

专题报告

2022 年 8 月 15 日星期一

投资下行趋势未改，期待降息效应出现

——7 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：

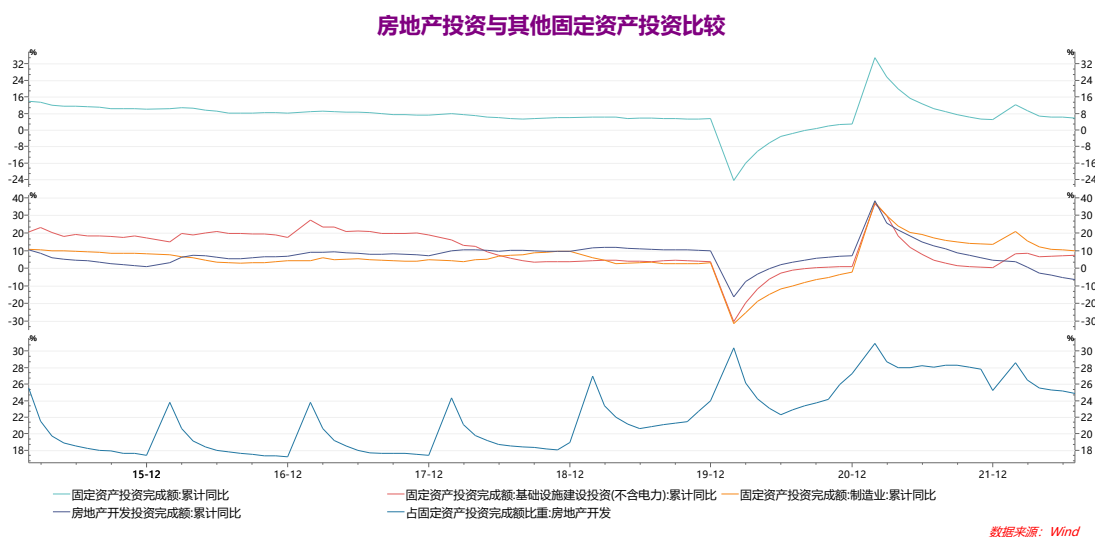
从 7 月的数据看，受到疫情等因素的影响，房地产投资大幅回落的趋势尚没有得到逆转，销售出现了边际小幅改善后再度回落，除了季节性原因外，可能还和保交楼的问题有关。同时，也显示出稳定经济的基础并不牢固。房地产企业的资金面依旧偏紧，定金和自筹资金成为了房地产企业资金的主要来源。我们注意到在周末出台货币金融数据后，央行今天调低了 10 个点 MLF，将对 LPR 带来拉低效应，意图拉动需求端，以推进宽货币向宽信用转变。

正文

国家统计局今天公布了 7 月固定资产投资和房地产等一系列经济数据。

数据显示，和 6 月累计数相比，房地产投资继续加快回落，报-6.4%，前值为-5.4%；固定资产累计同比报 5.7%，前值为 6.1%，其中，基本建设累计同比报 7.4%，前值为 7.1%。制造业投资累计同比报 9.9%，前值为 10.4%。房地产投资占固定资产投资比重下降，但比重依旧达到 24.85%，前值为 25.17%。

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

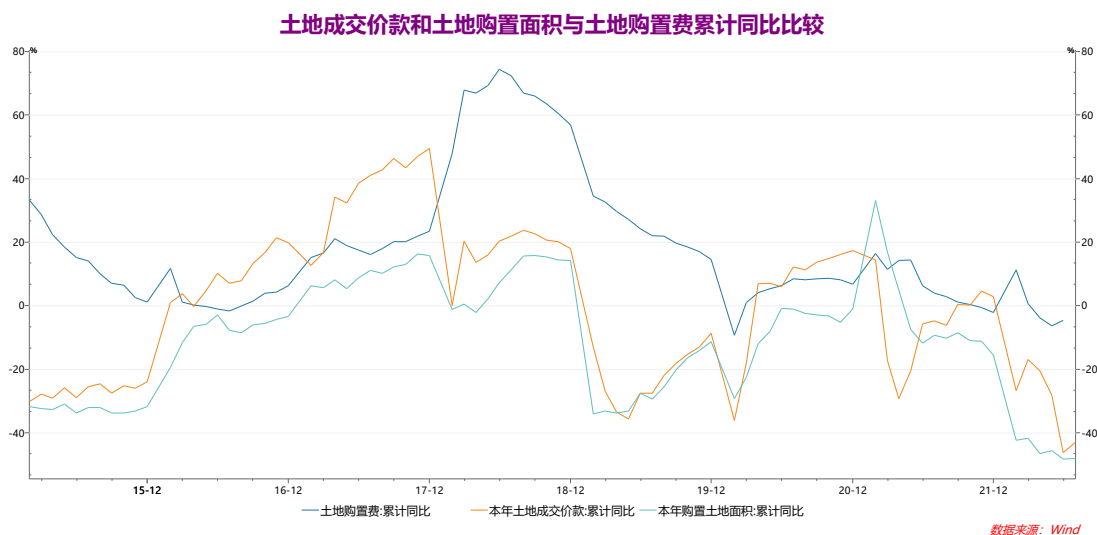
从影响土地购置费的两因素土地成交价款和土地购置面积的累计同比看，继续下跌。土地成交价款累计同比报-43%，前值为-46.3%。

而 7 月土地购置面积的累计同比继续下跌，报-48.1%，前值报-48.3%。该数据已经连续 14 个月下跌，从绝对数看，土地购置面积 1 到 7 月累计仅仅报 4546 万平米，前年同期也达到 9659.3 万平米。

先前公布的 6 月显示的土地购置费累计同比报-4.6%，前值为-6.3%。跌势

有所放缓。

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

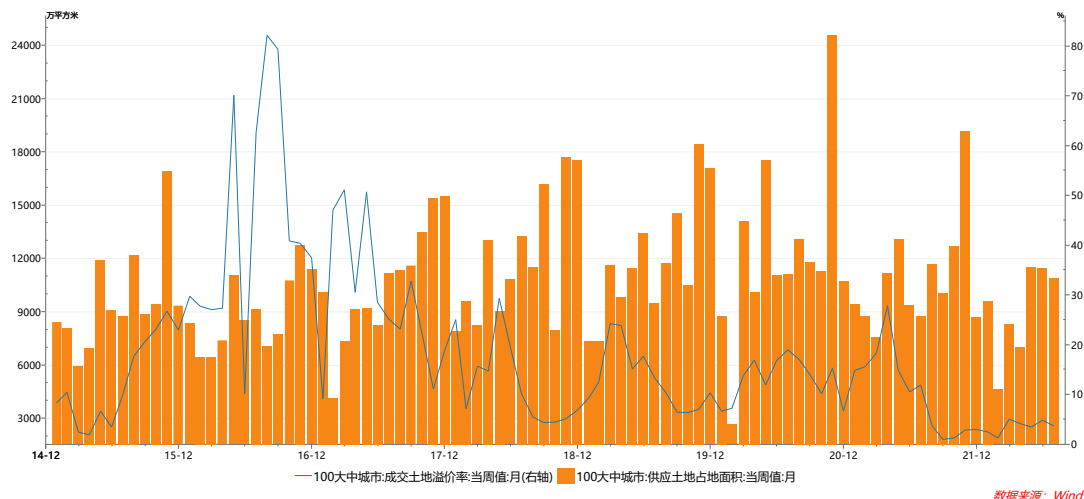


资料来源：研究所 国家统计局 WIND

7 月 100 个城市的土地溢价率依旧出现回落，报 3.61%，前值报 3.82%。供应面积环比和同比比 7 月均有所回落。

图 4：百城成交土地溢价率

百城成交土地溢价率



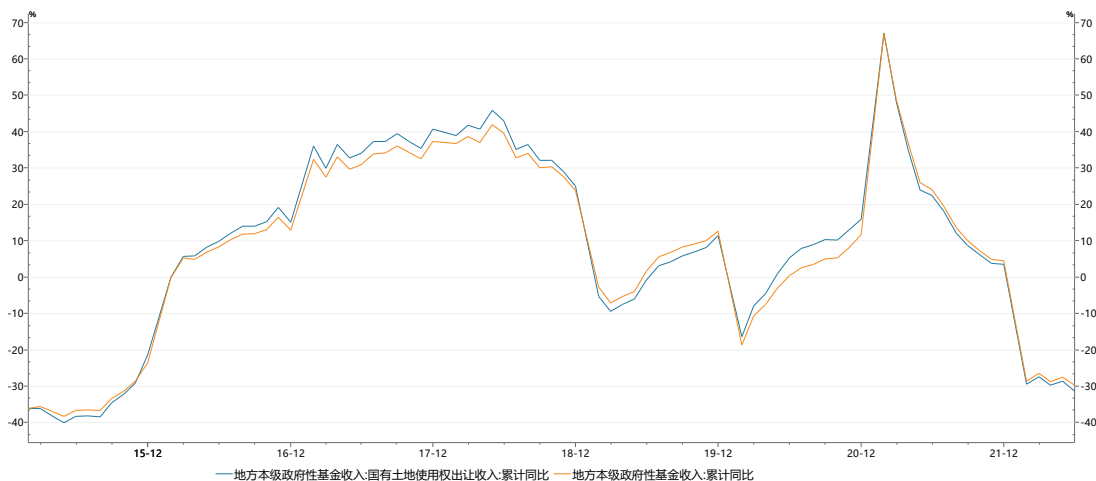
数据来源: Wind

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7月数据显示继续加速下跌,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



数据来源: Wind

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-36.1%,前值报-34.4%。而新开工面积占施工面积之比报9%,高于5月的8%,低于前年

同期的 13%。

从竣工面积累计同比看，报-23.3%，前值报-21.5%；新开工面积累计同比跌幅则依旧大大低于竣工面积累计同比的跌幅，但新开工面积累计同比与竣工面积累计同比差值从-12.9%缩小到-12.8%。这可能意味着建安成本累计同比加速下降。去年同期该差值为-21.9%，而受到疫情影响的 2020 年 7 月，该数据为+6.4%。前 6 月数据显示，建安成本继续下行，建安成本累计同比报-5.82%，前值为-2.95%。受到疫情影响的 2020 年 7 月，该数据为 0.99%。

从销售端看，7 月销售面积累计同比为-23.1%，较前值--22.2%跌势再度加快。销售额累计增幅报-28.8%，前值为-28.9%。快于销售面积回落，显示大城市或高端住宅销售继续转差。

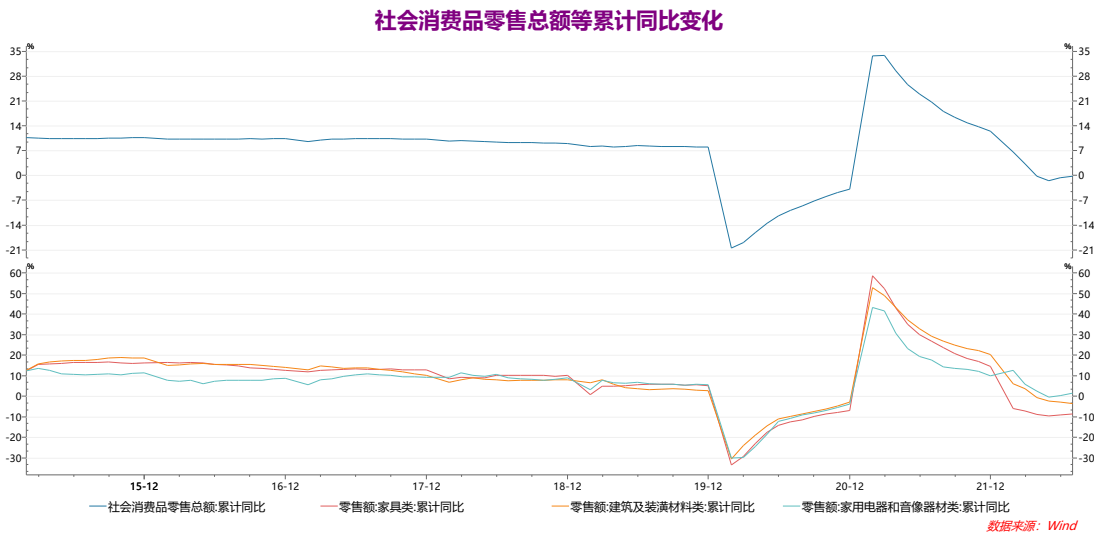
七月，没有公布期房和现房的销售数据，但从前 6 月数据看，销售下降主要体现在期房，现房回升，估计是因为房地产企业因资金问题抛售现房导致的。

从库存情况看，待售面积累计增速报 7.5%，高于前值的 7.3%，前年同期则为 1.6%。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-13%，前值为-12.2%，但前年同期则为 1.3%。显示广义库存较前值回落。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有所放缓。数据显示，前 7 月社会零售总额累计同比-0.2%，较前值的-0.7%下跌放缓。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继续走低、家具跌势

有所放缓，家用电器类也累计同比继续回正。

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继续走低，环比 6 月走高后再度回落。

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_45325

