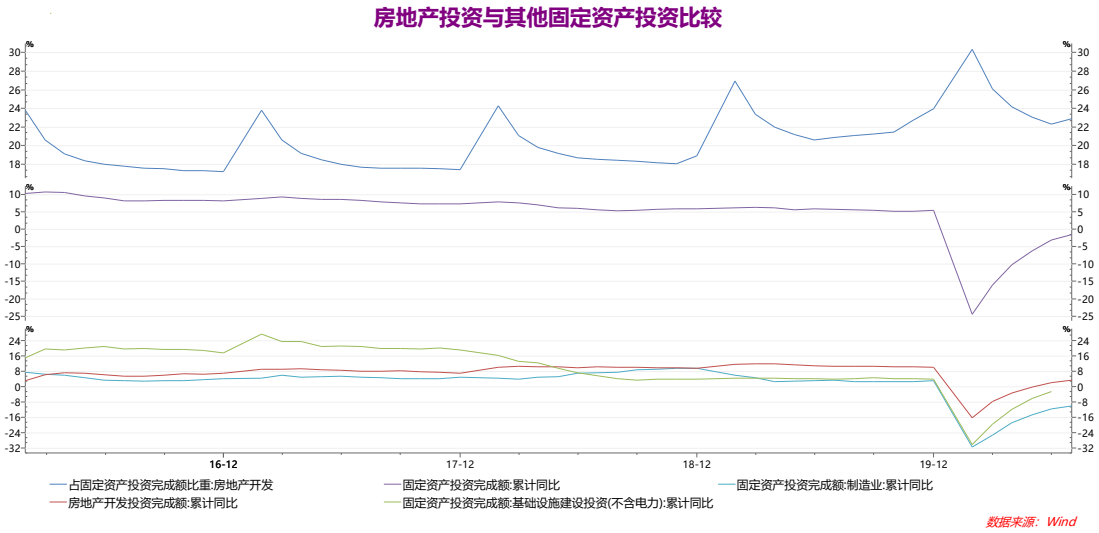
房地产投资依旧表现出韧性

——7 月房地产投资相关数据分析

国家统计局今天公布了 7 月固定资产投资和房地产等一系列数据。数据显示房地产投资韧性依旧。

数据显示，房地产投资累计同比继 6 月转正后继续回升，报 3.4%，固定资产累计继续下跌 1.6%，跌幅收窄，前值为-3.1%，制造业和基本建设的跌幅也分别收窄到 10.2%与 1%，前值分别为-11.7%和-2.7%。房地产投资占固定资产投资比重今年以来首次回升，达到 22.88%，前值为 22.29%，但总体不改下降趋势。

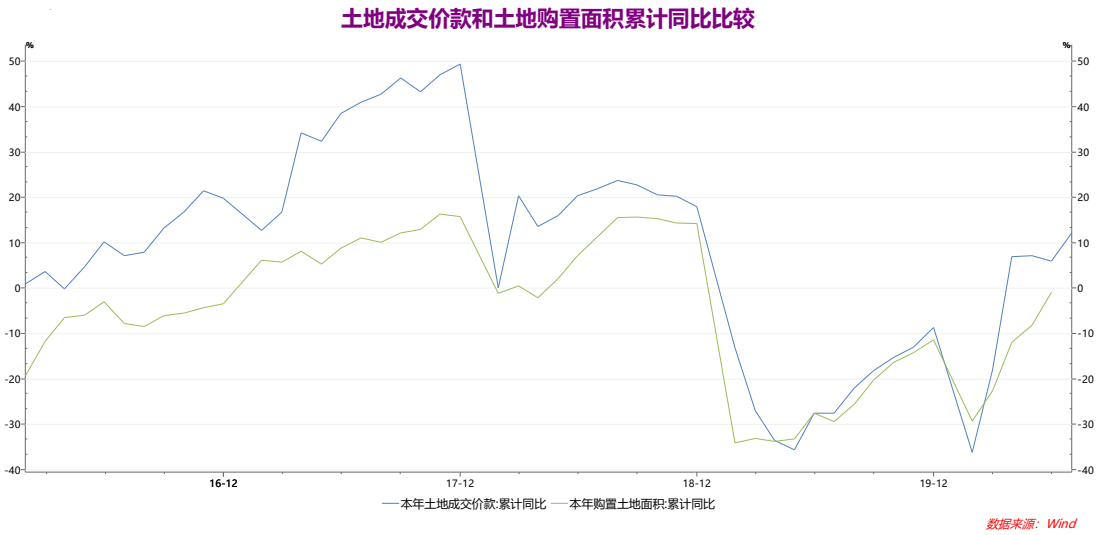
图 1：房地产投资与其他固定资产投资比较



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，土地成交价款在 6 月出现回落后 7 月再度回升，报 12.2%，前值为 5.9%。

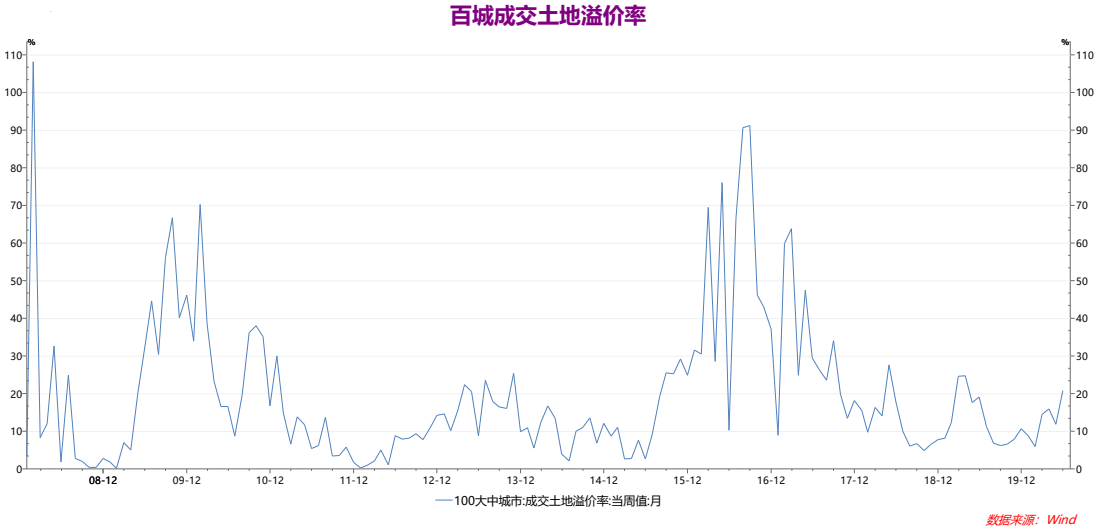
而 7 月土地购置面积的累计同比跌幅稍有增大，下跌了 1%，前值为-0.9%。而 6 月的土地购置费累计同比出现回升势头，报 6.2%，前值为 5.4%。

图 2：土地成交价款和土地购置面积累计同比比较



7 月的 100 个城市的土地溢价率 6 月冲高后出现了回落，报 18.79%。高于去年同期的 11.16%，也低于前值的 20.68%。

图 3：百城成交土地溢价率



从新开工面积的累计同比数看，下跌 4.5%，前值为-7.6%，继续出现收敛。从施工面积看，累计同比 3%，高于前值的 2.6%，但大大低于去年同期的 9%。但新开工面积占施工面积之比继续有所回升，报 15%，高于前值的 12%，但低于去年同期的 16%。

从竣工面积累计同比看，出现放慢，下跌 10.9%，前值为-10.5%；新开工面积累计同比回落收敛快于竣工面积累计同比回落，新开工面积累计同比与竣工面积累计同比差值从 2.9%扩大到 6.4%，这可能意味着建安成本的下跌幅度也出现进一步的收敛。6 月数据显示，从建安成本累计变动看，跌幅大幅收敛。下跌 0.19%，前值为下跌 2.97%。

从销售端看，2020 年 7 月销售面积累计同比为-5.8%，较前值-8.4%进一步收敛。销售额累计下跌 2.1%，较前值下跌 5.4%收敛明显。

从库存情况看，待售面积累计增速报 1.6%，低于前值的 1.8%，去年同期则为-8.4%。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，从前值的 0.8%回升到 1.3%。显示出库存回升，但去年同期该差值达到 10.8%。

社会零售总额中的和房地产销售有关的消费品总体趋弱，但跌幅收敛。数据显示，1 到 7 月社会零售总额累计同比报-9.9%，与前值-11.4 收敛。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-11%大幅收敛到-9.7%，家具和家用电器类也累计同比的跌幅也出现一定幅度的收敛。

从房地产开发的资金来源看,累计同比数报 0.8%,出现回正,前值为-1.9%。

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,个人按揭累计同比上月转正后继续回升,达到 6.6%,去年同期为 11.3%。先前公布的社融数据显示居民中长期贷款 7 月同比大增 37.36%，但环比回落 4.44%。尽管 7 月份表外业务回落，但自筹资金依旧回升，外资继续正增长。国内贷款从前值的 3.5 回升到 4.9%，定金和预付款跌幅也大幅收敛，从-7%收敛到-3.4%；房企的融资环境出现改善。

综上分析，7 月房地产投资累计同比继续得到边际改善，相比较其他固定投资，如制造业、基本建设等表现出一定的韧性。新开工面积占施工面积之比继续有所回升,新开工面积的回升一方面因提升了建安成本而促进了房地产投资的提升,另方面也导致广义库存的回升。而从销售端和资金来源看,房企的融资环境也继续出现改善。

（银河期货研究所 20200814）

免责声明

期货市场风险莫测，交易务请谨慎从事

本报告的著作权属于银河期货有限公司。未经银河期货有限公司书面授权，任何人不得更改或以任何方式发送、翻版、复制或传播此报告的全部或部分材料、内容。如引用、刊发，须注明出处为银河期货有限公司，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本报告基于银河期货有限公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，仅反映本报告作者的不同设想、见解及分析方法，但银河期货有限公司对这些信息的准确性和完整性均不作任何保证，且银河期货有限公司不保证所这些信息不会发生任何变更。

本报告中的信息以及所表达意见，仅作参考之用,不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，银河期货有限公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保，投资者根据本报告作出的任何投资决策与银河期货有限公司及本报告作者无关。

若有任何疑问，欢迎咨询!

联系人:万一菁 投资咨询从业证书号:Z0014329 E-mail:wanyijing_qh@chinastock.com.cn