

## 产销依旧向好，房地产投资支撑固定资产投资回升

### ——12月房地产投资数据分析

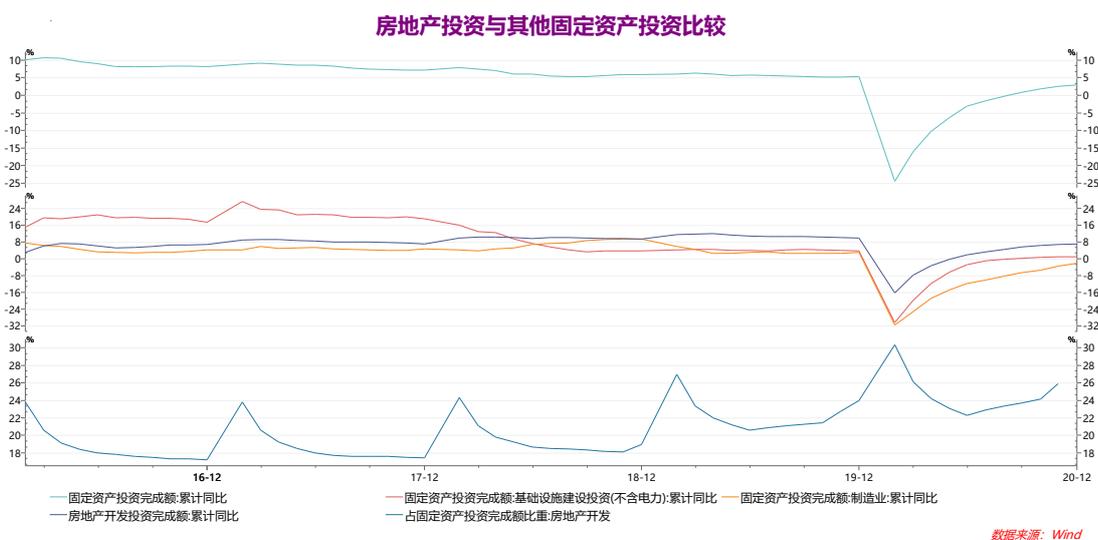
#### 内容提要：

数据显示，12月固定资产回升主要还是依赖于房地产投资，房地产产销依旧不错，从销售额和销售面积的变化看，一线中高端房地产销售较好，广义库存下降，狭义库存持平，值得注意的是12月土地购置面积累计同比跌幅也出现了大幅收敛。新开工面积累计同比及其占施工面积比率回升，显示供销良好。房地产金融环境改善也主要得益于销售增长，尽管12月居民中长期贷款下降对按揭贷款有影响，但有一定的季节性因素，银行对房地产贷款新规的影响有待于进一步观察。

国家统计局今天公布了12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5月转正后继续持续回升，报7%，前值为6.8%，固定资产累计同比报2.9%，前值为2.6%，基本建设累计同比报0.9%，前值为1%。制造业投资累计同比继续下降，报-2.2%，前值为-3.5%，跌幅趋缓。房地产投资占固定资产投资比重继续回升到27.26%，前值为25.92%。房地产投资继续保持强势与韧性，而制造业投资是拖累项目，基本建设累计投资涨幅低位回落。

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,土地成交价款在7月出现回升后持续回升,12月报17.4%,前值为16.1%。而12月土地购置面积的累计同比跌幅大幅缩小,仅下跌了1.1%,前值为-5.2%。

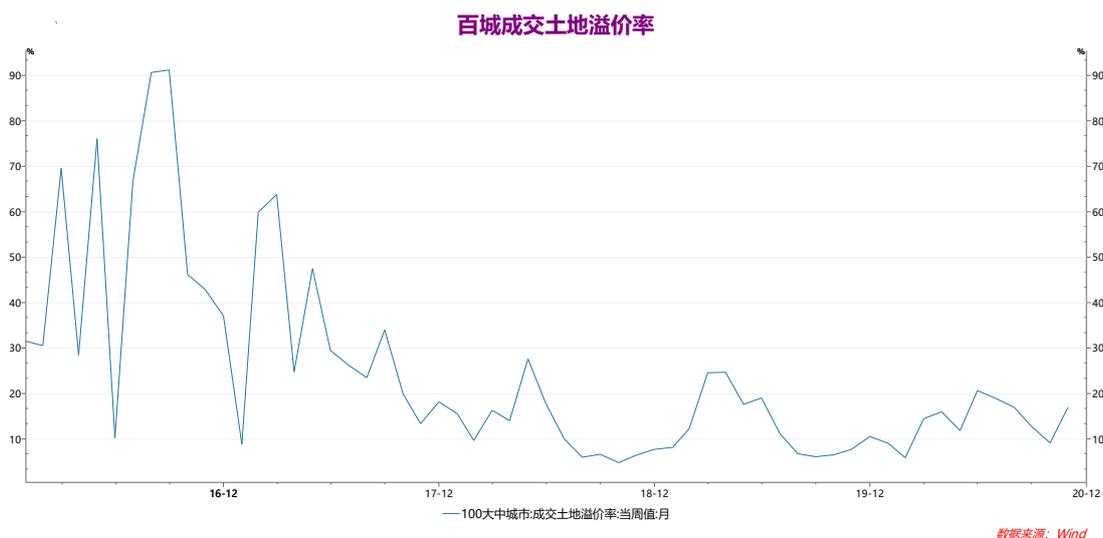
图 2: 土地成交价款和土地购置面积累计同比比较



资料来源: 银河期货研究所 国家统计局 WIND

12月的100个城市的土地溢价率结束8月以来的走高趋势,出现回落,报6.72%,低于去年同期的10.56%,也大大低于前值的16.2%。

图 3: 百城成交土地溢价率



从新开工面积的累计同比数看,下跌1.2%,前值为-2%,跌幅继续出现收敛。从施工面积看,累计同比3.7%,高于前值的3.2%,但大大低于去年同期的8.7%。而新开工面积占施工面积之比提升到24%,高于前值的22%,但低于去年同期的25%。

从竣工面积累计同比看,跌幅持续收敛,下跌4.9%,前值为-7.3%;新开工面积累计同比回升慢于竣工面积累计同比回升,新开工面积累计同比与竣工面积累计同比差值从5.3%缩小到3.7%,这可能意味着建安成本的下跌幅度可能加大。但11月数据显示,从建安成本累计变动看,报6.14%,前值为5.45%。但是去年10月和11月的建安成本累计同比分别高达7.15%和7.92%。

从销售端看，2020年12月销售面积累计同比为2.6%，较前值1.3%。销售额累计增幅持续回升，报8.7%，超过去年同期6.5%的水平。前值为7.2%。销售额快于销售面积回升显示大城市高端住宅销售结构性向好。

从库存情况看，待售面积累计增速报0.1%，与前值持平，但去年同期则为-4.9%。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-3.3%继续回落到-3.8%。显示出库存回落，而去年同期该差值达到8.6%。

社会零售总额中的和房地产销售有关的消费品总体较弱，但跌幅收敛。数据显示，1到12月社会零售总额累计同比报-3.9%，与前值-4.8%相比继续收敛。和房地产消费有关的消费品如建筑装饰材料零售额累计同比从-4.8%大幅收敛到-2.8%，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8.1%，继续回升，前值为6.6%。

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，个人按揭累计同比结束6月转正后继续大幅回升态势，出现高位回落，报9.9%，前值为10.6%，去年同期为13.9%。先前公布的社融数据显示居民中长期贷款12月同比下跌8.96%，环比下跌13.01%。尽管12月份表外业务中的信托贷款和委托贷款依旧大幅回落，但自筹资金依旧从7.9%回升到9%，外资继续负增长。国内贷款从前值的5.4%回升到5.7%，定金和预付款报8.5%，前值为5.3%；显示出房企的融资环境改善依

旧主要依旧来源于销售的转好。

从 WIND 提供得房地产上市公司数据看，三季度季报显示，上市房地产企业的资产负债率偏高和回升，达到 82.69%。

综合分析，12 月房地产投资累计同比继续得到边际改善，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。新开工面积占施工面积之比继续有所回升，销售也继续向好，广义库存回落，狭义库存持平。从资金来源看，房企的融资环境继续得益于销售的改善，但从房地产上市公司中报财务数据看，资产负债率普遍回升。

我们注意到近期中央经济工作会议对大城市房地产价格的上涨的关注，也注意到有关部门对银行贷款房地产的限制，但我们认为 12 月居民中长期贷款的下降更可能受季节性因素影响，贷款新规对房地产资金来源的影响有待于继续观察与评估。

（银河期货研究所 20210118）

**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\\_68](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_68)

