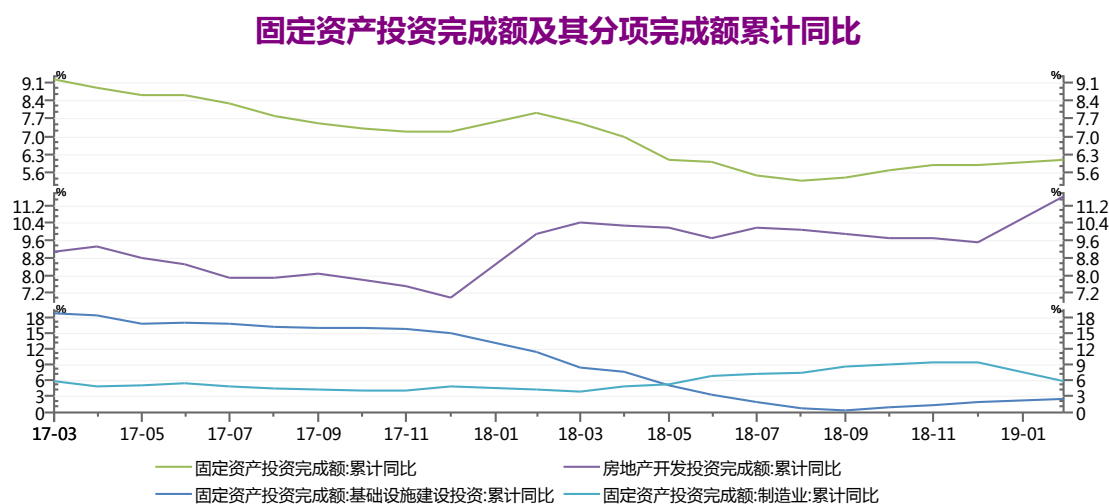


数据背后有隐忧

——评 1 到 2 月房地产投资数据

国家统计局昨天公布了固定资产 1 到 2 月数据，数据显示，固定资产投资完成额累计同比为 6.1%，高于前值的 5.9%；从分项看，制造业投资累计完成额同比回落明显，成为比较大的拖累因素，报 5.9%，前值为 9.5%；基建投资累计同比回升，报 4.3%，前值为 3.8%，房地产投资累计同比回升最为突出，报 11.6%，前值为 9.5%。

图 1：固定资产投资完成额及其分项完成额累计同比

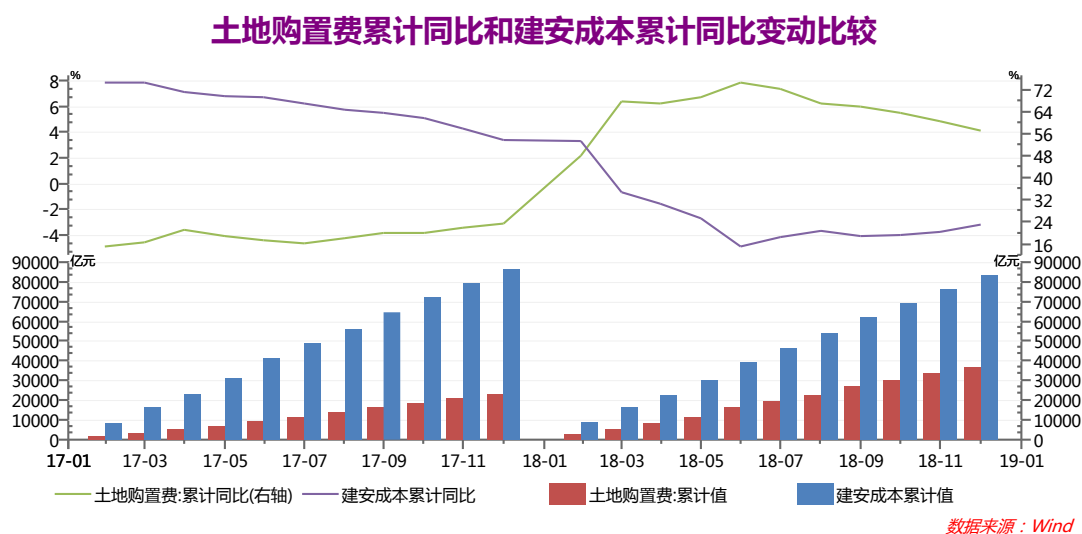


资料来源：银河期货研究所 WIND

房地产投资分为土地购置投资和建安成本投资两部分。数据显示，去年，这两个数据的累计同比呈现此起彼落的情况，即土地购置费的同比在不断上升，而建安成本的累计同比在回落。同时，数据还显示，今年 1 到 2 月土地购置面积和土

地购置费用分别下跌了 34.1%和 13.1%，1 到 2 月又是冬季和春节因素扰动，因此，推测尽管建安投资有所回升(因为施工面积累计同比回升)，但是，可能还有一个原因是土地购置费的滞后计入所导致的房地产的投资增加。

图 2：建安成本累计同比变动与土地购置费累计同比变动

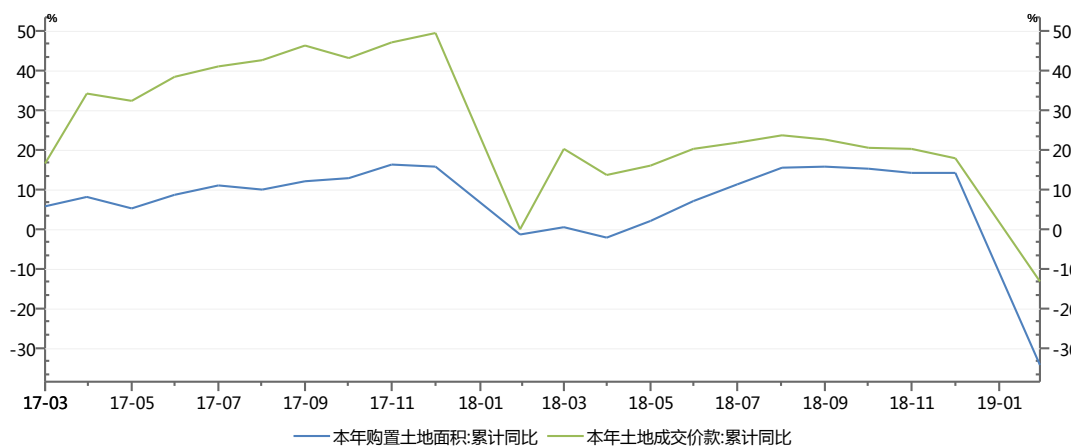


资料来源：银河期货研究所 WIND

从 1 到 2 月土地购置面积和土地成交价款看，累计同比则出现了暴跌

图 3：土地成交价款和土地购置面积累计同比

土地成交价款和土地购置面积累计同比



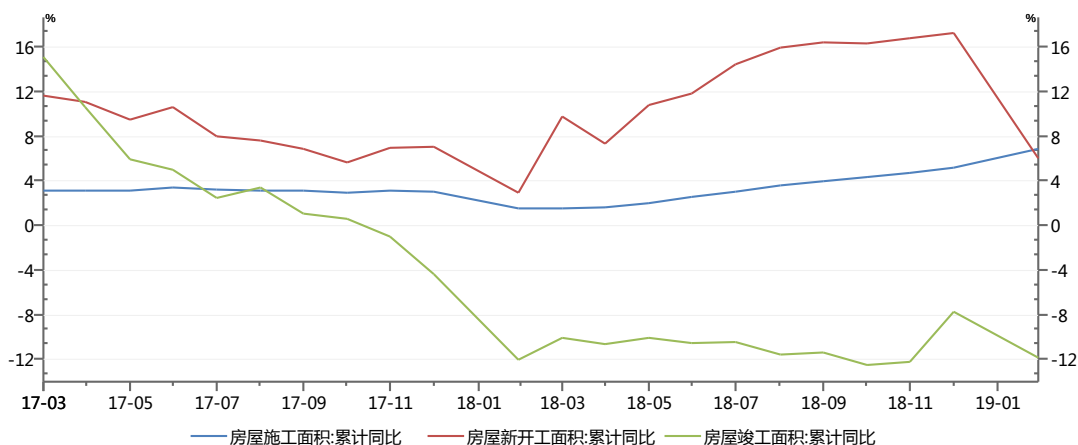
数据来源: Wind

资料来源: 银河期货研究所 WIND

从房地产开发情况看,新开工面积和竣工面积回落比较明显,施工面积则出现回升。

图 4: 房地产开发面积同比数据比较

房地产开发面积同比数据比较



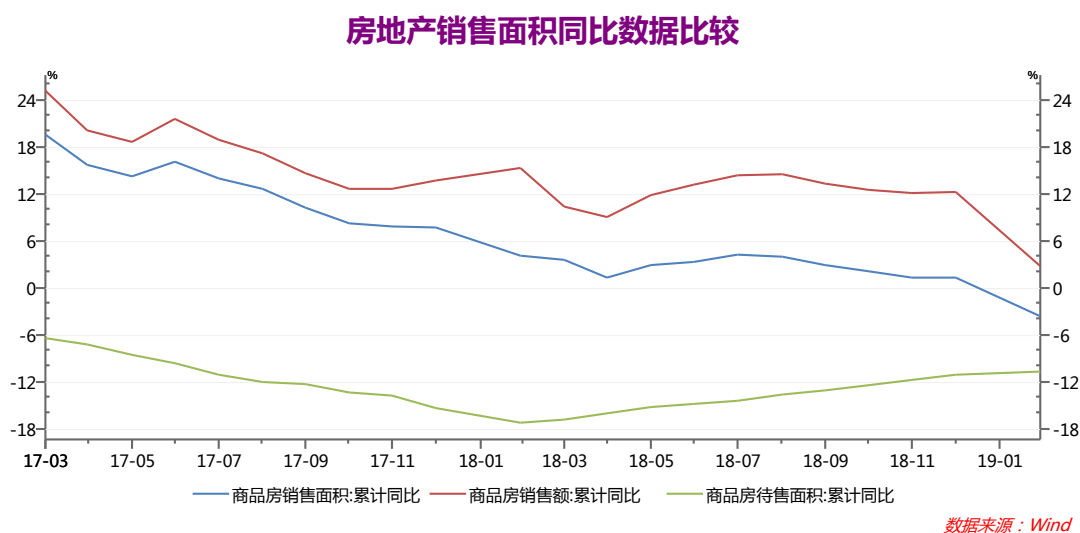
数据来源: Wind

资料来源: 银河期货研究所 WIND

而从房地产的销售情况看,也不是很理想,表现出商品房销售面积和销售额回

落，而待售面积回升。数据显示，1 到 2 月房地产销售面积和和销售额依旧延续了下跌的趋势，分别下跌了 10.6%和 3.6%。

图 5：房地产销售数据同比比较

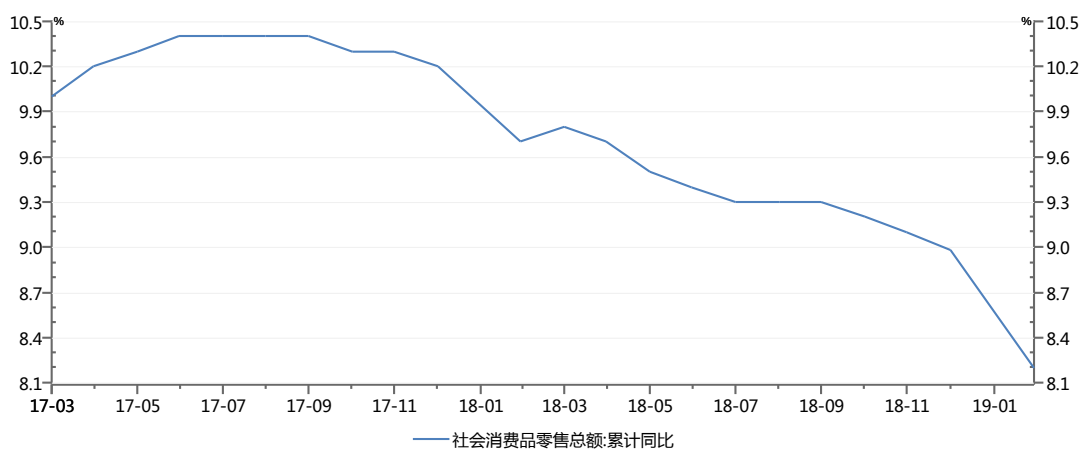


资料来源：银河期货研究所 WIND

另一个佐证房地产销售不景气的数据是与房地产销售相关的社会销售品零售总额累计同比也出现了回落，报 8.2%，前值为 8.9%，去年同期则为 9.7%。

图 6：社会销售品零售总额累计同比

社会消费品零售总额累计同比变动



资料来源: 银河期货研究所 WIND

而先前公布的 M1 数据依旧处于低位，也是对房地产销售不畅的另一个佐证。M1 尽管在 2 月出现了回升，但是，主要是受到了翘尾因素影响，去除翘尾因素，2 月的 M1 还是处于低增长。

从融资环境看，有所改善。改善主要来源于银行端对房地产有所松动，包括对房地产企业的贷款增加和对个人按揭贷款的回升，但是银行贷款依旧处于负增长。银行表外业务的收缩对房地产的融资环境依旧存在。社融中的 1 到 2 月对居民户中长期贷款的微升也佐证了个人按揭贷款的回升。

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_13674

