

专题报告

2022 年 6 月 14 日星期二

不利因素影响明显 ——4 月房地产投资数据分析

研究员：沈忱

期货从业证号：F3053225

投资咨询从业证号：Z0015885

☎：021-65789350

✉：

shenchen_qh@chinastock.com.cn

内容提要：

从 4 月的数据看，受到疫情等因素的影响，房地产投资大幅回落。在经济下行压力进一步加大的背景下，提振房地产投资的重要性越来越突出，中央 429 会议显示对房地产的发展进行了新的规划，认同了最近各地出台的各项鼓励房地产消费的措施，央行也在周末下调了首房贷款利率。房地产的下跌趋势可望有所放缓。

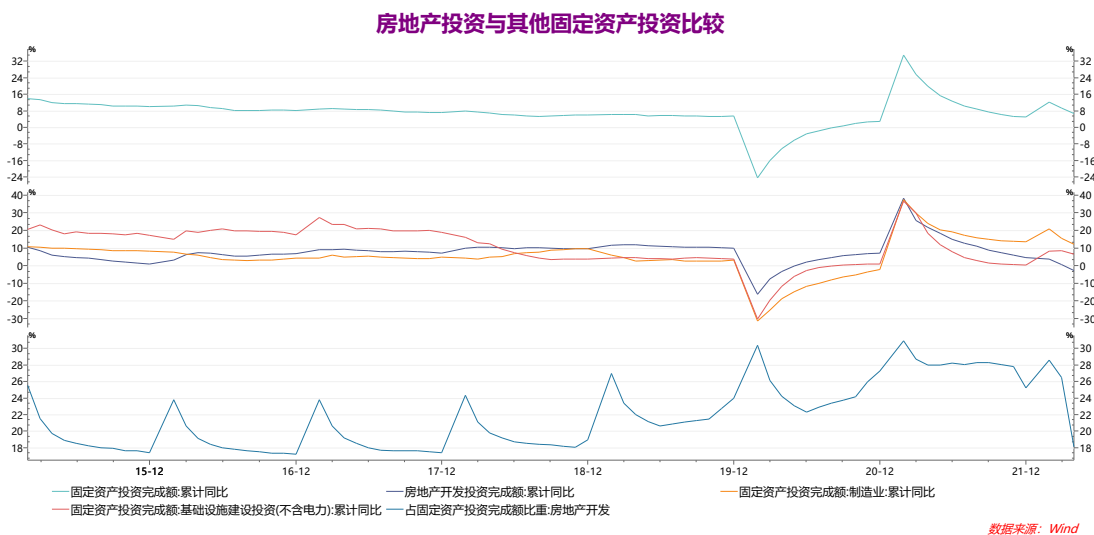
考虑到房地产在固定投资和经济增长中的地位和作用，这样的边际变化和预期可能会在权益市场得到最先的反映，从估值的角度看，房地产企业的股息率明显处于高位，在四月底接近了 4%。

正文

国家统计局今天公布了4月固定资产投资和房地产等一系列经济数据。

数据显示，和3月累计数相比，累计同比继续出现明显的回落，特别是房地产投资加快回落，累计同比转负，报-2.7%，前值为0.7%：固定资产累计同比报6.8%，前值为9.3%，其中，基本建设累计同比报6.5%，前值为8.5%。制造业投资累计同比报12.2%，前值为15.6%。但房地产投资占固定资产投资比重下降明显，但比重依旧达到18.8%，前值为26.48%。

图1：房地产投资与其他固定资产投资比较



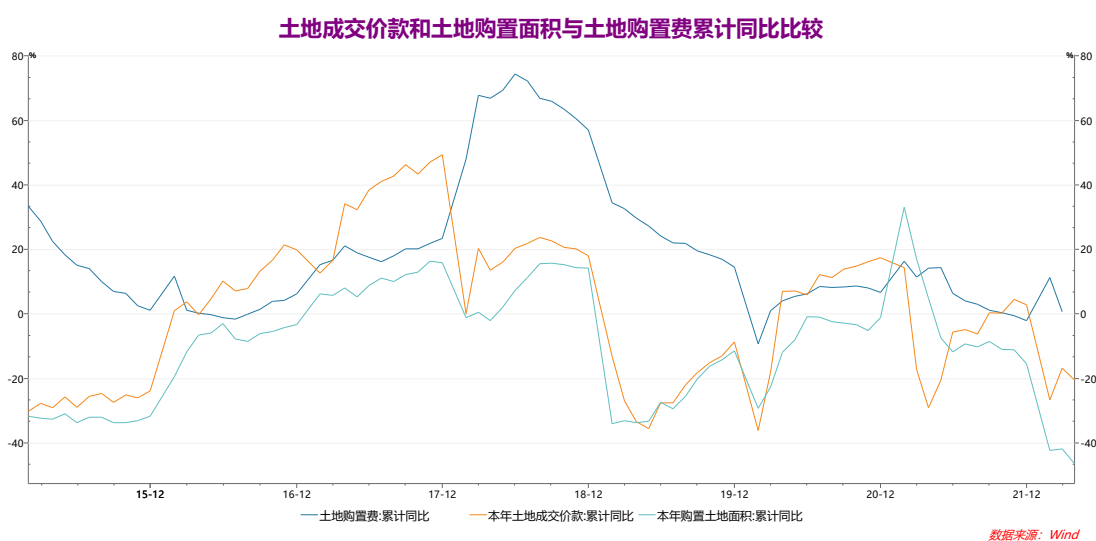
资料来源：研究所 国家统计局 WIND

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，继续加速下跌。土地成交价款累计同比报-20.6%，前值为-16.9%。

而 4 月土地购置面积的累计同比继续下跌，报-46.5%，前值报-41.8%。该数据已经连续 11 个月下跌，从绝对数看，土地购置面积 1 到 4 月累计仅仅报 1766 万平米，前年同期也达到 3151 万平米。

先前公布的 3 月显示的土地购置费累计同比报 0.6%，前值为 11.3%。

图 3：土地成交价款和土地购置面积与土地购置费累计同比比较

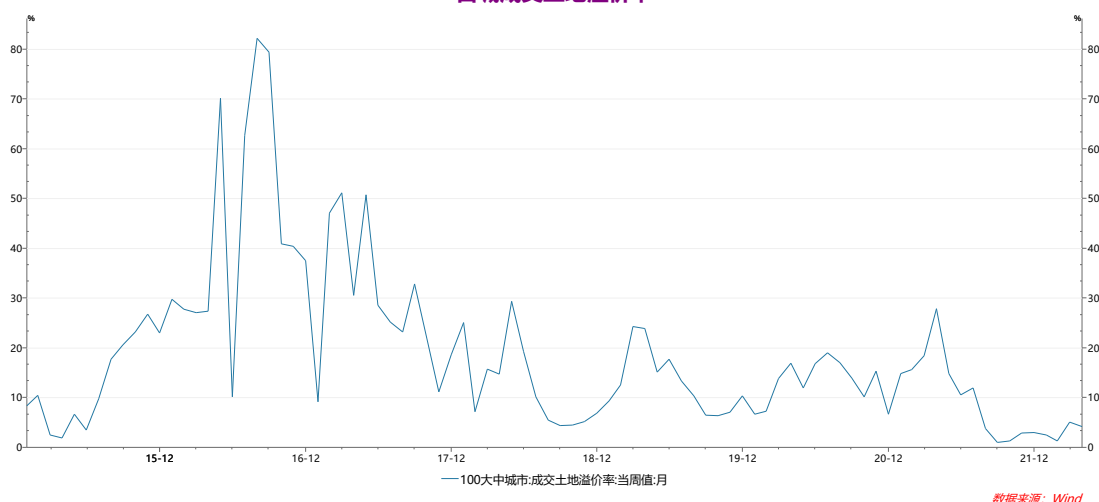


资料来源：研究所 国家统计局 WIND

但 4 月 100 个城市的土地溢价率出现明显回升，报 4.1%，前值报 5.12%。

图 4：百城成交土地溢价率

百城成交土地溢价率

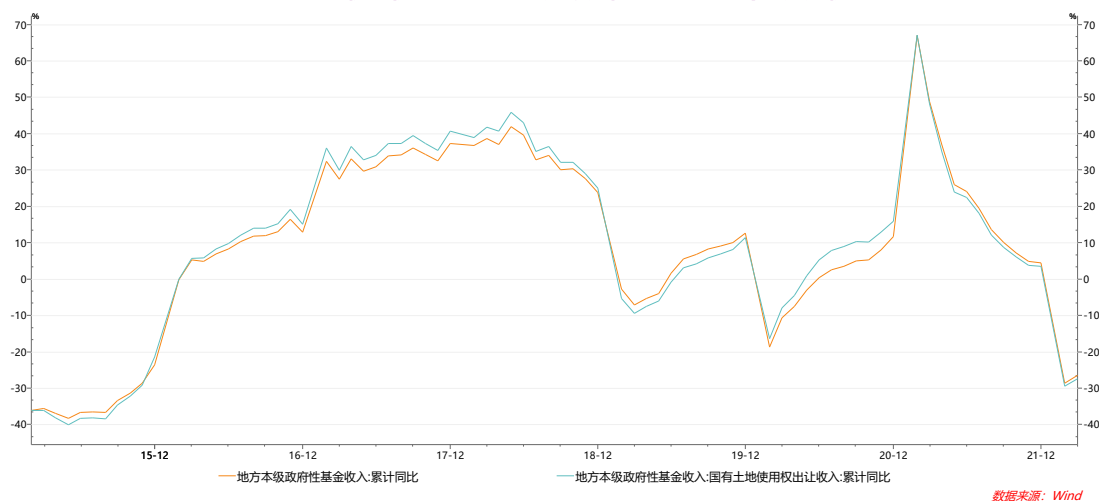


资料来源: 研究所 国家统计局 WIND

而与此相联系的国有土地使用权出让收入与地方政府性基金收入累计同比3月数据显示加速下跌, 可能因此又影响了基建等投资的增长。

图 5: 国有土地使用权出让收入与地方政府性基金收入累计同比比较

国有土地使用权出让收入与地方政府性基金收入累计同比比较



资料来源: 研究所 国家统计局 WIND

从新开工面积的累计同比数看, 继续大幅下跌, 累计同比报-26.3%, 前值报-17.5%。而新开工面积占施工面积之比报 4.85%, 高于 3 月的 3.7%, 低

于前年同期的 6.45%。

从竣工面积累计同比看，报-11.9%，前值报-11.5%；新开工面积累计同比则依旧大大低于竣工面积累计同比，但新开工面积累计同比与竣工面积累计同比差值从-6%扩大到-14.4%。这可能意味着建安成本累计同比加速下降。去年该差值为 5.1%，而受到疫情影响的 2020 年 4 月，该数据为-3.9%。前 3 月数据显示，建安成本继续下行，建安成本累计同比报 0.7%。受到疫情影响的 2020 年 3 月，该数据为-11.33%。

从销售端看，4 月销售面积累计同比为-20.9%，较前值--13.8%继续加快回落。销售额累计增幅报-29.5%，前值为-22.7%。快于销售面积回落，显示大城市或高端住宅销售继续转差。

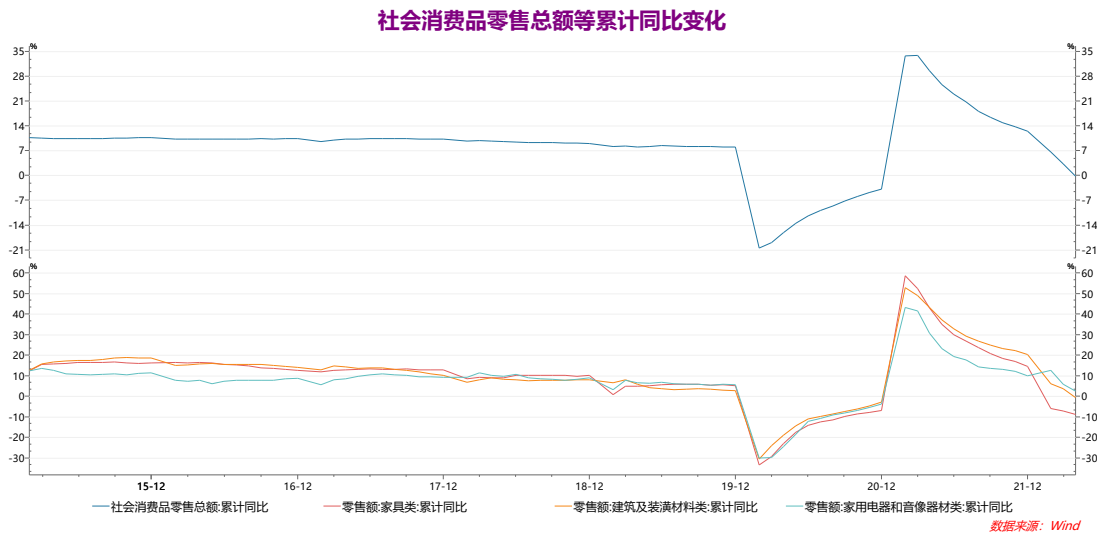
四月，没有公布期房和现房的销售数据，但从前 2 月数据看，销售下降主要体现在期房，现房反而大幅回升，估计是因为房地产企业因资金问题抛售现房导致的。

从库存情况看，待售面积累计增速报 8.4%，高于前值的 82%，前年同期则为 1.7%。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，报-5.4%，前值为-3.7%，但前年同期则为 0.9%。显示广义库存较前值有所回落。但是，这是收缩性的库存回落，因为新开工面积下跌更猛。

社会零售总额中的和房地产销售有关的消费品总体走弱。数据显示，前 4 月社会零售总额累计同比-0.2%，低于前值的 3.27%。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、家具和家用电器类也累计同比等增幅

均继续出现不同程度的大幅回落。

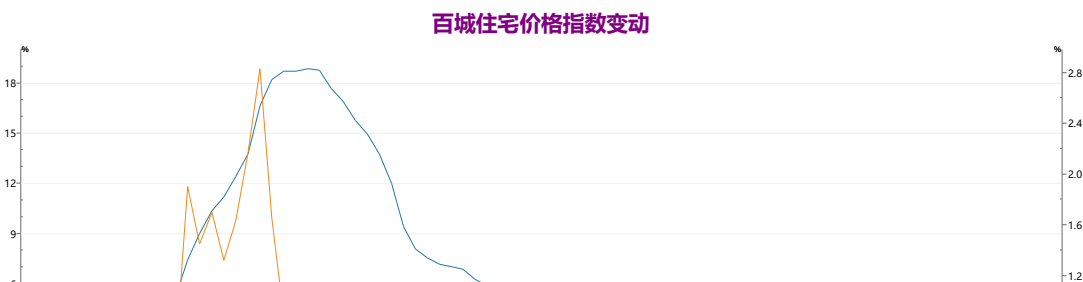
图 7：社会消费品零售总额等累计同比变化



资料来源：研究所 国家统计局 WIND

从房价指数看，百城住宅价格指数变动同比和环比均继续出现了下跌。

图 7：百城住宅价格指数变动



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_43020

