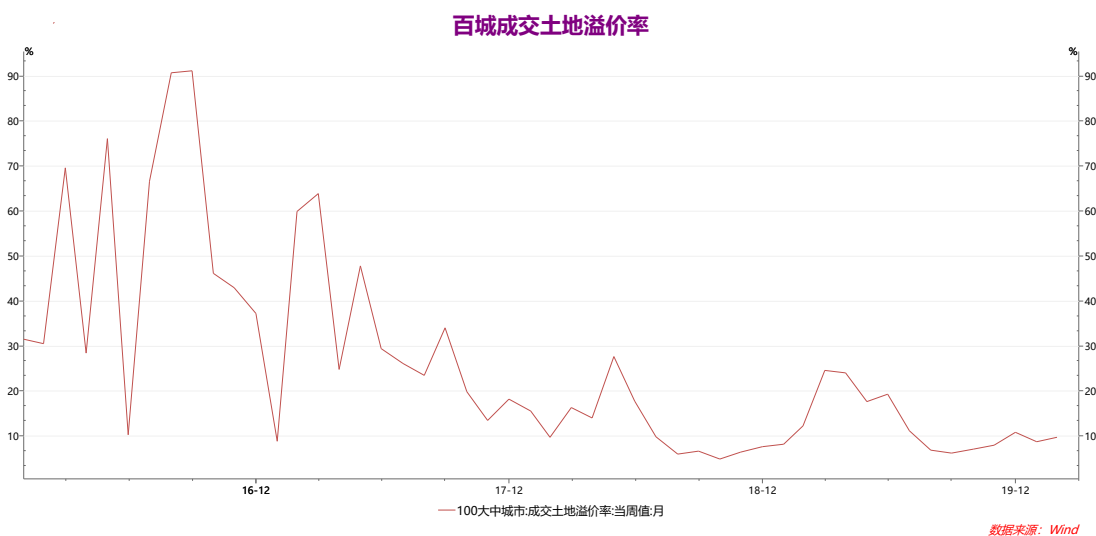
看，继续下跌，但下跌幅度较 2 月有所收敛，分别下跌了 18.1%和 22.6%，前值为-36.2%和-29.3%。

图 2：持续下跌的土地成交价款和土地购置面积累计同比



但是 3 月的 100 个城市的土地溢价率出现了提高，这可能是导致土地成交价款累计同比跌幅收敛较快的原因。

图 3：百城成交土地溢价率



值得关注的是 WIND 提供的数据显示，3 月土地供应面积大增 30.2%，1 到 3 月的土地供应面积达到 14489.93 万平方米，高于去年同期的 13579.67 万平方米。3 月的供应土地挂牌均价同比上升了 3.74%

从新开工面积的累计同比数看，下跌 27.2%，前值为-44.9%，出现较大幅度的收敛。从施工面积看，累计同比 2.6%，低于前值的 2.9%，大大低于去年同期的 8.2%。但新开工面积占施工面积之比继续有所回升，报 4%，高于前值的 1%，但低于去年同期的 6%。

从竣工面积累计同比看，持续下跌 15.8%，前值为-22.9%；新开工面积累计同比回落，而且新开工面积累计同比与竣工面积累计同比差值从-22%缩小到-11.4%，这可能意味着建安成本的下跌幅度也出现一定程度的收敛。

从销售端看，2020 年 3 月销售面积累计同比为-26.3%，较前值-39.9%有所收敛。销售额累计下跌 24.7%，较前值-35.9%也有一定收敛。

从库存情况看，待售面积累计增速却从 1.4%提升到 2.1%。去年同期则为-9.9%。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-5%回升到-0.9%。显示出库存增加，销售滞缓。

从百城住宅价格指数看，3 月环比企稳，但同比增速放缓。

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 3 月社会零售总额累计同比报-19%，与前值-20.5%小幅收敛。但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-30.5%大幅收敛到-

13.9%，但家具和家用电器类也累计同比的跌幅收敛并不明显，累计同比跌幅均接近于-30%。

从房地产开发的资金来源看，累计同比数报-13.8%，较前值的-17.5%有所收敛。

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，个人按揭下跌幅度收敛相对明显，从-12.4%收敛到-7.4%。先前公布的社融数据显示居民中长期贷款韧性在3月经过暴跌后恢复了正增长。

但是，定金和预付款收敛不明显，报-22.4%，前者为23.9%。国内贷款和自筹资金累计同比继续回落，但下跌幅度有所收敛。

综上所述，3月房地产投资累计同比继续下跌，但下跌幅度出现收敛，相比较其他固定资产投资，如制造业、基本建设等表现出一定的韧性。

从3月房地产的几个数据看，如待售面积、广义库存面积看库存增加，资金来源中定金和预付款跌幅收敛不明显，与房地产相关的消费收敛不明显

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_5754

