



彭文生：散发疫情带来噪音



安徽、江苏等地出现局部散发疫情，目前社会面已得到较好管控。6月底以来，国内疫情有所反弹，上周（7月2日-8日）全国新增本土感染病例2460例，其中安徽新增感染超过1400例，江苏超过400例。安徽本轮疫情首次出现于安徽泗县，该县6月26日报告首例，7月8日宣布实现社会面清零，距离首例报告13天。从以往防控经验来看，将疫情的社会面传播控制在2周之内，疫情可以得到较好的管控。

疫情的局部散发，对经济修复进程有所扰动，CEAI上周环比下降1.7至88.6。其中，生产和需求指数分别下降2.0和1.7；需求指数中，建筑投资指数改善2.1，而消费指数下滑4.0。对比主要分项的表现来看，这次疫情的局部散发，对消费影响更大，对生产也有扰动，而建筑投资则似乎没受太大影响。

生产端来看，货运物流、钢铁产量均有所回落，受疫情扰动和供需收敛交织影响。上周，全国整车货运流量指数环比下降2.5%，连续第2周回落，可能反映了疫情带来的物流扰动。此外，供需收敛也是影响生产指数走势的一个可能原因。4-5月疫情影响期间，生产受疫情影响小，而需求受压制大，供需分化使得库存去化缓慢，6月中旬钢材库存一度创下历年同期新高。近1个月钢铁产量的下降，可能反映了生产相对于需求的收敛。

消费受到的影响，主要体现为线下服务修复放缓甚至回落，呈现弱于季节性的特征。例如酒店入住率在疫情前的7-8月暑期旅游旺季会达到70%左右，7月第一周虽然酒店入住率继续改善，但周环比上升仅0.3个百分点，

弱于季节性。电影票房收入受影响更为明显，往年暑期是电影票房收入的“旺季”，而上周环比逆季节性下滑 5%，也可能反映了疫情的影响。市内人员流动情况来看，北京、上海复工复产继续推进，人员流动持续恢复，地铁客流量周环比分别增长 7.6%和 2.3%，西安、南京、苏州等地则受疫情扰动，有所回落。

建筑投资指数延续改善，建材物量需求走势强于季节性，或反映赶工现象。上周，建筑投资指数改善 2.1，其中沥青表观消费量继续逆季节性上行，水泥出货率在施工淡季中仍保持稳定，连续 4 周保持在 60%以上，反映出建筑投资可能在赶工。上周商品房成交量较快回落，土地成交量也弱于季节性，房地产市场修复的基础尚不稳固。

房地产景气指数较上周有所下降（录得 98.2，前值 99.0），其中供给修复放缓（录得 97.5，前值 99.1），需求量缩价升（录得 98.9，前值 99.7），融资持平（录得 98.1，前值 98.1）。

需求方面，疫情压制的需求集中释放后，销量修复放缓，价升持续，受疫情影响大的城市更为明显。30 个大中城市商品房成交面积同比在经历了 6 月中旬的大幅反弹后，从 33.9%的高点持续第三周回落至-45.8%。但 42 城销售均价同比从前周的 5.9%进一步回升至 8.7%。继续表明，供给受限之下，楼市价修复快于量。部分前期疫情影响较大或近期疫情反复的城市本周的商品房成交面积同比大幅回落，其中北京从上周的-18.6%下滑至-59.7%，上海从上周的 39%下滑至-26.9%。

我们对比两类城市，受疫情影响大的城市与其他城市的销售面积同比差值在 4-5 月疫情期间大多为负，而随着疫情消退，在 6 月后期明显走阔，表明疫情压制的需求在疫后快速释放。但最近两周，北京、上海、广州、厦门等疫情反复，销售量再显颓势，与其他城市的同比差值再次转负。销售均价同比也类似，4-5 月受疫情影响大的城市与其他城市销售均价同比之差显著下降，6 月后增速差快速走阔。

供给方面，受集中土拍影响，土地成交建面和均价连续好转，但溢价率下降、流拍率上升、新开盘房源供给下降，供给改善幅度有待观察。

1) 二轮集中土拍支撑下，300 城宅地规划建筑成交面积周同比降幅由前几周的-60%左右连续修复至本周的 12.1%。7 月 6 日，随着重庆第二轮土拍结束，目前已有厦门、福州、北京、青岛、合肥、苏州、武汉、宁波、杭州、重庆等 10 个城市完成了 2022 年第二轮集中供地，第二轮土拍近半。贡献度较高的是二线城市，其宅地规划建筑面积同比从 5 月初至 6 月中旬-75%左右的降幅大幅修复至本周的 48%，一线和三四线城市也在修复中。

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_43810

