房地产投资继续得到边际改善

——5月房地产投资数据分析

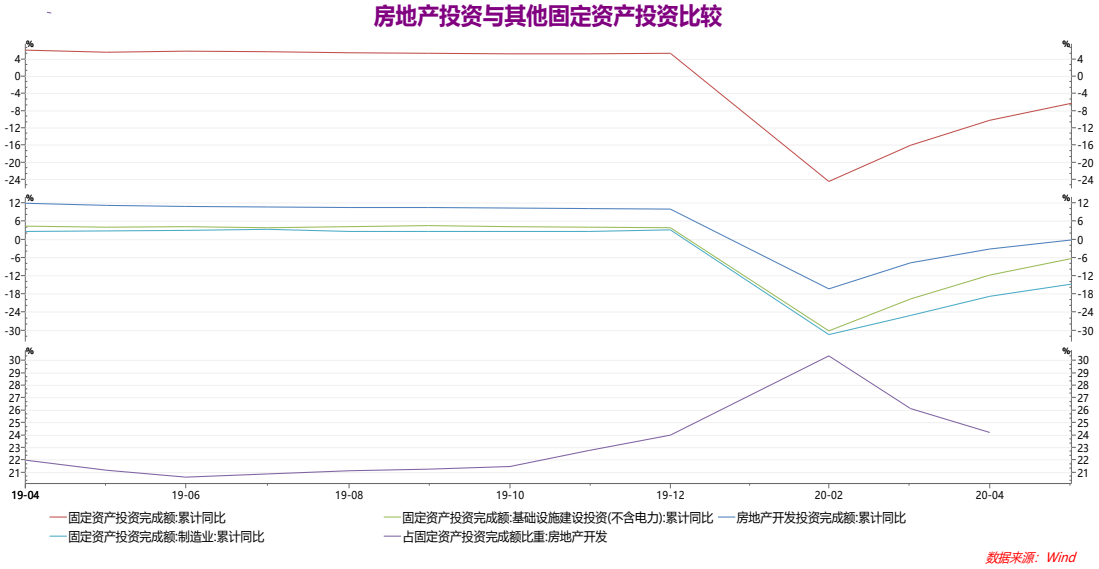
内容提要：

5月房地产投资继续得到边际改善，下跌幅度出现收敛明显，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。房地产受到疫情影响相对较轻，房地产在经济复兴中的作用非常明显，住房不炒不是不要发展房地产市场，房地产在减缓经济下行压力、促进就业和保障民生方面是可以发挥一定作用的。

国家统计局今天公布了5月固定资产投资和房地产等一系列数据。

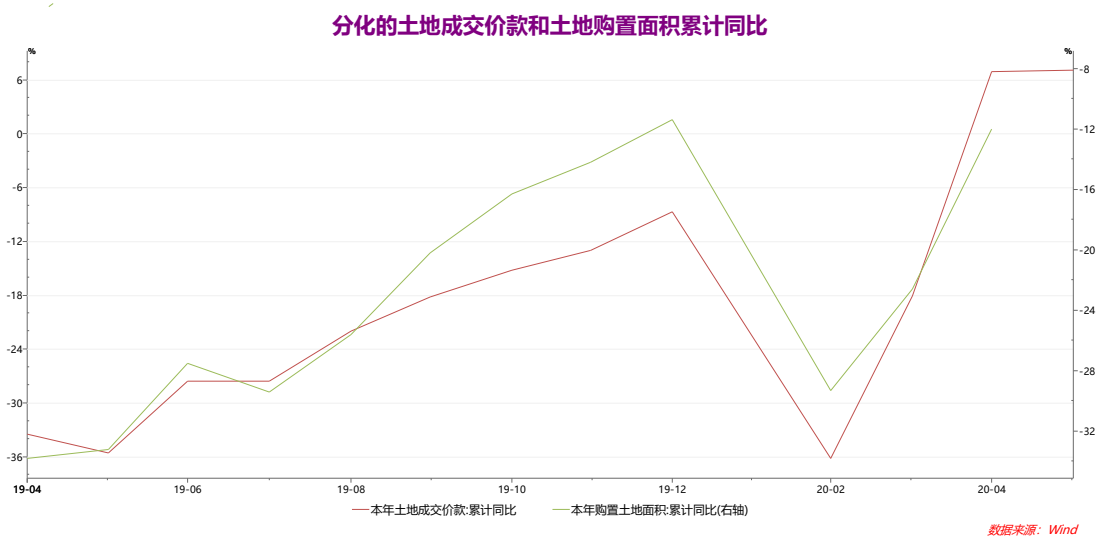
数据显示，房地产投资累计同比继续回落，但仅下跌了0.3%，明显小于固定资产累计同比6.3%的跌幅，更小于制造业和基本建设的14.8%与6.3%的跌幅。房地产投资占固定资产投资比重今年以来持续回落，但是依旧处于比较高的比率，达到23.05%。

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，土地成交价款持续回升，但回升放缓。累计同比为从 6.9%回升到 7.1%。而土地购置面积的累计同比为继续下跌，但下跌幅度较 4 月继续收敛，下跌了 8.1%。前值为-12%。

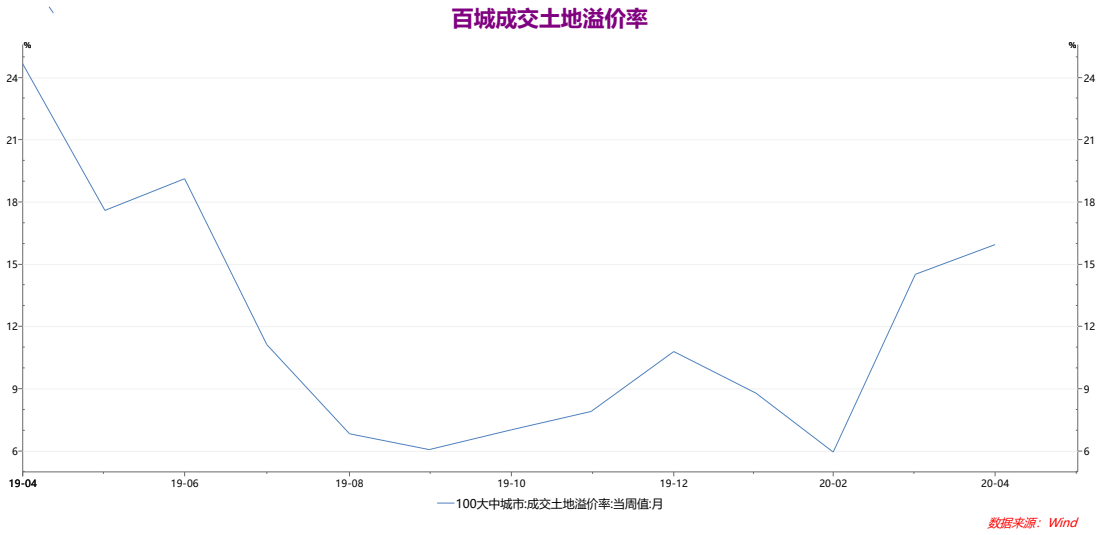
图 2：分化的土地成交价款和土地购置面积累计同比



5 月的 100 个城市的土地溢价率出现了回落，报 10.17%。低去年同期的

17.16%，也低于前值的 15.94%。

图 3：百城成交土地溢价率



资料来源：银河期货研究所 国家统计局 WIND

WIND 提供的数据显示，40 大城市 5 月土地供应面积上升 1.6%，1 到 5 月的土地供应面积累计同比为 8.6%，低于前值的 10.93%，达到 28979.59 万平米，高于去年同期的 26684.96 万平米。5 月的成交土地楼面均价达到 4227 元/平方米，较 4 月的 3698 元/平方米上涨明显，也高于去年同期的 3408.52 元/平方米。从 1-4 月的土地购置费看，上涨 4.1%，高于前值的 1%。

从新开工面积的累计同比数看，下跌 12.8%，前值为-18.4%，继续出现收敛。从施工面积看，累计同比 2.3%，低于前值的 2.5%，大大低于去年同期的 8.8%。但新开工面积占施工面积之比继续有所回升，报 9%，高于前值的 6%，但低于去年同期的 11%。

从竣工面积累计同比看，下跌 11.3%，前值为-14.5%；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-3.9%缩小到-1.5%，这可能意味着建安成本的下跌幅度也出现进一步的收敛。4 月数据显示，从建安成本累计变动看，跌幅收敛。下跌 6.47%，前值为下跌 11.33%。

从销售端看，2020 年 5 月销售面积累计同比为-12.3%，较前值-19.3%进一步收敛。销售额累计下跌 10.6%，较前值下跌 18.6%收敛明显。

从库存情况看，待售面积累计增速报 1.7%，与去年同期持平。去年同期则为-9.1%。但从广义库存看，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+0.9%回落到-0.5%。显示出库存回落，但去年同期该差值达到 12.1%。

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 5 月社会零售总额累计同比报-13.5%，与前值-16.2%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-18.9%大幅收敛到-14.3%，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-6.1%，较前值的-10.4%有所收敛。

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，个人按揭下跌幅度收敛相对明显，从-5.4%收敛到-0.9%。先前公布的社融数据显示居民中长期贷款 5 月环比回升，但同比因基

数较高而小幅回落。

但是，定金和预付款跌幅也有一定收敛，报-13%，前者为-18.9；国内贷款和自筹资金累计同比继续回落，但下跌幅度全面收敛，外资累计同比正增长。

综上分析，5月房地产投资累计同比继续得到边际改善，下跌幅度出现收敛明显，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。从销售端和资金来源看，也出现一定边际改善情况。而房地产受到疫情影响相对较轻，房地产在经济复兴中的作用非常明显，住房不炒不是不要发展房地产市场，房地产在减缓经济下行压力、促进就业和保障民生方面是可以发挥一定作用的。

（银河期货研究所 20200615）

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