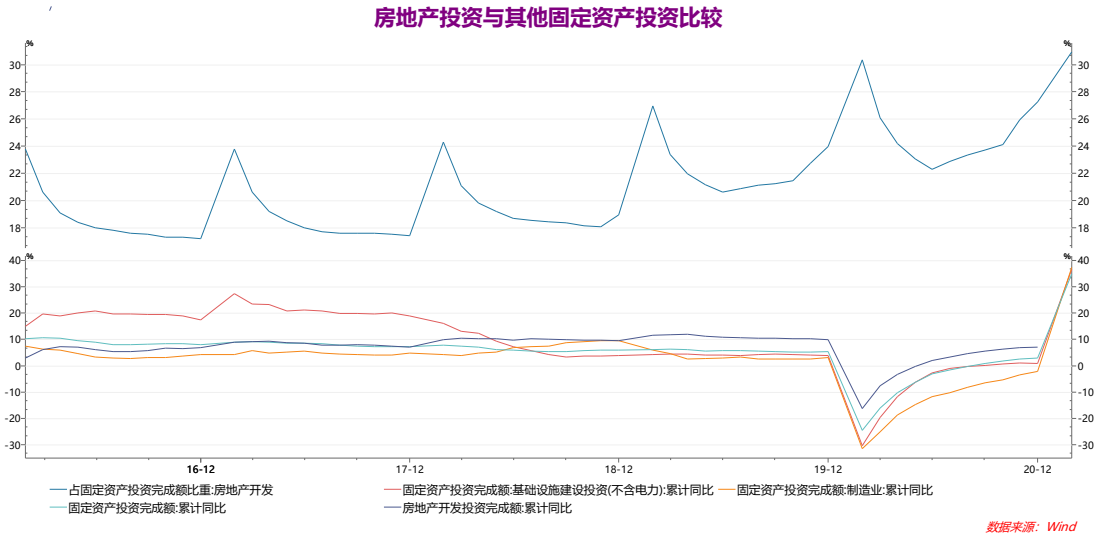
房地产投资占比上升，销售依旧不俗

——1 到 2 月房地产投资数据分析

国家统计局今天公布了 1 到 2 月固定资产投资和房地产等一系列数据。由于基数原因，数据出现扰动，表现为大幅上涨。但总体看，房地产投资依旧强于其他固定资产投资，销售情况依旧不俗。

数据显示，1 到 2 月房地产投资累计同比报 38.3%，固定资产累计同比报 35%，基本建设累计同比报 36.6%。制造业投资累计同比继续下降，报 37.3%，前值为-3.5%。但房地产投资占固定资产投资比重继续回升到 30.92%，前值为 27.26%。即房地产投资继续保持强势与韧性。

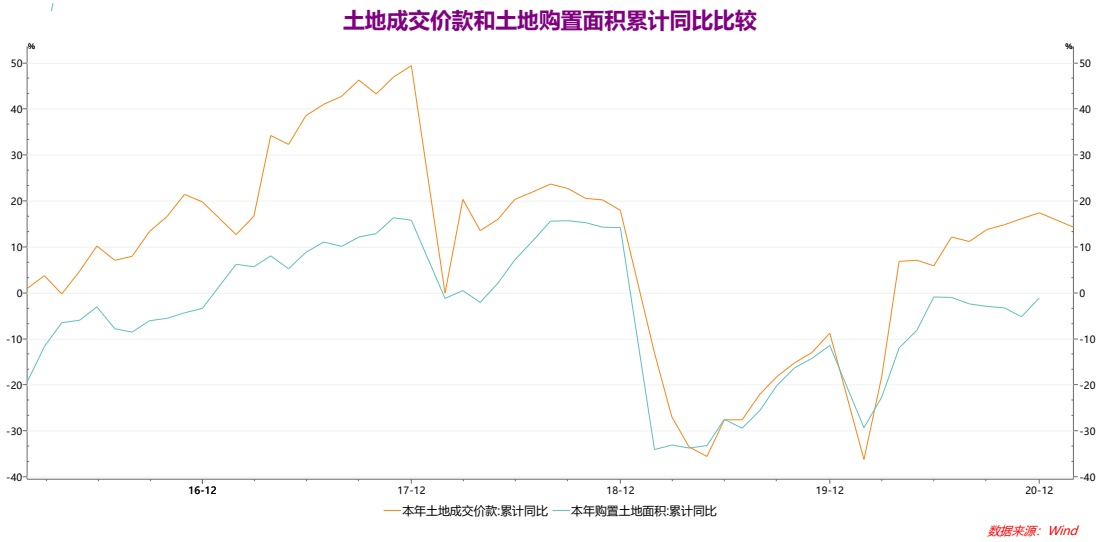
图 1：房地产投资与其他固定资产投资比较



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，土地成交价款报 14.3%，前值为 17.4%，即尽管去年基数较低，依旧出现了回落。土地购置面积的累计同比报 33%。

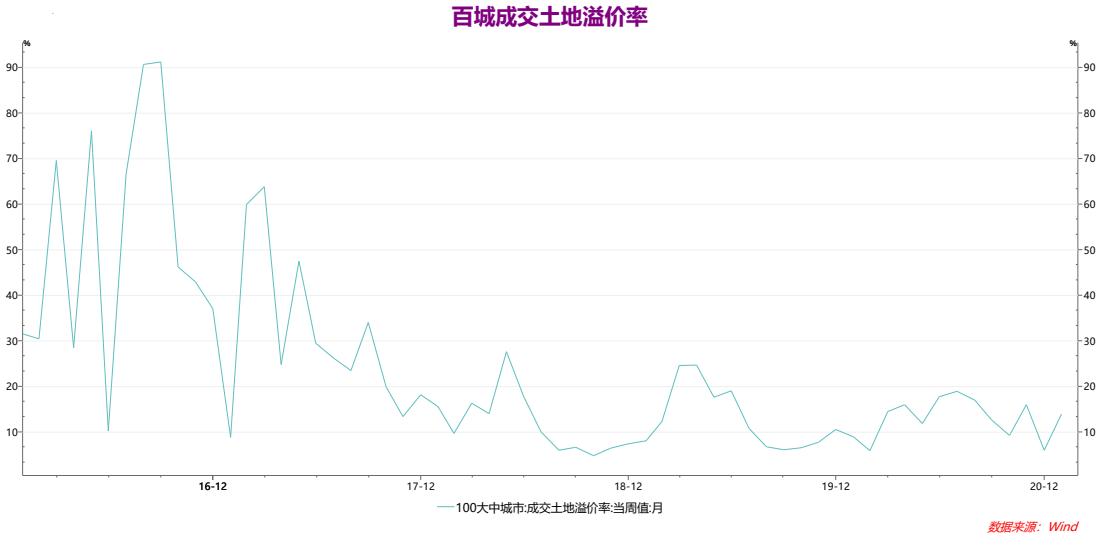
图 2：土地成交价款和土地购置面积累计同比比较



资料来源：银河期货研究所 国家统计局 WIND

1 月和 2 月的 100 个城市的土地溢价率依旧处于比较高的水平，分别达到 13.92%和 16.34%，明显高于去年同期的 8.97%和 5.92%。

图 3：百城成交土地溢价率



受基数影响，1 到 2 月新开工面积的累计同比数达到 64.3%。施工面积累计同比报 11%，而新开工面积占施工面积之比报 2%，低于除去年同期以外的往年同期数。2020 年这一比率为 1%，2019 年和 2018 年这一比率为 3%。

受基数影响，1 到 2 月竣工面积累计同比达到 40.4%。新开工面积累计同比回升快于竣工面积累计同比回升，新开工面积累计同比与竣工面积累计同比差值达到 23.9%。

受基数影响，从销售端看，1 到 2 月销售面积累计同比达到 104.9%。销售额累计增幅报 133.4%。销售额快于销售额回升显示大城市高端住宅销售结构性向好。

从库存情况看，待售面积累计增速报-1.1%，去年同期则为 1.4%。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，报-40.6%。

社会零售总额中的和房地产销售有关的消费品总体强于社会零售额总体

销售水平。数据显示,受基数影响,1 到 2 月社会零售总额累计同比报 33.8%。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报 52.8%，家具和家用电器类也累计报 43.2%。

受基数影响,从房地产开发的资金来源看,1 到 2 月累计同比数报 51.2%。

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，个人按揭累计同比报 63.7%。先前公布的社融数据显示居民中长期贷款 2 月数据强劲。定金和预收款累计同比达到 96.3%。自筹资金达到 34.2%。国内贷款报 14.4%，外资报-14%。显示出房企的融资环境依旧主要依旧来源于销售。

综上分析，尽管受到基数的干扰，1 到 2 月房地产投资累计同比相比较其他固定投资，如制造业、基本建设依旧表现为相对强势。销售依旧相对较好。

我们注意到中央强调“房住不炒”，要求稳地价、稳房价、稳预期，特别是要求解决大城市的房地产突出问题。去年以来，央行对房地产企业、银行对房地产企业的贷款和个人住房贷款进行了规范和限制,即对购房者限贷限购，对房地产企业贷款划出了三道红线，对商业银行房地产贷款实行集中管理制度，今年又规定了集中供地等有关制度。这些规定目前影响不大，但可能对后期的房地产市场产生一定的影响。

（银河期货研究所 20210315）

作者承诺

本人具有中国期货业协会授予的期货从业资格证书，本人承诺以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接接收到任何形式的报酬。

免责声明

本报告由银河期货有限公司（以下简称银河期货，投资咨询业务许可证号 30220000）向其机构或个人客户（以下简称客户）提供，无意针对或打算违反任何地区、国家、城市或其它法律管辖区域内的法律法规。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河期货。未经银河期货事先书面授权许可，任何机构或个人不得更改或以任何方式发送、传播或复印本报告。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资建议。银河期货认为本报告所载内容及观点客观公正，但不担保其内容的准确性或完整性。客户不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告所载内容反映的是银河期货在最初发表本报告日期当日的判断，银河期货可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河期货没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河期货不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

银河期货不需要采取任何行动以确保本报告涉及的内容适合于客户。银河期货建议客户独自进行投资判断。本报告并不构成投资、法律、会计或税务建议或担保任何内容适合客户，本报告不构成给予客户个人咨询建议。

银河期货版权所有并保留一切权利。

联系方式

银河期货有限公司

联系人：万一菁　　投资咨询从业证书号：Z0014329

北京：北京市朝阳区朝外大街 16 号中国人寿大厦 11 层

上海：上海市虹口区东大名路 501 号白玉兰广场 28 楼

网址：www.yhqh.com.cn

邮箱：wanyijing_qh@chinastock.com.cn

电话：400-886-7799