

房地产投资高增能否持续

2019年2月房地产数据点评

2019年3月15日

点评机构：交通银行金融研究中心

点评人员：夏丹（资深研究员）

联系方式：021-32169999-1066

xiadan@bankcomm.com

观点摘要

年初房地产开发投资增速明显冲高，与去年初土地购置费拉动主导不同，今年主要来自于项目建安施工进度加快。然而，土地成交下台阶、销售指标仍走弱、融资限制未解除，开发投资如此高增恐难持续，维持全年房地产投资增速中枢下移的判断。

正文

本期数据中房地产开发投资数据表现突出，增速明显冲高。2019年1-2月份，全国房地产开发投资12090亿元，同比增长11.6%，增速比2018年全年提高2.1个百分点。其中，住宅投资8711亿元，增长18.0%，增速提高4.6个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重进一步上升到72.1%。

与去年初土地购置费拉动主导不同，今年初开发投资冲高主要来自于项目建安施工进度加快，也不排除存在技术性因素影响。前两月房地产开发企业房屋施工面积674946万平方米，同比增长6.8%，增速比2018年全年提高1.6个百分点。施工面积增速快于去年同期，带动建安投资提升。开工增速虽下滑但仍在竣工增速上方，后续竣工

将出现改善，建安投资的支撑效应还将继续。

图 1：房地产开发各物业类型投资增速（单位：%）

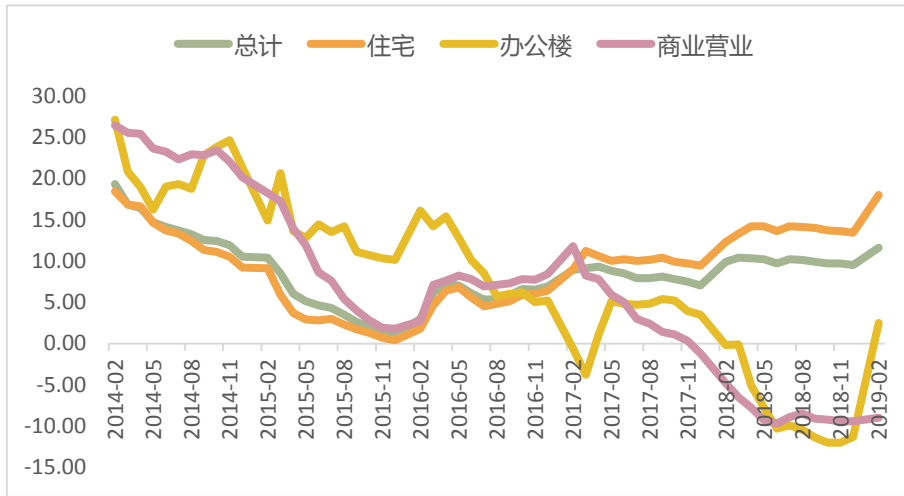
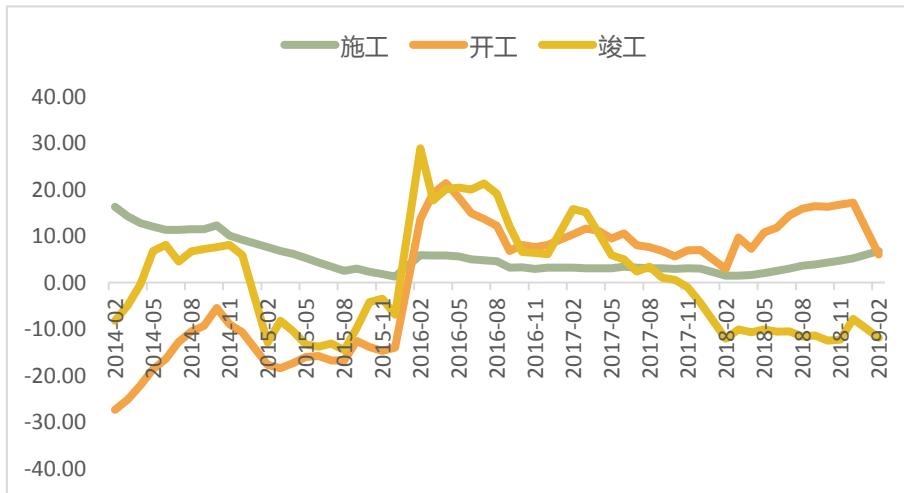


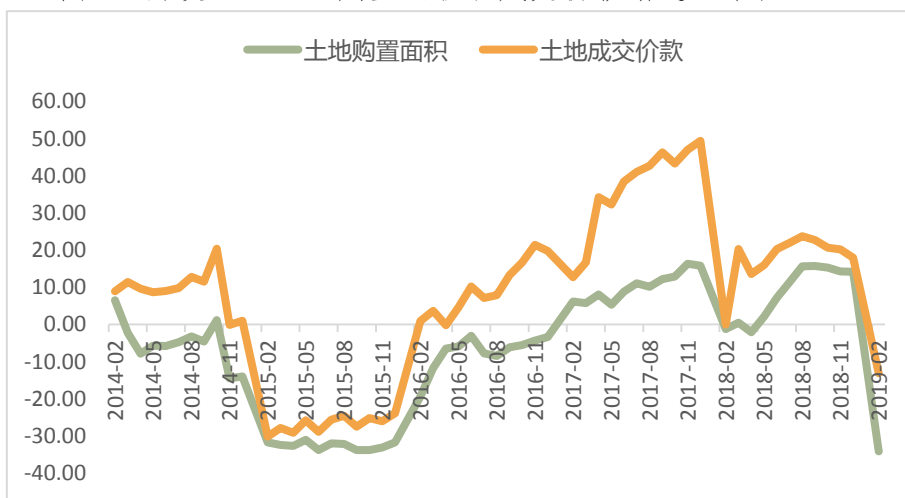
图 2：开发企业房屋开施竣工面积增速（单位：%）



然而，土地成交下台阶、销售指标仍走弱、融资限制未解除，开发投资如此高增可能只是短期现象，维持全年房地产投资增速中枢下移的判断。

首先，土地成交增速滑坡虽存在季节性因素，但在去年阶段性放量后有下台阶的迹象。前两月开发企业土地购置面积和土地成交价款同比分别下降 34.1%和下降 13.1%，2018 年全年为增长 14.2%和增长 18.0%。土地市场成交的降温将逐步反映在后续土地购置费增速上。

图 3：开发企业土地购置面积和成交价款增速（单位：%）

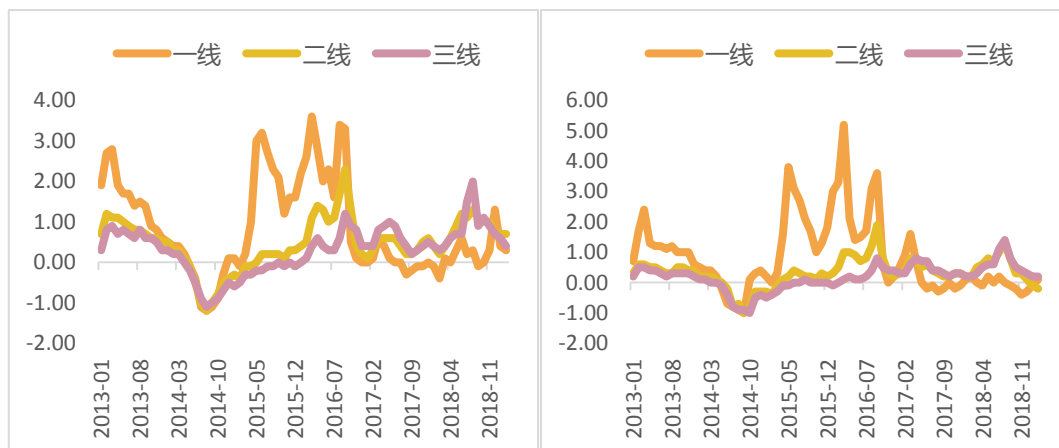


其次，市场成交领先指标还在进一步走弱。前两月商品房销售面积 14102 万平方米，同比下降 3.6%，2018 年全年为增长 1.3%；销售额 12803 亿元，增长 2.8%，增速回落 9.4 个百分点。部分城市的回暖显现只是个别情况。从房价来看，各线城市新建商品住宅销售价格环比增速均出现回落或持平，其中一线、二线、三线城市房价环比分别上涨 0.3%、0.7%和 0.4%，与上期相比涨幅分别为收窄 0.1 个百分点、连续三个月持平、收窄 0.2 个百分点。二手房价指数环比增速较上月加快 0.1 个百分点，主要是由于广州和深圳的涨幅扩大，二线和三线城市二手房环比均价分别为回落和持平。

图 4：70 个大中城市新房和二手房价格指数涨跌幅（单位：%）

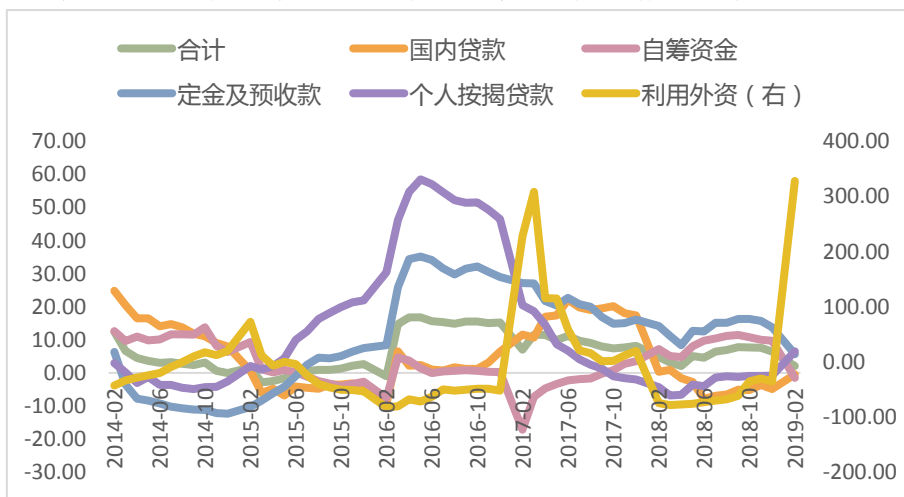
(a) 新房环比

(b) 二手房环比



再次，开发企业资金渠道制约没有解除。前两月房地产开发企业到位资金 24497 亿元，同比增长 2.1%，增速比 2018 年全年回落 4.3 个百分点。除了占比极低的利用外资出现了 3.3 倍增长的大幅拉升之外，国内贷款和个人按揭贷款增速也较前期有所好转，同比增速分别为下降 0.5%和增长 6.5%，这是由于进入新年金融机构贷款额度较为宽松，去年积压的贷款集中投放。目前开发企业融资渠道限制未见显著放松，销售滑坡影响持续，导致自筹资金、定金及预收款增速仍有回落。

图 5：房地产开发企业各项到位资金来源增速（单位：%）



注：本文数据来源均为国家统计局。

免责声明

本报告由交通银行金融研究中心撰写发布。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但交通银行对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。

本报告仅为报告出具日的观点和预测。该观点及预测无需通知即可随时更改。在不同时期，交通银行金融研究中心可能会发布与本报告观点和预测不一致的研究报告。



敬请关注：交银研究在线

微信号： bfrcbfrc

关注交银研究在线，即时获取交通银行金融研究中心最新研究成果