

产业链运行进入淡季，预期节后销售恢复快于投资

1月地产产业链运行跟踪报告

西部证券研发中心

2021年2月3日

联系人 | 张育浩 18548912118

潘越 13508570688

机密和专有
未经西部证券许可，任何对此资料的使用严格禁止





核心结论

● 信贷端：

- 居民信贷环境虽受监管，但影响较小。1月首套按揭利率为5.22%，较上月下降1bp。据调研，多数银行支行收到总行窗口指导控制按揭额度，但审批和放款暂未受到实际收缩影响。少数银行确有收紧，但房企感受不强烈。企业信贷环境扩张速度确定性放缓，融资成本稳中上抬，结构性有分化。银行倾向国有企业、外贸导向中小微企业和头部地方城投平台。

● 销售端：

- 1月地产销售调研指数为0（上月0.4）。据调研，1月多地进入销售淡季，需求季节性下滑。部分一线热门城市需求仍然强劲，如上海、深圳和杭州。房价方面，保持平稳，部分城市因高价地入市环比上涨。展望后市，房企销售和投資增速目标继续加快，对信贷收紧的预期暂未传导至行为。

● 投资端（土地）：

- 高频数据显示土地量价稳定，调研反馈投资意愿仍存。截止1月24日，1月份百城土地溢价率11.78%，较上月下降0.16pct。据调研，年初土地供需双弱，房企年后投资拿地意愿仍存。

● 投资端（施工）：

- 施工淡季延续，混凝土工作需天气条件配合，相关工人未受疫情影响已提前返乡，预计3月份才将明显复工，未停工工地大多执行室内装修工作。新开工方面，截止1月29日，水泥开工率和螺纹表观需求环比下降。因螺纹贸易商投机需求趋于弱势，螺纹和水泥价格同步下降。主体建设方面，塔吊订单增速趋稳，仍未发力。竣工方面，截止1月27日，玻璃库存出现累积，但绝对水平处于历史极低位。1月玻璃价格同比+13%，较上月下降11pct。

● 风险提示：地产调控政策加严，货币政策收紧，调研样本偏差



目录

CONTENTS

01

地产产业链景气度跟踪：
各环节均进入淡季

02

调研反馈汇总

03

风险提示



一、居民信贷虽受监管，但影响较小；企业信贷收缩结果有分化

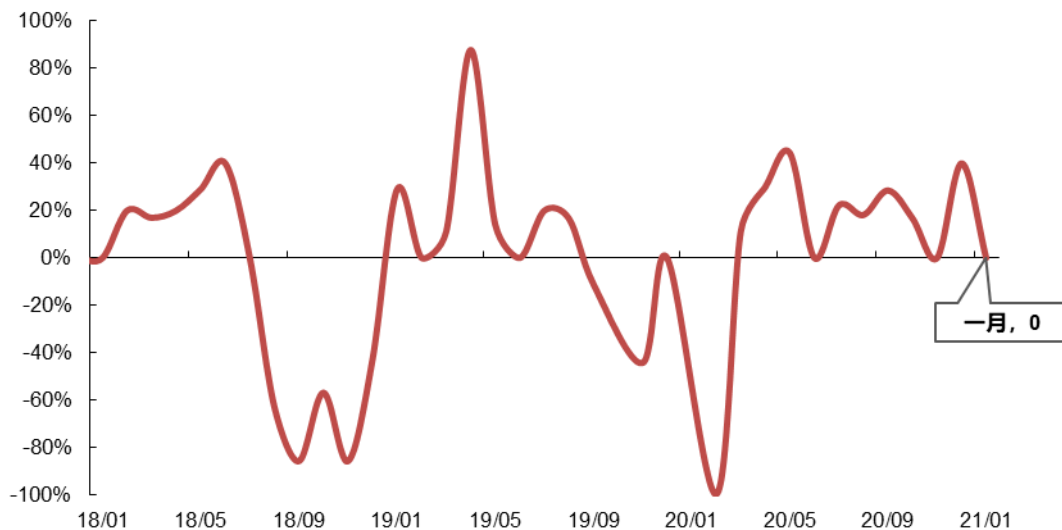
- **居民信贷环境虽受监管，但影响较小。**1月首套按揭利率为5.22%，较上月下降1bp。据调研，多数银行支行收到总行窗口指导控制按揭额度，但审批和放款暂未受到实际收缩影响。少数银行确有收紧，但房企感受不强烈，暂未调整拿地和投资速度。
- **企业信贷环境扩张速度确定性放缓，融资成本稳中上抬。**据银行反馈，
- **总量方面：**1) 供给上，总量流动性今年将呈现缓慢收缩态势。2) 需求上，外贸导向和大型国企融资意愿逐步上升，其余平稳。驱动总体融资成本稳中上抬。
- **结构方面：**1) 地产从监管和市场表现来看，回报率预期下降，放款谨慎，开发贷利率8%以上。2) 中小微企业从行政要求逐渐向市场化切换，仅对困难企业施以援手，但整体放款力度弱于去年，资金价格逐步回到5%以上。3) 政府平台和国有企业将重点投放，一方面不良率低，回报率合适；另一方面帮助兼并收购做大做强。



二、1月多地进入地产销售淡季，需求季节性下滑

- 最新地产销售调研指数为0（上月0.4）
- 据调研，1月多地进入销售淡季，需求季节性下滑。部分一线热门城市需求仍然强劲，如上海、深圳和杭州。房价方面，保持平稳，部分城市因高价地入市环比上涨。展望今年，房企销售和投資增速目标继续加快，对信贷收紧的预期暂未传导至行为。
- 整体而言，我们预计1月份全国单月销售面积有望实现+7%左右。

图：西部地产销售调研指数



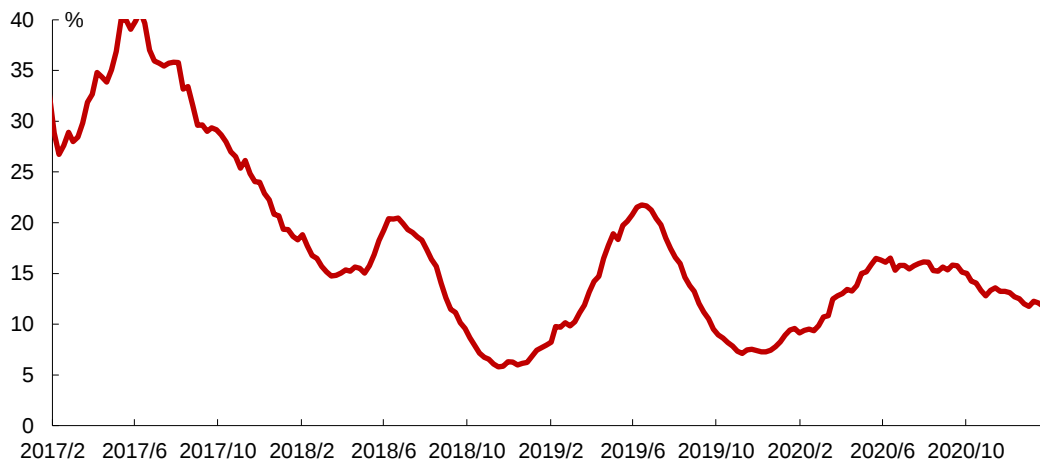
调研指数=调研对象反馈需求变化（0=环比持平，1=需求改善，-1=需求下滑）平均值（剔除季节性）



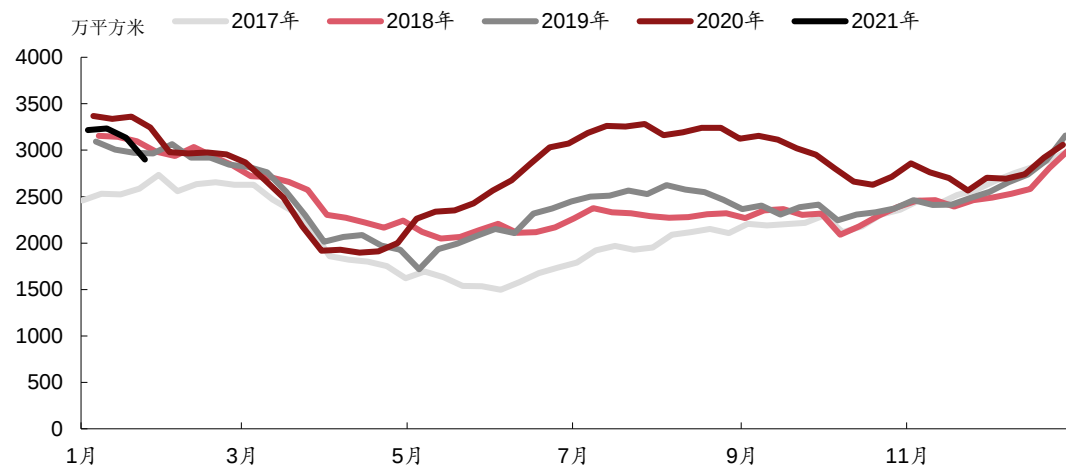
三、高频数据显示土地量价稳定，调研反馈投资意愿仍存

- 高频数据显示土地市场量价稳定。截止1月24日，1月份百城土地溢价率11.78%，较上月下降0.16pct。
- 据调研，年初土地供需双弱，房企年后投资拿地意愿仍存。

图：百城土地溢价率平稳



图：百城土地成交面积季节性变化

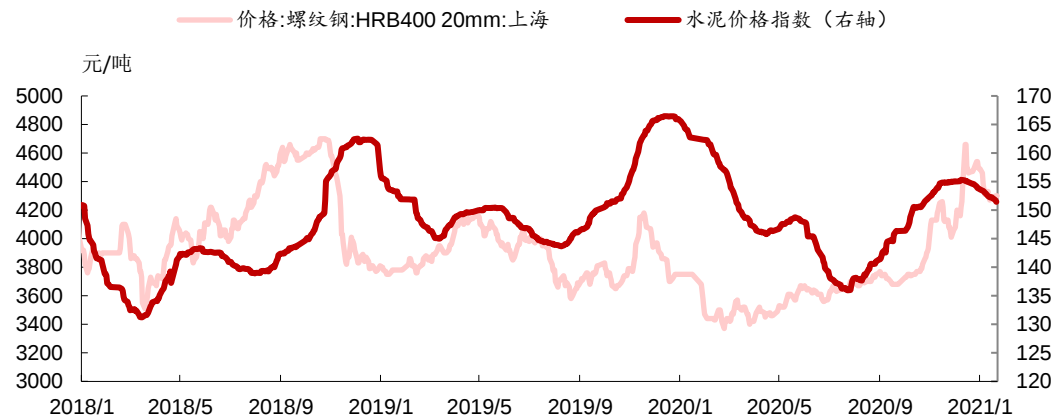




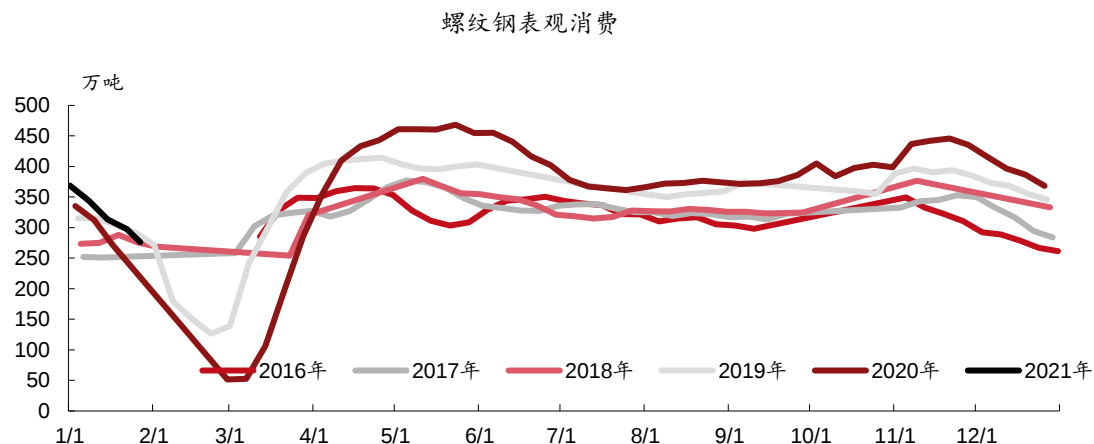
四、建筑施工进入淡季，水泥开工率和螺纹需求量价齐降

1月份进入施工淡季，需求季节性下滑。截止1月29日，水泥开工率和螺纹表观需求环比下降。因螺纹贸易商投机需求趋于弱势，螺纹和水泥价格同步下降。

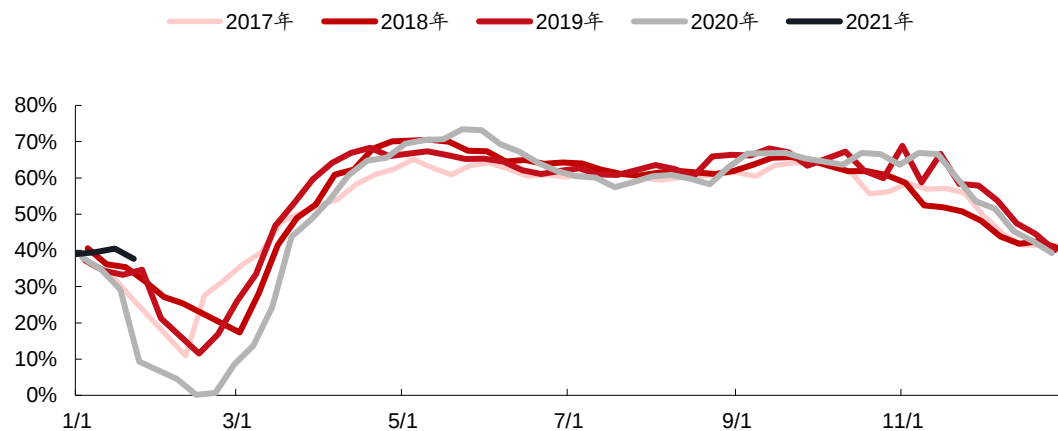
图：螺纹和水泥价格同步下降



图：1月螺纹钢需求正常回落



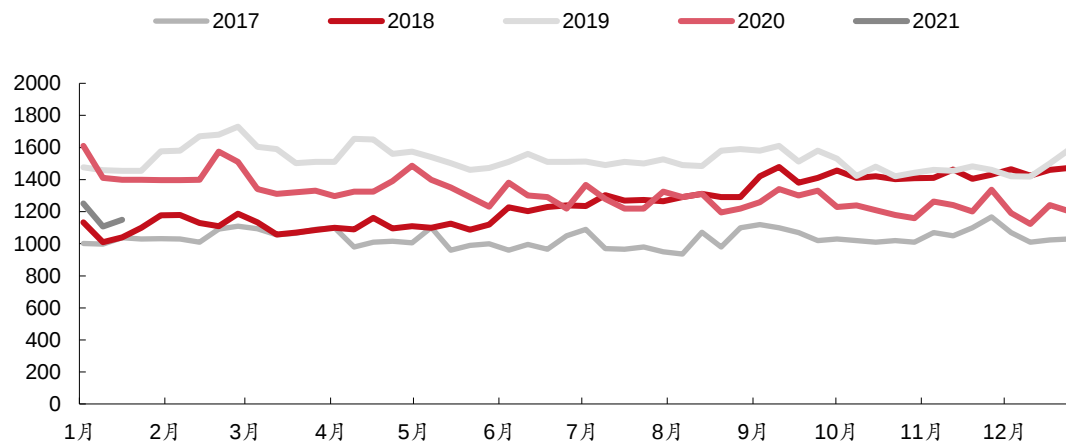
图：1月水泥开工率正常下降



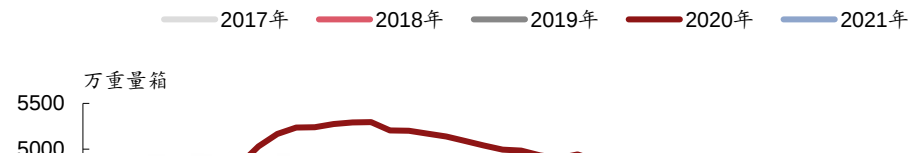


五、塔吊订单增速趋稳，主体建设仍未开启，后周期需求淡季下滑

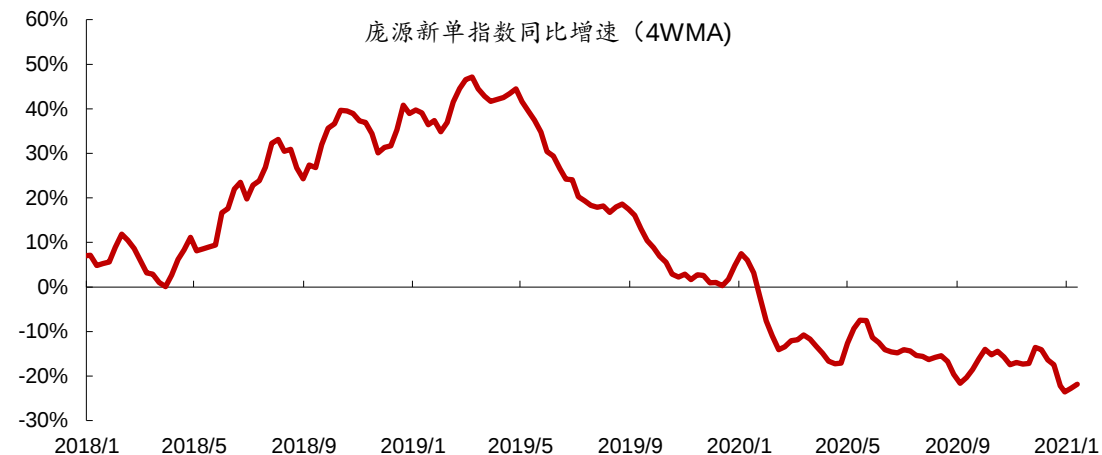
图：庞源新单指数季节性变化



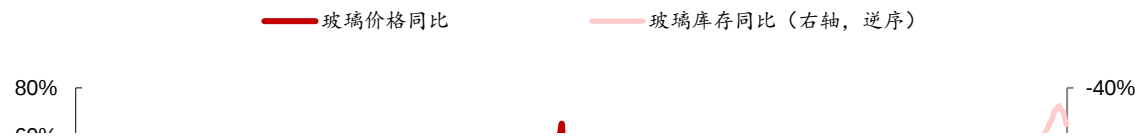
图：生产企业玻璃库存淡季累积，但处于历史极低位



图：塔吊订单同比增速趋稳



图：1月玻璃价格环比小幅下跌



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_18236

