

累计同比继续回落，在固定资产投资中占比持续回升

——12月房地产投资数据分析

内容提要：

12月房地产投资累计同比的回落主要是因为土地购置费累计同比回落所致，而建安成本累计同比回升，尽管如此，但从新开工面积累计同比回落、竣工面积累计同比大幅回升和两者缺口缩小看，建安成本累计同比的持续回升的持续性值得怀疑。

从销售端看，12月累计同比回落，库存面积累计同比和广义库存累计同比均有所回升。社零方面与房地产相关的商品销售累计同比也继续回落。销售的回落对房地产投资也产生了一定的牵制作用。

但是，从房地产企业的资金来源看，定金与按揭增长十分强劲，期房销售明显好于现房。企业自筹资金也随着非标收缩趋小有所回升。

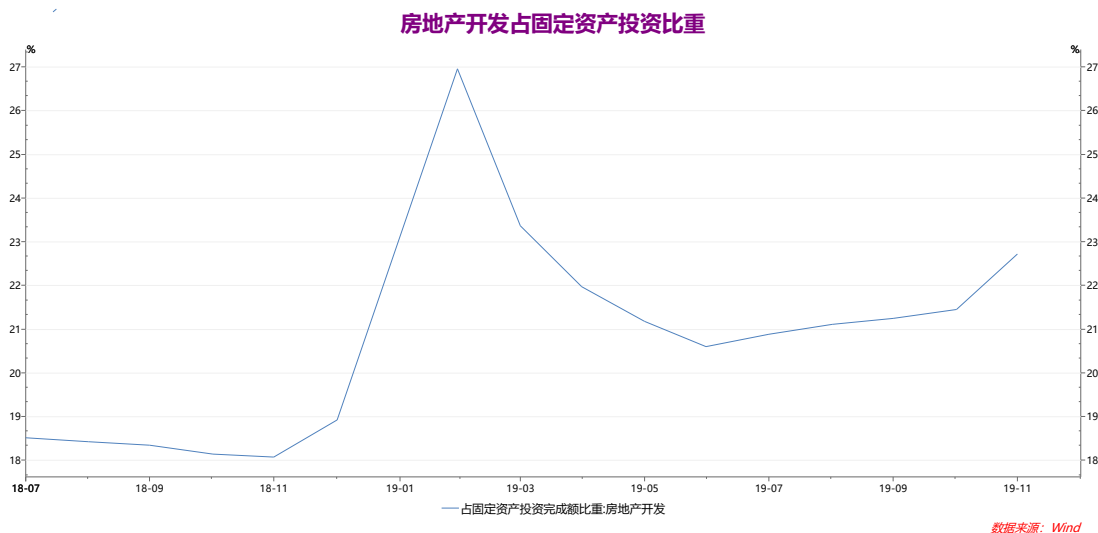
国家统计局日前公布了12月固定资产投资和房地产等数据。

一. 房地产投资累计同比持续回落

数据显示，房地产累计同比12月的回落与土地购置费非累计同比的回落相关，而建安成本的累计同比依旧比较强劲。数据显示，固定资产投资累计同比回升，制造业投资小幅回升，但基本建设投资累计和房地产投资同比均继续小幅回落，而房地产投资在固定资产投资中的占比不断提升，达到23.97%，

高于去年同期的 18.92%和前值的 22.72%。

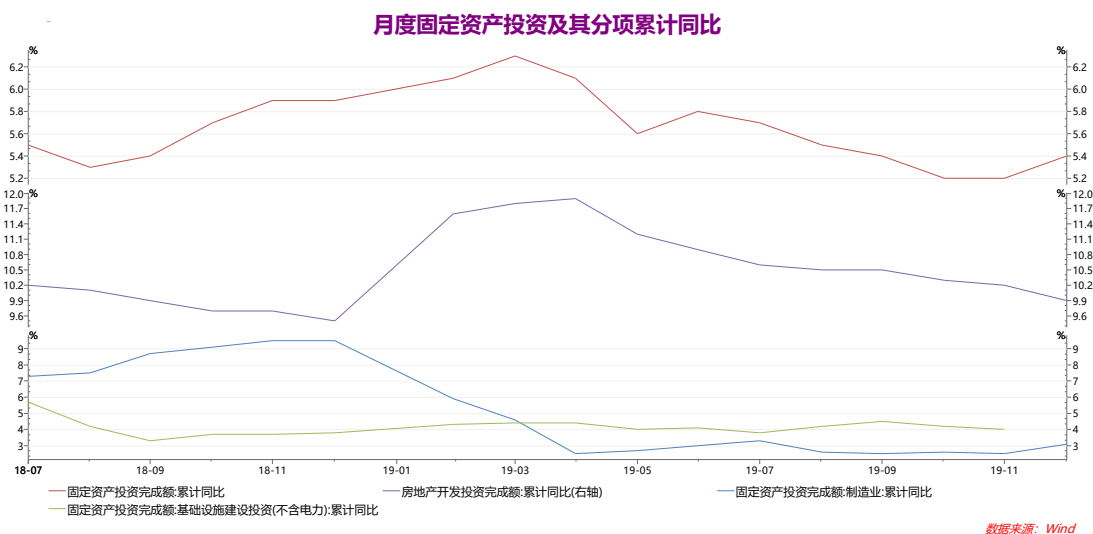
图 1：房地产开发占固定资产投资比重



资料来源：国家统计局 银河期货 WIND

1 到 12 月，固定资产投资完成额累计同比增长 5.4%，高于前值 5.2 但低于去年同期为 5.9%；其中，基本建设投资累计完成额同比为 3.8%，前值为 4%，与去年同期持平；制造业投资累计完成额同比为 3.1%，前值为 2.5%，去年同期为 9.5%；房地产累计同比报 9.9%，前值为 10.2%，但高于去年同期的 9.5%

图 2：1 到 12 月固定资产投资及其分项累计同比



资料来源: 国家统计局 银河期货 WIND

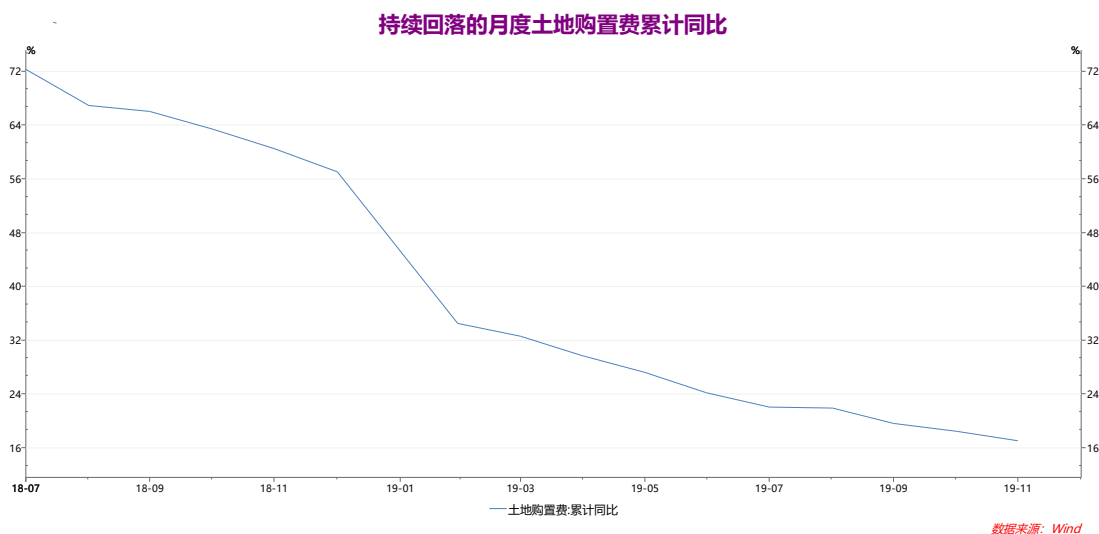
二. 土地购置费累计同比持续回落

房地产投资尽管保持较高增长,但其累计同比自4月以来一直处于回落中。

在房地产投资方面,从决定房地产开发的两个方面看,即土地购置费和建安成本。。

从土地购置费看,1到12月土地购置费的累计同比数为14.5%,低于1到11月的17%累计同比。回落趋势没有改变。

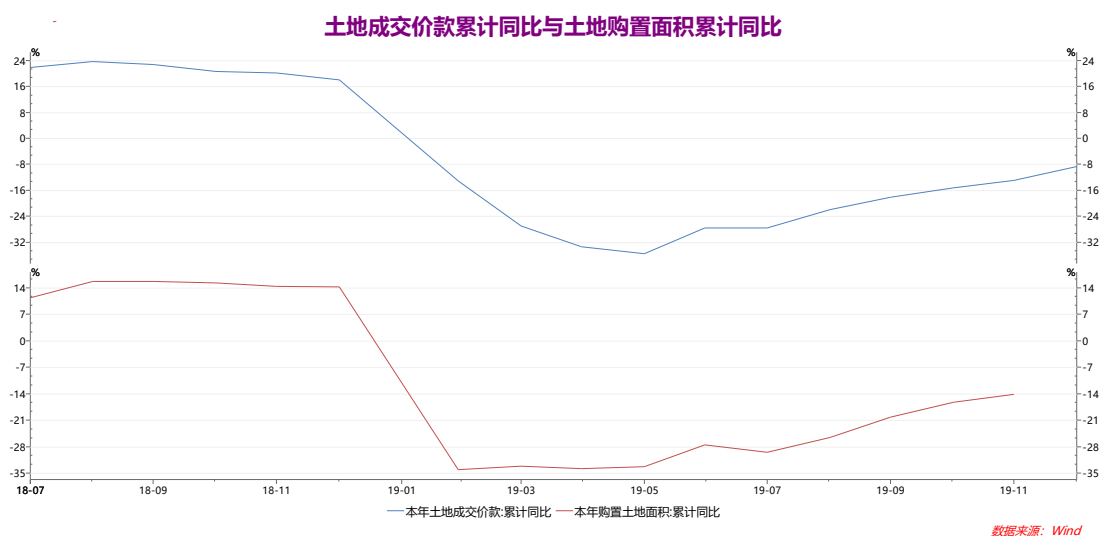
图3: 持续回落的月度土地购置费累计同比



资料来源: 国家统计局 银河期货 WIND

从土地成交价款和土地购置面积看, 总体继续下行, 但下行幅度收敛。

图 4: 土地成交价款累计同比与土地购置面积累计同比



资料来源: 国家统计局 银河期货 WIND

从土地成交价款累计同比变动看, 自去年 8 月创下高点后, 一路下行, 今年以来更是断崖式下跌, 但 5 月以后跌幅创下 35.6% 新低后稍有放缓, 1 到 12 月的土地成交价款累计同比为 -8.7%, 好于前值的 -13%。

由于土地成交价款的累计同比增速有三个季度到一年左右的领先性，因此，土地购置费的累计同比总体下跌趋势不会改变，将直接影响到房地产投资的累计同比数据，尽管下跌趋势可能趋缓。

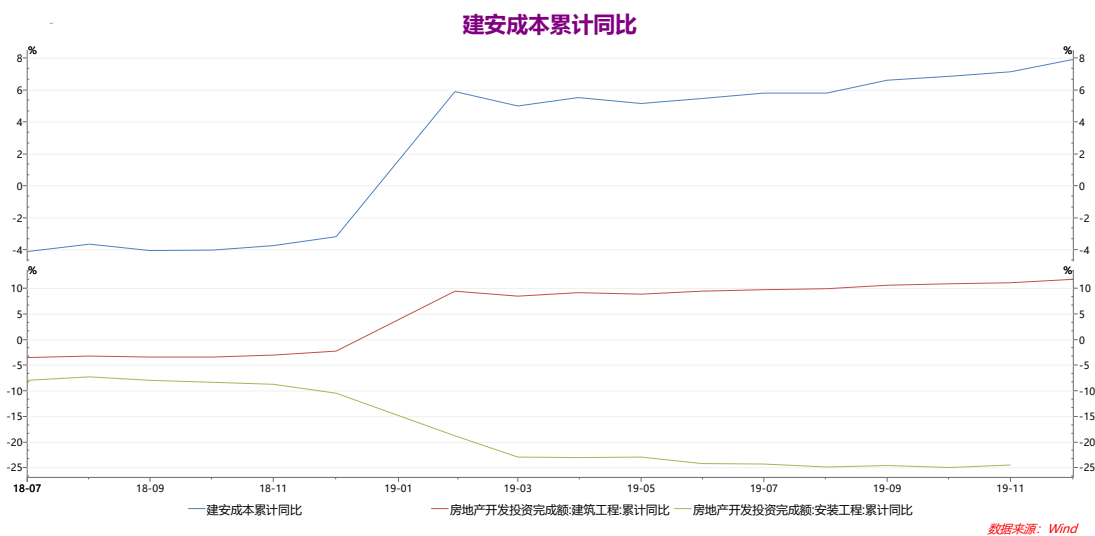
1 到 12 月土地购置面积累计同比为-11.4%，而前值为-14.2%，在 2 月创下-34.1%的跌幅新高后，2019 年以来累计跌幅有所收窄。

和土地成交价款相关的另一个相关指标——100 个城市的土地溢价率在持续回落后 11 月后有所反弹，12 月报 10.97%，高于前值的 7.89%，也稍高于去年同期的 7.59%。

三. 建安成本累计同比回升

从建安成本看，将土地购置费从房地产投资扣除后，得到的建安投资累计同比 1 到 12 月为 7.92%，高于前值的 7.15%。建安成本今年 5 月后有不断回升态势。其中，1 到 12 月，建筑工程累计同比为 11.8%，前值为 11.1%，安装工程累计同比为-22.6%，前值为-24.5%。

图 5：建安成本累计同比

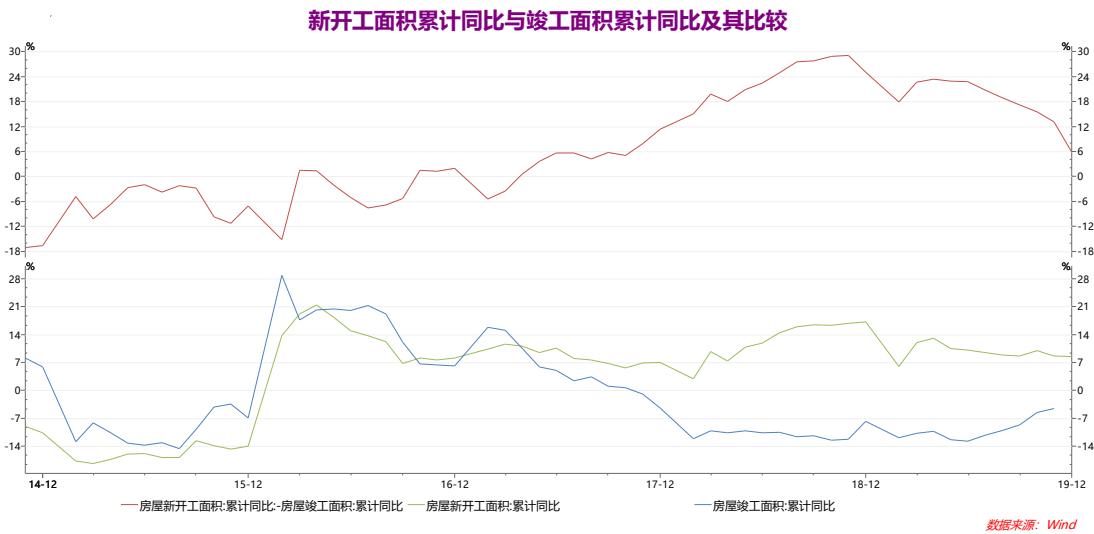


资料来源: 国家统计局 银河期货 WIND

从新开工面积的累计同比数看, 12月报8.5%, 较前值8.6%回落, 也大大低于去年同期的16.8%。新开工面积今年4月以来持续放缓, 但10月突显反弹; 从施工面积看, 累计同比8.7%, 低于前值的9%, 但高于去年同期的5.2%。但新开工面积占施工面积之比继续有所回升, 达到25%, 高于前值的23%, 达到今年以来最高点, 和去年同期相当。

从竣工面积累计同比看, 12月结束了持续下跌局面, 出现较大回升, 报2.6%, 前值为-4.5%; 新开工面积累计同比回落, 而且新开工面积累计同比差值与竣工面积累计同比差值大幅从13.1%缩小到5.9%, 这可能意味着建安成本的回升余地将较为有限。

图6: 新开工面积累计同比与竣工面积累计同比及其比较



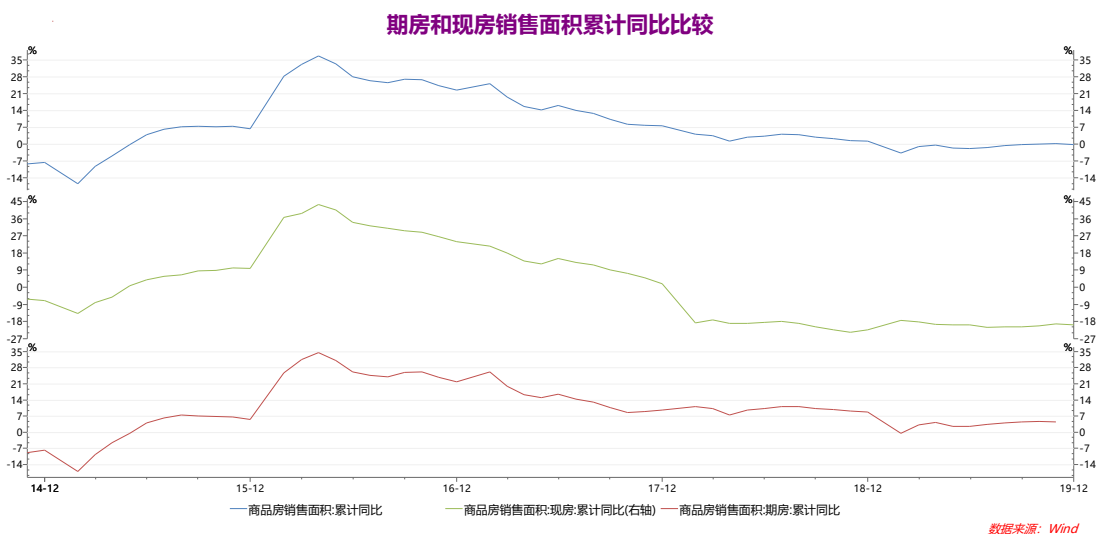
资料来源: 国家统计局 银河期货 WIND

四. 销售端边际回落, 库存回升

从销售端看, 2019年12月销售面积累计同比为-0.1%, 较前值0.2%明显回落。销售额累计同比上升, 1到12月的累计同比回落到6.5%, 较前值7.3%回落。

销售面积的回落主要体现在现房销售的持续大幅回落中, 但12月, 期房销售累计同比也从前值的4.4%下降到4.3%。

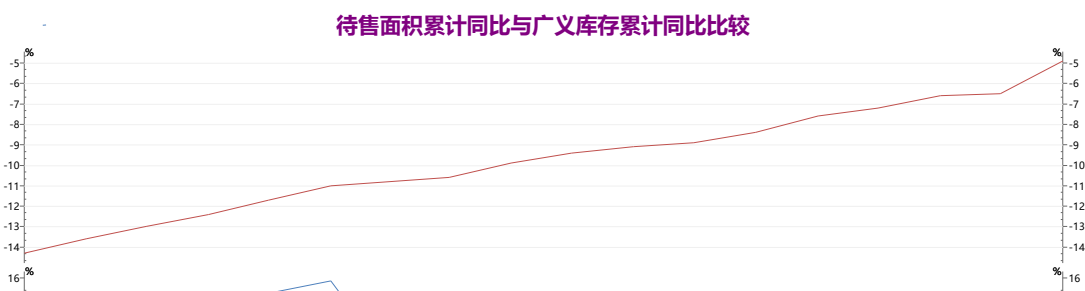
图7: 期房和现房销售面积累计同比比较



资料来源: 国家统计局 银河期货 WIND

从库存情况看,待售面积累计增速跌幅继续收窄,从前值的-6.5%回升到-4.9%。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8.4%回升到8.6%,也大大低于去年同期的15.9%。

图 8: 待售面积累计同比与广义库存累计同比比较



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_7597



云报告
https://www.yunbaogao.cn

云报告
https://www.yunbaogao.cn

云报告
https://www.yunbaogao.cn