

投资相对稳定，销售趋于好转

## ——十月房地产投资数据分析

内容提要：

今天公布的固定资产投资数据显示，累计同比继续回落。相对于基本建设投资 and 制造业投资，房地产投资相对比较稳定。

从新开工面积的增加，销售的回升，特别是期房销售回升明显来看，在房地产企业资金面来源受限的情况下，房地产企业可能又重回高开工、高销售的高周转模式，以缓解资金面的压力。从房地产的资金来源看，在银行贷款和自筹资金受到压力的情况下，按揭贷款和定金的资金来源回升明显。新进公布的社融数据也显示，个人的中长期贷款相对比较稳定。

基建投资受到地方专项债的影响比较大，目前，2019 年的额度已经用完，市场期待 2020 年的额度前置。日前召开的国常会要求降低部分基建项目的最低资本金比例和多渠道筹措资本金也有利于基本建设的投资，对六稳将起到一定的支持作用。

社会零售总额累计同比继续回落，与房地产相关的装潢、家电和家具等消费也出现了回落，这估计也和房地产以期房销售为主的销售结构有关。

国家统计局今天公布了固定资产投资等数据。数据显示，制造业继续回落，基本建设投资累计同比下半年以来持续小幅回升，房地产投资继续保持

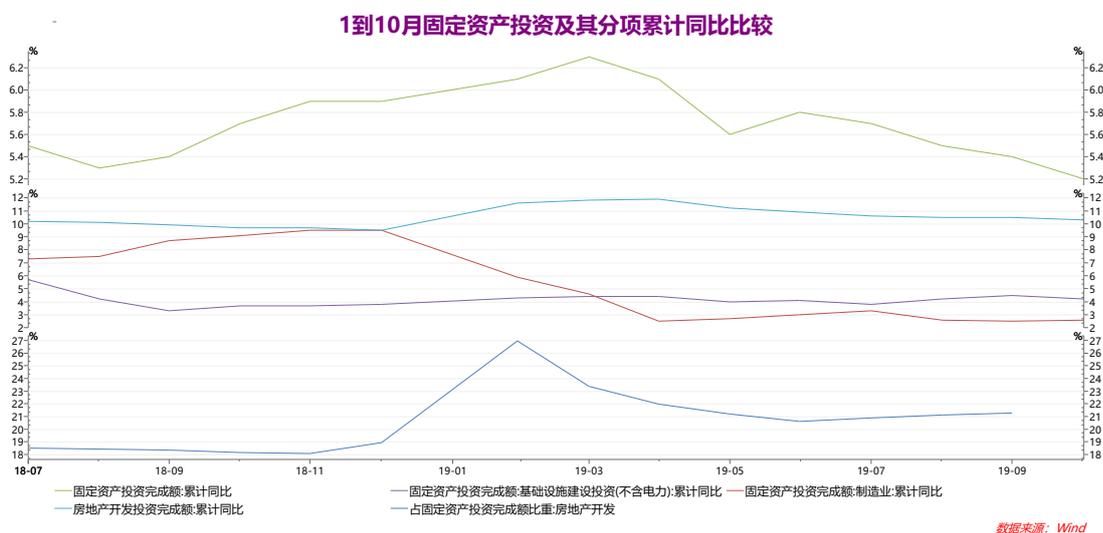
相对较高增长。

## 一. 房地产投资占固定资产完成额之比再度提升

1到10月，固定资产投资完成额累计同比增长5.2%，前值为5.4%。去年同期为5.7%；其中，基本建设投资累计完成额同比为4.2%，前值为4.5%，去年同期为3.7%；制造业投资累计完成额同比为2.6%，前值为2.5%，去年同期为9.1%；房地产投资累计完成额为10.3%，前值为10.5，去年同期为9.7%。

各项投资回落，房地产相对稳定，导致房地产投资完成额占固定资产投资比重提高到21.45%，高于去年同期的18.14%和前值的21.25%。

图 1：1 到 10 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. 房地产投资累计同比的回落

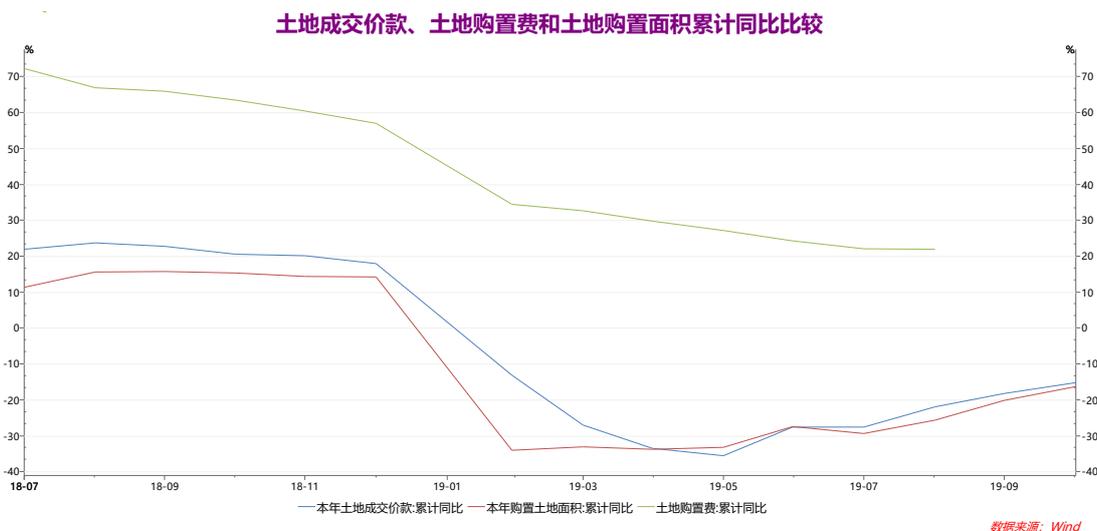
在房地产投资方面，从决定房地产开发的两个方面看，即土地购置费和建安成本看，1到9月土地购置费的累计同比数为19.6%，低于1到8月21.9%累计同比。回落趋势没有改变。建安成本1到9月的累计同比有所回升，从前值的5.79%回升到6.6%，去年同期为-4.03%。

从土地成交价款和土地购置面积看，总体继续下行，但下行幅度有所收敛。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9月的土地成交价款累计同比为-15.2%，好于前值的-18.2%。

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10月土地购置面积累计同比为-16.3%，而前值为-20.2%，在2月创下-34.1%的跌幅新高后，累计跌幅有所收窄。

图2：土地成交价款、土地购置费和土地购置面积累计同比比较

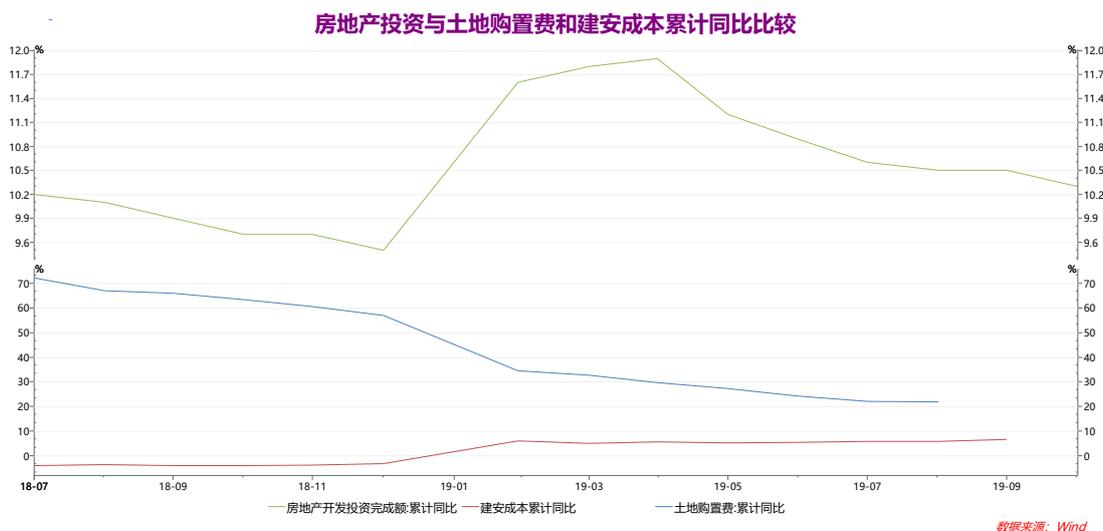


资料来源：国家统计局 银河期货 WIND

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 10 月的 6.21%回升到 6.89%，但依旧处于回落趋势，但高于去年同期的 5.15%。

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 9 月为 6.6%，5 月后有回升态势。稍高于前值的 5.79%。数据显示，1 到 9 月，建筑工程累计同比为 10.6%，前值为 9.9%，安装工程累计同比为 -24.6%，前值为 -24.9%。

图 3：房地产投资与土地购置费和建安成本累计同比比较



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, 9月跳升到10%, 较前值8.6%, 但还是大大低于去年同期的16.3%。新开工面积今年4月以来持续放缓后首次回升; 从施工面积看, 累计同比9%, 低于前值的8.7%, 高于去年同期的4.3%。但新开工面积占施工面积之比继续有所回升, 达到22%, 高于前值的20%, 达到今年以来最高点, 和去年同期相当。

### 三. 销售端止跌回升

从销售端看, 前10月销售面积累计同比止跌, 报为0.1%。销售额累计同比上升, 1到9月的累计同比从前值的7.1%回升到7.3%。

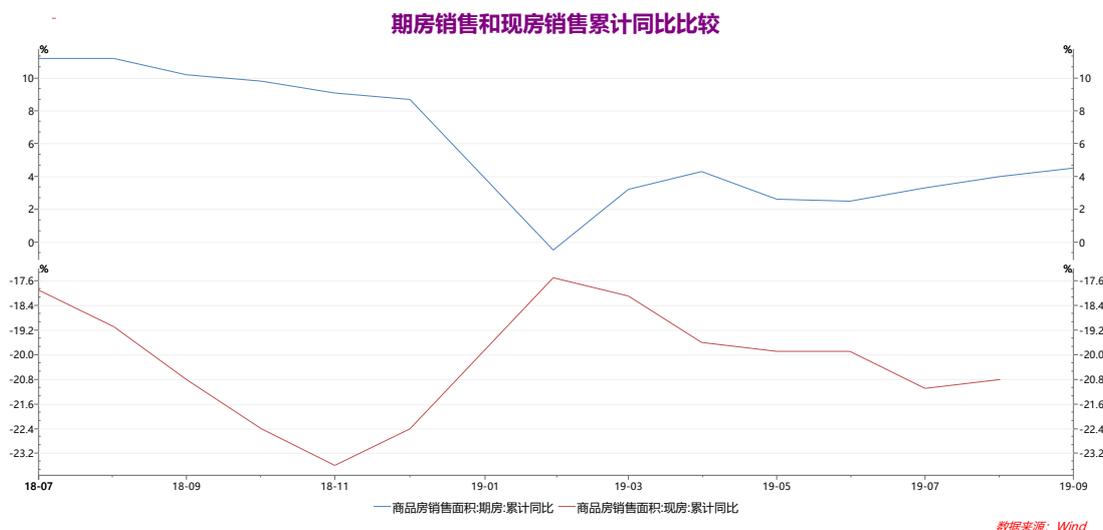
从库存情况看, 待售面积累计增速跌幅继续收窄, 从前值的-7.2%回落到-6.6%。从广义库存看, 即从新开工面积累计增速与销售面积累计增速之差看, 有所回升, 从前值的8.9%回升到9.9%, 但是还是大大低于去年同期的14.1%。

从百城住宅价格指数看, 无论从同比数据看, 还是从环比数据看, 一直处

于下跌态势。

从期房销售和现房销售情况看，期房销售回升明显，个现房销售持续回落形成鲜明的对比。

图 4：期房销售与现房销售累计同比比较



资料来源：国家统计局 银河期货 WIND

但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10月社会零售总额累计同比报8.1%，低于前值的8.2%水平，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也小幅回落，1到10月报

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\\_8994](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_8994)



云报告  
https://www.yunbaogao.cn

云报告  
https://www.yunbaogao.cn

云报告  
https://www.yunbaogao.cn