



地产周期韧性延续，链条相关商品受益

事件：

房地产方面：2019年1-12月，全国房地产开发投资累计132194亿元，同比增长9.9%；其中，12月投资10929亿元，同比增长7.4%，增速较上月回落1.0%。商品房销售面积累计171558万平方米，同比下降0.1%；其中，12月销售面积22653万平方米，同比下降1.7%，增速较上月回落2.8%。房屋新开工面积累计227154万平方米，同比增长8.5%；其中，12月新开工面积21960万平方米，同比增长7.4%，增速较上月增长10.3%。房屋施工面积累计893821万平方米，同比增长8.7%；其中，12月施工面积19007万平方米，同比增长9.1%，增速较上月增长11.7%。房屋竣工面积累计95942万平方米，同比增长2.6%；其中，12月竣工面积32096万平方米，同比增长20.2%，增速较上月增长18.4%。

基建方面：2019年1-12月，基础设施投资累计186490亿元（估），同比增长3.8%；其中，12月投资16955亿元（估），同比增长1.8%，增速较上月回落0.5%。分产业看，1-12月，铁路运输业投资累计同比下降0.1%，增速较上月回落1.7%；道路运输业投资累计同比增长9.0%，增速较上月增长0.2%；水利管理业投资累计同比增长1.4%，增速较上月回落0.3%；公共设施管理业投资累计同比增长0.3%，增速较上月增长0.1%。

点评：

1、房地产定调稳地价、稳房价、稳预期，2020年将以全面落实因城施策作为总抓手，各地调控政策维稳为主、总体偏松

12月中央政治局会议强调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

我们认为，2020年房地产调控将转向不同城市执行差异化政策的新阶段，各地将结合自身实际，选择边际放松或收紧地产各环节政策。总体来看，在相对宽松的货币及融资环境下，因城施策或呈现维稳为主、总体偏松的态势。

2、12月房屋新开工和施工数据大幅反弹，一季度房地产建筑周期韧性仍将延续

拿地端看，12月房企拿地热情仍高，百城拿地面积同比增长1%，三百城拿地面积同比增长9%，仍处于近年绝对高位水平。

建设端看，12月房屋新开工面积同比增长7.4%，增速较上月大增10.3%；房屋施工面积同比增长9.1%，增速较上月大增11.7%。

需求端看，12月居民新增中长期贷款高达4824亿元，同比大增57%，反映出居民购房接盘力依旧强劲。

此外，受宏观转暖、国家逆周期调节发力和暖冬利于施工影响，淡季下游建设热度不减，

投资咨询业务资格：

证监许可【2011】1289号

研究院 FICC 组

研究员

蔡劭立

☎ 0755-82537411

✉ caishaoli@htfc.com

从业资格号：F3063489

投资咨询号：Z0014617

联系人

彭鑫

☎ 010-64405663

✉ pengxin@htfc.com

从业资格号：F3066607

12 月挖掘机国内销量同比大增 20.7%，水泥价格更是创下近年来新高。

综合以上因素，将继续支撑 2020 年一季度的地产建筑周期韧性，或利多一季度施工旺季钢材消费。

3、把握地产建设周期切换带来的竣工阶段商品需求机会

12 月房屋竣工面积同比大增 20.2%，房建塔吊利用率指数下行且处于历年低位水平，印证了房地产正由高施工期向竣工阶段过渡，中长期利好有色金属制品（铜、镍、铝）、玻璃、PVC 制品等建材商品。

4、基建作为经济逆周期调控的核心因子，2020 年将逐步温和发力托底

12 月政治局会议指出，要加强基础设施建设。随后中央经济会议要求，积极的财政政策要大力提质增效，推进川藏铁路等重大项目建设，加快农村公路、信息、水利等设施建设。财政部已向省级财政部门提前下达部分 2020 年新增专项债 1 万亿的额度。预计 2020 年专项债将继续加大投入力度，测算超过 3 万亿以上。

传统基建方面，12 月基建数据整体偏弱，但公路投资表现一枝独秀，累计同比增长 9.0%，增速较上月增长 0.2%，后期将持续利好沥青需求。

新基建方面，2020 年，伴随老旧小区改造与城乡商圈流通改造项目逐步发力，将利好玻璃、有色金属制品（铜、镍、铝）、PVC 制品等建材商品。

一、12 月房地产及基建关键数据概览

房地产方面：

2019 年 1-12 月，全国房地产开发投资累计 132194 亿元，同比增长 9.9%；其中，12 月投资 10929 亿元，同比增长 7.4%，增速较上月回落 1.0%。

商品房销售面积累计 171558 万平方米，同比下降 0.1%；其中，12 月销售面积 22653 万平方米，同比下降 1.7%，增速较上月回落 2.8%。

房屋新开工面积累计 227154 万平方米，同比增长 8.5%；其中，12 月新开工面积 21960 万平方米，同比增长 7.4%，增速较上月增长 10.3%。

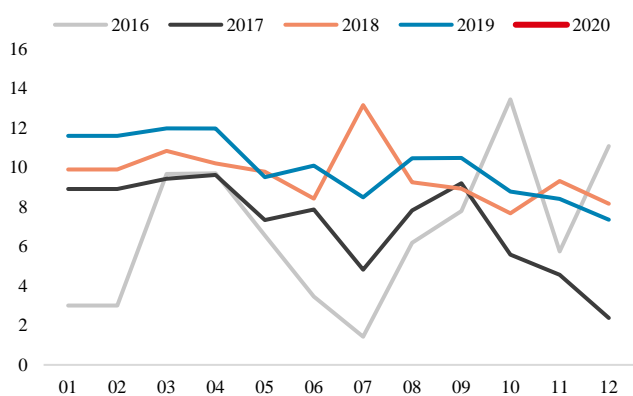
房屋施工面积累计 893821 万平方米，同比增长 8.7%；其中，12 月施工面积 19007 万平方米，同比增长 9.1%，增速较上月增长 11.7%。

房屋竣工面积累计 95942 万平方米，同比增长 2.6%；其中，12 月竣工面积 32096 万平方米，同比增长 20.2%，增速较上月增长 18.4%。

基建方面：

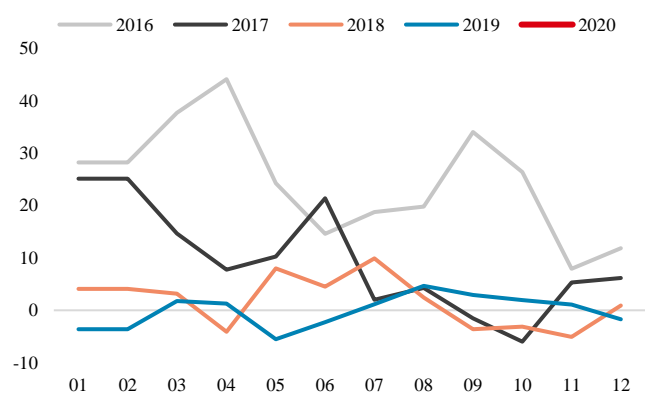
2019 年 1-12 月，基础设施投资累计 186490 亿元（估），同比增长 3.8%；其中，12 月投资 16955 亿元（估），同比增长 1.8%，增速较上月回落 0.5%。分产业看，1-12 月，铁路运输业投资累计同比下降 0.1%，增速较上月回落 1.7%；道路运输业投资累计同比增长 9.0%，增速较上月增长 0.2%；水利管理业投资累计同比增长 1.4%，增速较上月回落 0.3%；公共设施管理业投资累计同比增长 0.3%，增速较上月增长 0.1%。

图 1：房地产开发投资完成额：当月同比 单位：%



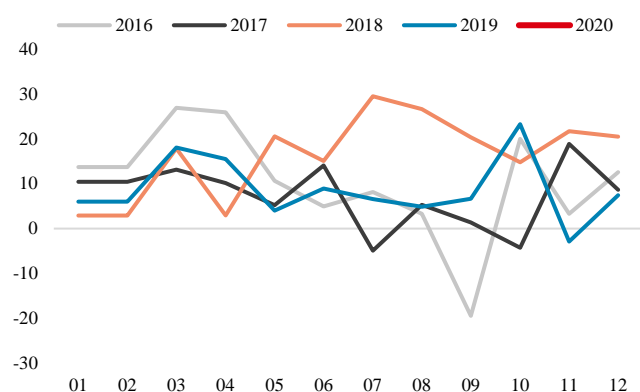
数据来源：Wind 华泰期货研究院

图 2：商品房销售面积：当月同比 单位：%



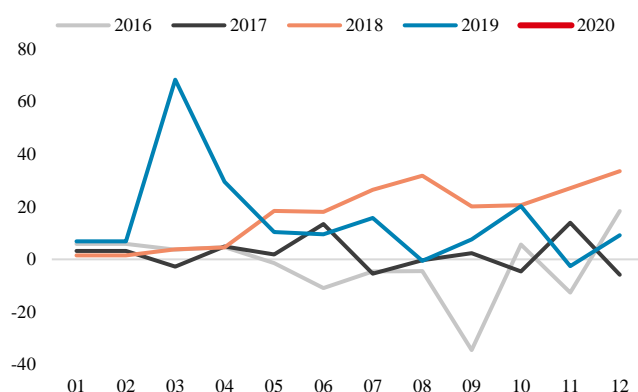
数据来源：Wind 华泰期货研究院

图 3：房屋新开工面积：当月同比 单位：%



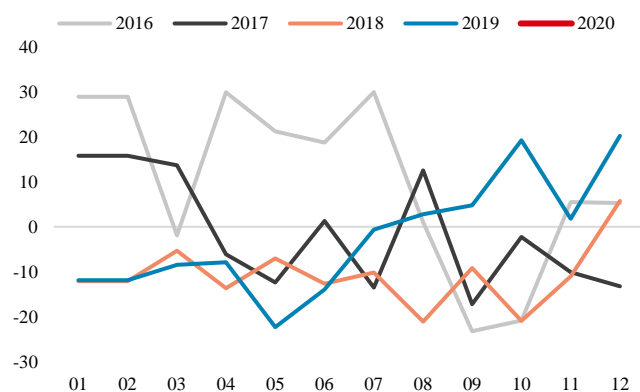
数据来源：Wind 华泰期货研究院

图 4：房屋施工面积：当月同比 单位：%



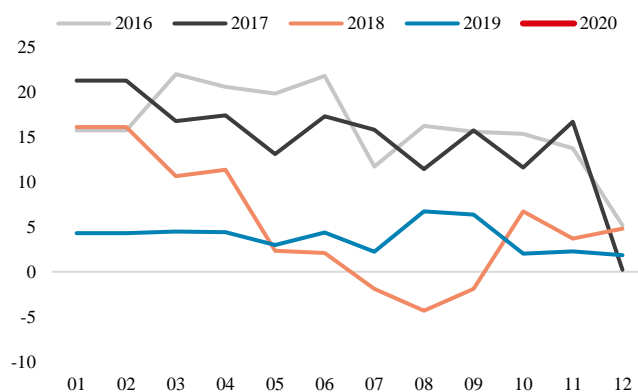
数据来源：Wind 华泰期货研究院

图 5：房屋竣工面积：当月同比 单位：%



数据来源：Wind 华泰期货研究院

图 6：基础设施建设投资额：当月同比 单位：%



数据来源：Wind 华泰期货研究院

二、房地产定调稳地价、稳房价、稳预期，2020 年将以全面落实因城施策作为总抓手，各地调控政策维稳为主、总体偏松

12 月中央政治局会议强调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

我们认为，2020 年房地产调控将转向不同城市执行差异化政策的新阶段，各地将结合自身实际，选择边际放松或收紧地产各环节政策。总体来看，在相对宽松的货币及融资环境下，因城施策或呈现维稳为主、总体偏松的态势。

三、12 月房屋新开工和施工数据大幅反弹，一季度房地产建筑周期韧性仍将延续

拿地端看，12 月房企拿地热情仍高，百城拿地面积同比增长 1%，三百城拿地面积同比增长 9%，仍处于近年绝对高位水平。

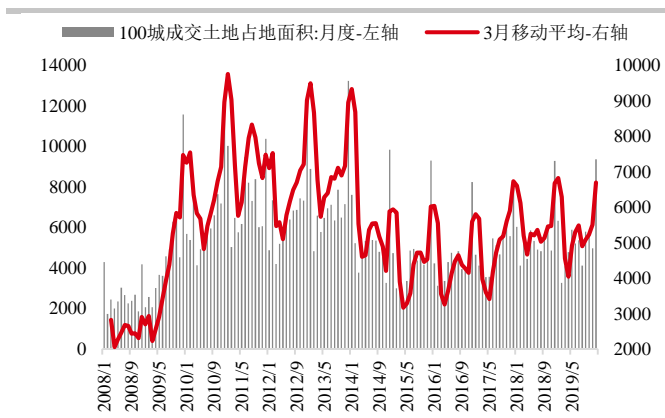
建设端看，12 月房屋新开工面积同比增长 7.4%，增速较上月大增 10.3%；房屋施工面积同比增长 9.1%，增速较上月大增 11.7%。

需求端看，12 月居民新增中长期贷款高达 4824 亿元，同比大增 57%，反映出居民购房接盘力依旧强劲。

此外，受宏观转暖、国家逆周期调节发力和暖冬利于施工影响，淡季下游建设热度不减，12 月挖掘机国内销量同比大增 20.7%，水泥价格更是创下近年来新高。

综合以上因素，将继续支撑 2020 年一季度的地产建筑周期韧性，或利多一季度施工旺季钢材消费。

图 7：100 城成交土地占地面积 单位：万平方米



数据来源：Wind 华泰期货研究院

图 8：居民新增中长期贷款 单位：亿元/%



数据来源：Wind 华泰期货研究院

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_7641

