

房地产投资继续得到边际改善

——5月房地产投资数据分析

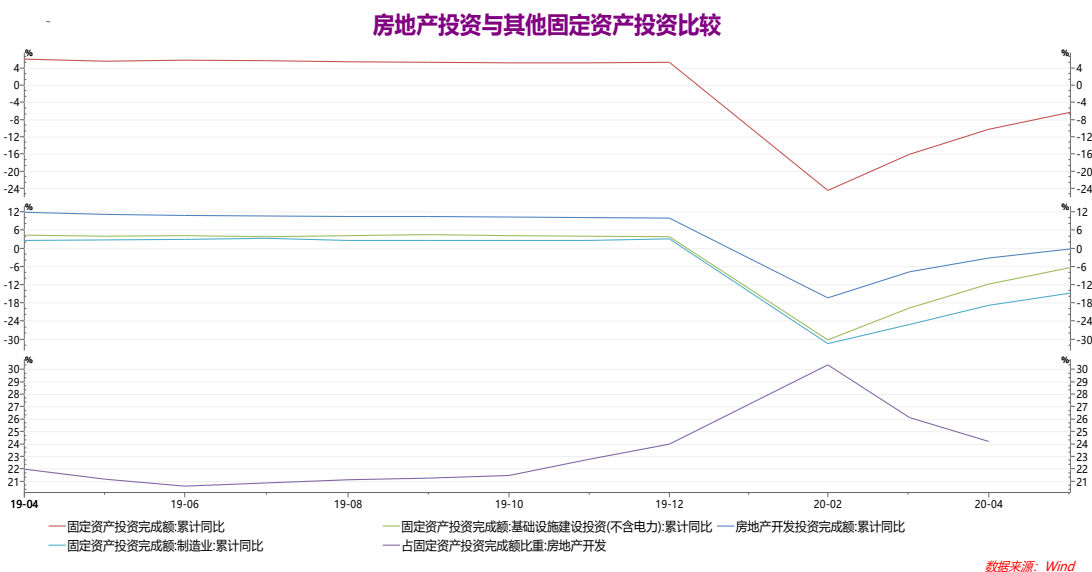
内容提要：

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，相比较其他固定资产投资，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。

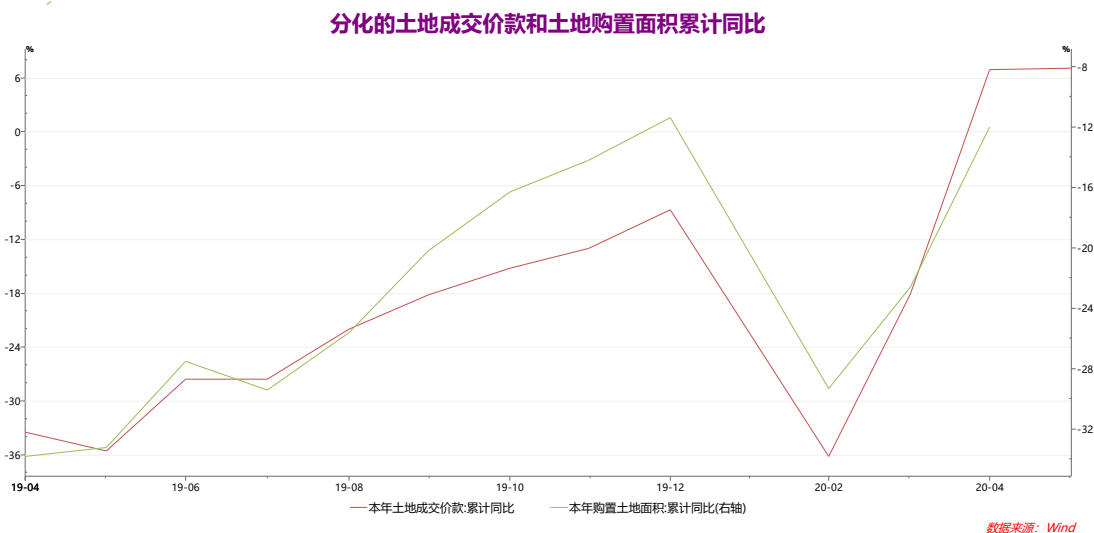
数据显示，房地产投资累计同比继续回落，但仅下跌了0.3%，明显小于固定资产累计同比6.3%的跌幅，更小于制造业和基本建设的14.8%与6.3%的跌幅。房地产投资占固定资产投资比重今年以来持续回落，但是依旧处于比较高的比率，达到23.05%。

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%。

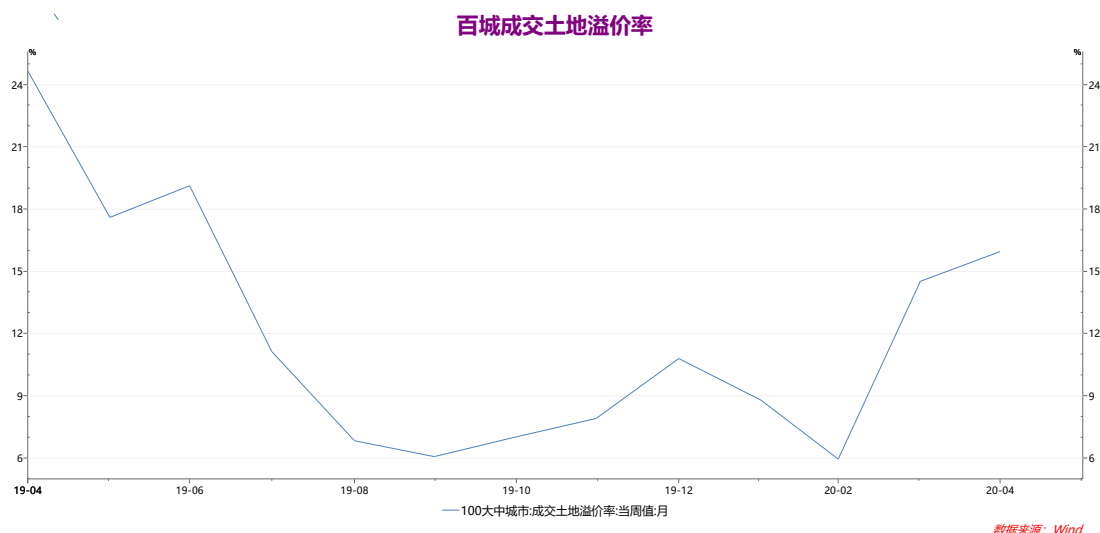
图 2：分化的土地成交价款和土地购置面积累计同比



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 万平方米，高于去年同期的 26684.96 万平方米。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，累计同比数据-6.1%，较前值的-10.1%有所收

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_4226

