

宏观专题

2023 年 01 月 18 日

研究员：沈忱

期货从业证号：

F3053225

投资咨询资格编号：

Z0015885

✉: shenchen_qh@chinastock.com.cn

投资回落态势未改，消费依旧不振

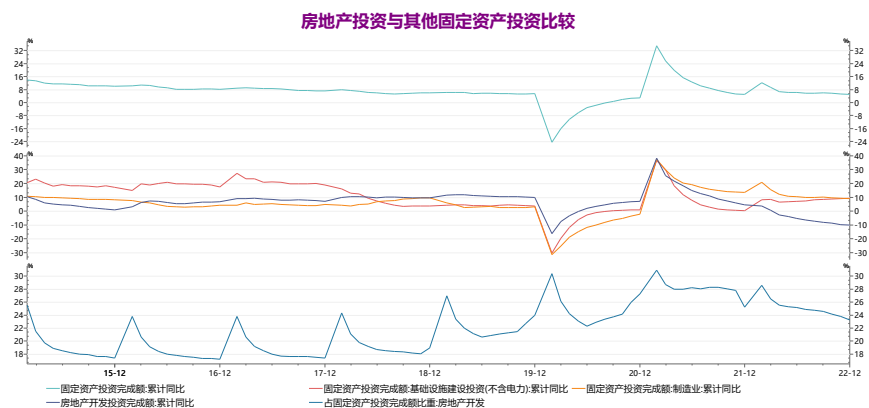
——12 月房地产投资数据分析

正文：

国家统计局昨日公布了 12 月固定资产投资和房地产等一系列经济数据。

数据显示，和 11 月累计数相比，房地产投资继续回落，报-10%，前值为-9.8%；固定资产投资累计同比报 5.1%，前值为 5.3%，其中，基本建设累计同比报 9.4%，前值为 8.9%。制造业投资累计同比报 9.3%，前值为 9.1%。房地产投资占固定资产投资比重下降，但比重依旧达到 23.23%，前值为 23.82%。

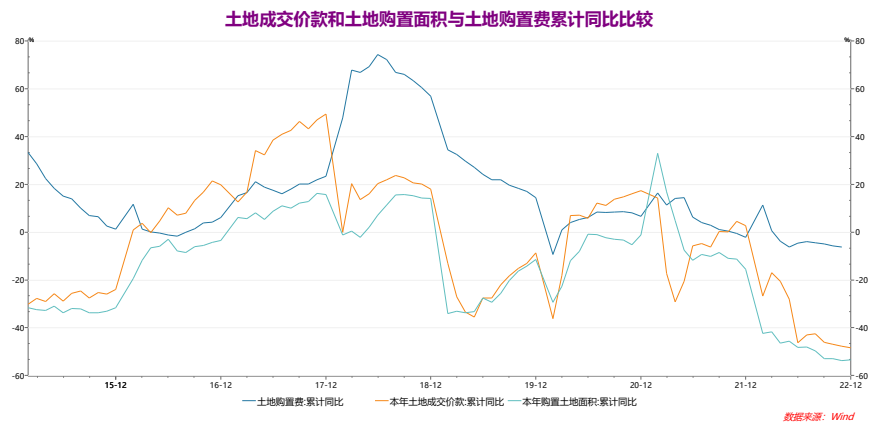
图1：房地产投资与其他固定资产投资比较



数据来源：Wind、银河期货

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-48.4%，前值为-47.1%。而 12 月土地购置面积的累计同比继续下跌，报-53.4%，前值报 53.8%。该数据已经连续 19 个月下跌，从绝对数看，土地购置面积 1 到 12 月累计仅仅报 10052 万平方米，前年同期也达到 25536.28 万平方米。先前公布的 11 月显示的土地购置费累计同比报-6.3%，前值为-5.7%，跌势继续加快。

图2：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



数据来源：Wind、银河期货

12月100个城市的土地溢价率继续有所反弹报2.02%，前值报1.37%。供应面积环比11月均有明显回落，但同比小幅回升。而与此相联系的国有土地使用权出让收入12月数据显示继续下跌，地方政府性基金收入累计同比依旧大幅下跌，但跌势均小幅放缓。

图3：百城成交土地溢价率

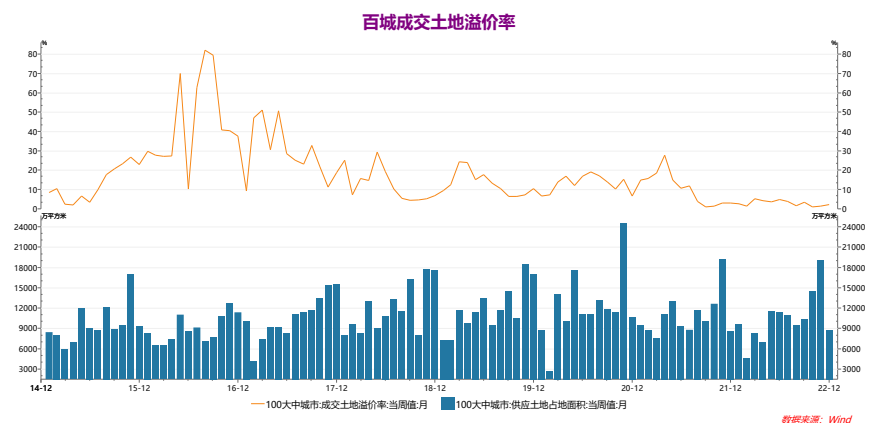
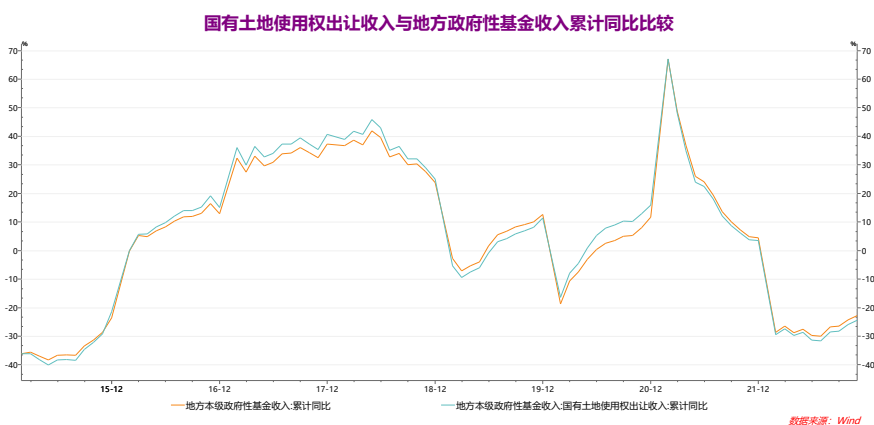


图4：国有土地使用权出让收入与地方政府性基金收入累计同比比较



数据来源：Wind、银河期货

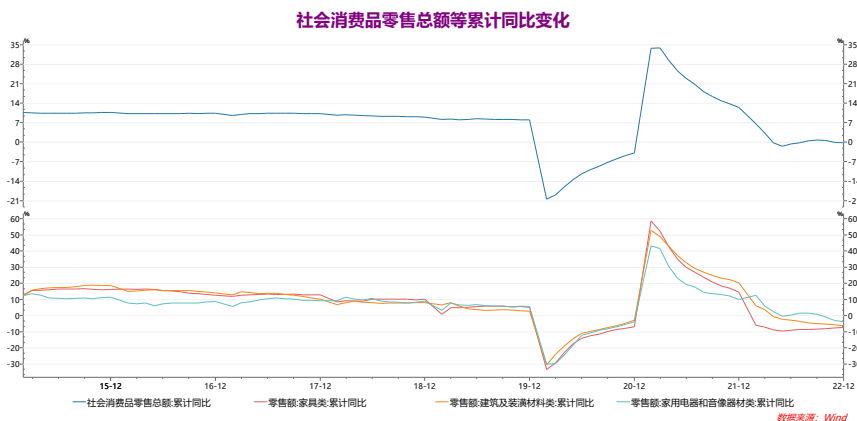
从新开工面积的累计同比数看，继续大幅下跌，累计同比报 39.4%，前值报-38.9%。而新开工面积占施工面积之比报 13%，高于 11 月的 12%，低于前年同期的 24%。从竣工面积累计同比看，报-15%，前值报-19%；新开工面积累计同比跌幅则依旧大大低于竣工面积累计同比的跌幅，但新开工面积累计同比与竣工面积累计同比差值从-19.9 扩大到-24.4%。可能意味着建安成本累计同比加速下降。去年同期该差值为-22.6%，而受到疫情影响的 2020 年 12 月，该数据为 3.7%。数据显示，建安成本继续下行，建安成本累计同比报-11.33%，前值为-10.19%，受到疫情影响的 2020 年 12 月，该数据为 7.15%。

从销售端看，12 月销售面积累计同比为-24.3%，前值报-23.3%。销售额累计增幅报-26.7%，前值为-26.6%。继续快于销售面积回落，显示大城市或高端住宅销售继续转差。从前 11 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 10.5%，高于前值的 10%，前年同期则为 0.1%。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-15.1%，前值为-15.6%，但前年同期则为-3.8%。显示尽管新开工面积下跌更猛，但广义库存依据偏高。

社会零售总额中的和房地产销售有关的消费品总体继续走弱。数据显示，2022 年社会零售总额累计同比-0.2%，前值报-0.1%。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继续走低，家具跌势放缓。

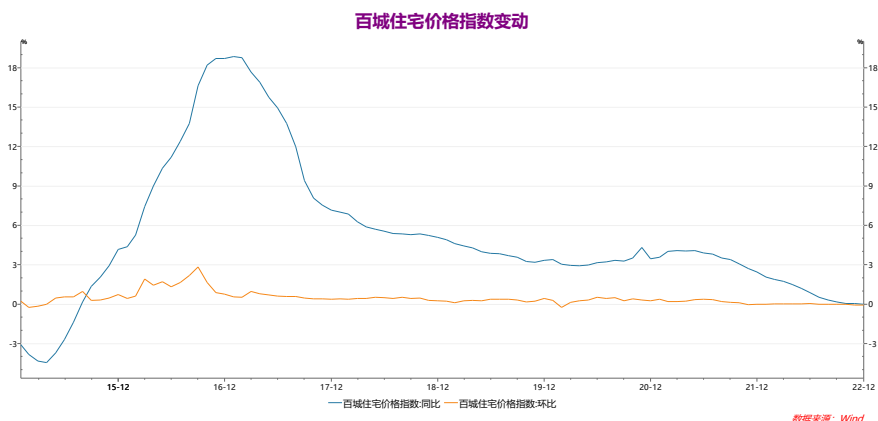
图5：社会消费品零售总额等累计同比变化



数据来源：Wind、银河期货

从房价指数看，百城住宅价格指数变动同比继续走低，环比和同比齐跌。

图6：百城住宅价格指数变动

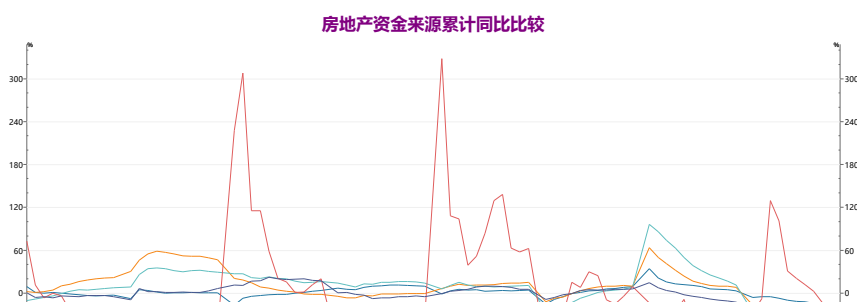


数据来源：Wind、银河期货

从房地产开发的资金来源看，回落依旧较大，累计同比数报-25.9%,前值为-25.7%。

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，个人按揭累计同比和定金、国内贷款和等继续回落，利用外资再度大跌，自筹资金继续回落。其中，定金和预收款从-33.6%放缓到-33.3%，个人按揭贷款累计同比从-26.2%加快到-26.5%。央行 12 月披露的货币金融数据显示个人中长期贷款数据依旧乏善可陈，特别是和房地产相关的消费性中长期贷款下跌明显。房地产企业国内贷款依旧走低，但跌势放缓，报-25.4%，前值报-26.9%，自筹资金报-19.1%，前值报-17.5%。12 月披露的货币金融数据显示表外信托依旧明显萎缩。外资 12 月继续暴跌，报-27.4%，前值报-26.6%。

图7：房地产资金来源累计同比较



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_51800

