

## 腾景宏观月报

## 11月全口径投资： 房地产投资再度下行，投资修复进程趋缓 ——基于腾景国民经济运行全口径数据

腾景宏观研究团队

## 相关报告

《腾景宏观月报：10月全口径消费：再遇疫情，居民消费复苏荆棘载途》2022-12-07

《腾景宏观月报：10月全口径供给侧：磨底回缩，增势尚稳》2022-12-02

《腾景宏观月报：10月全口径投资：“三支箭”纾困房地产，投资延续温和复苏》2022-11-30

## 联系我们

010-65185898 | +86  
15210925572

IR@TJRESEARCH.CN

<http://www.tjresearch.cn>

北京市朝阳区朝阳门外大街乙  
6号朝外SOHO-A座29层

## 本期要点：

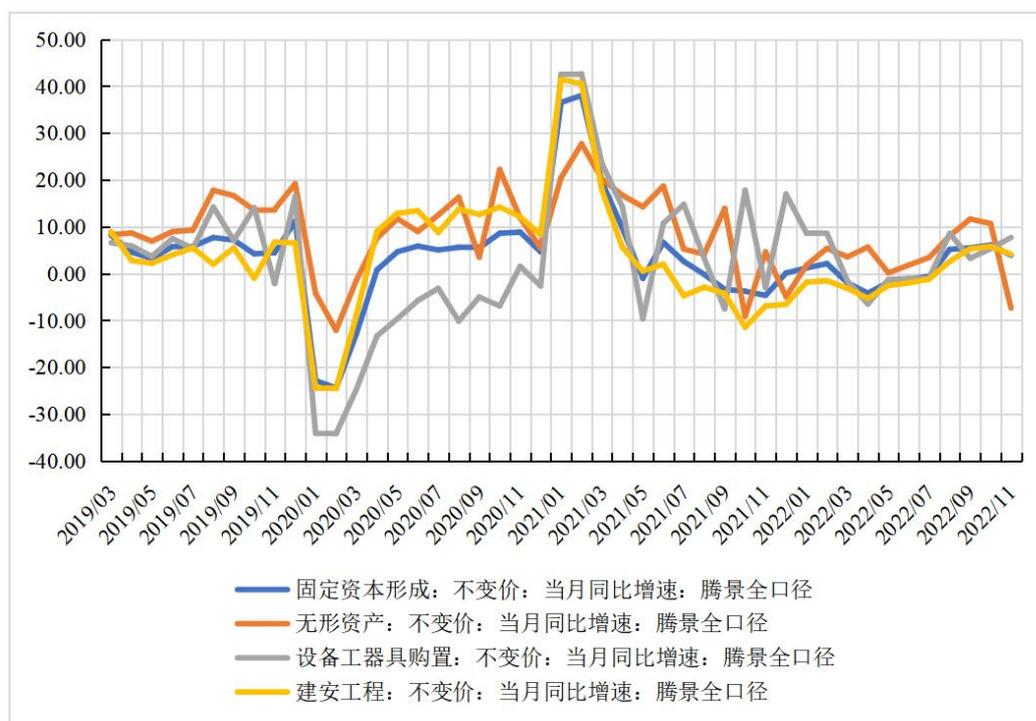
## 11月全口径投资数据概览

腾景国民经济运行全口径数据库	现价：当月同比	较上月	不变价：当月同比	较上月	官方统计指标	现价：累计同比	较上月	不变价：累计同比	较上月
固定资本形成	3.04%	↓	3.88%	↓	固定资产投资完成额	5.30%	↓		
固定资本形成：建安工程	3.06%	↓	4.10%	↓	固定资产投资完成额：建安工程	5.30%	↓		
固定资本形成：设备工器具购置	8.46%	↑	7.67%	↑	固定资产投资完成额：设备工器具购置	4.80%	↑		
固定资本形成：无形资产	-8.03%	↓	-7.40%	↓					
固定资本投资：基建投资	13.77%	↓	15.13%	↓	固定资产投资完成额：基础设施建设投资	11.65%	↑		
固定资本投资：制造业投资	8.22%	↑	8.10%	↑	固定资产投资完成额：制造业	9.30%	↓		
固定资本投资：房地产投资	-23.82%	↓	-23.03%	↓	房地产开发投资完成额	-9.80%	↓		
固定资本投资：服务业投资（不含基建）	15.92%	↑	16.40%	↑	固定资产投资完成额：服务业投资（不含基建）				
固定资本投资：采矿业投资	-60.77%	↓	-60.98%	↓	固定资产投资完成额：采矿业投资	0.50%	↓		
固定资本投资：农业投资	-0.20%	↓	0.18%	↓	固定资产投资完成额：农、林、牧、渔业	4.80%	↓		

数据来源：腾景国民经济运行全口径数据库、wind

- 腾景全口径数据显示，11月份全口径投资不变价当月同比增长3.88%，相比上月回落2.19个百分点。
- 从构成上看，建筑安装工程项本月仍表现疲软，不变价当月同比为4.10%，相比上月下降1.68个百分点，是本月投资增速下滑的主要原因；设备工器具购置不变价当月同比7.67%，相比上月提高2.36个百分点，显示出投资信心或逐步进入修复期；无形资产由于受到商品房销售增值持续回落影响，本月同比大幅回落至-7.40%。

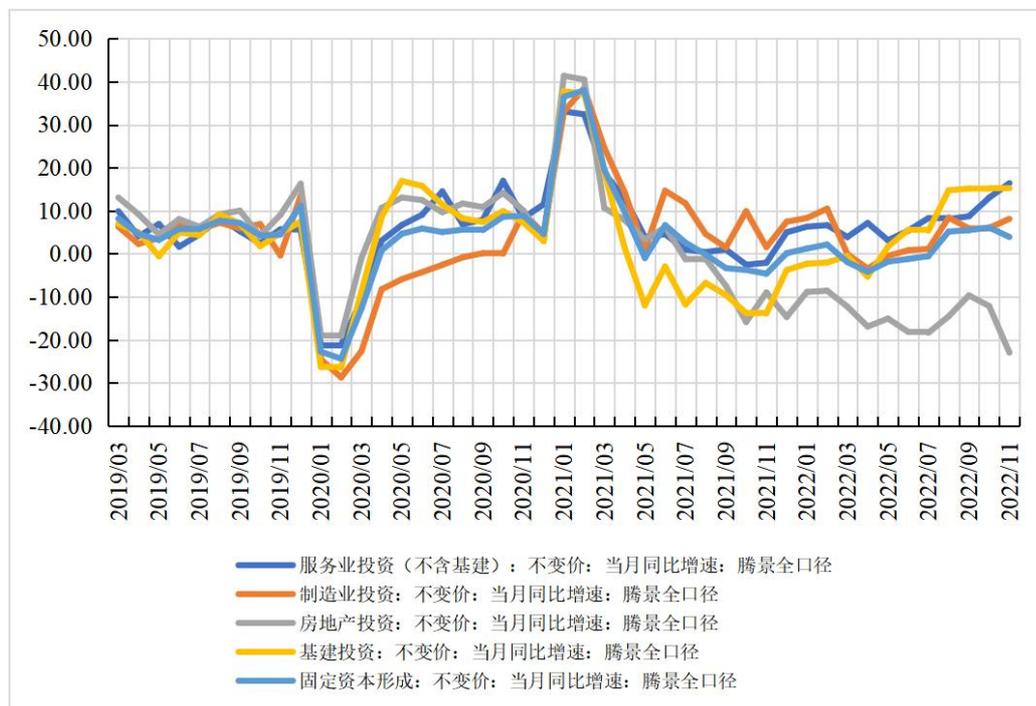
图1. 固定资本形成及构成增速



数据来源：腾景国民经济运行全口径数据库

- 从行业角度看，基建投资进行保持高位运行，房地产修复进程趋缓，当月增速再次出现大幅下滑，制造业投资增速中枢保持稳定，单月增速小幅上行，服务业投资则呈现出经历平稳期后继续上行的趋势。

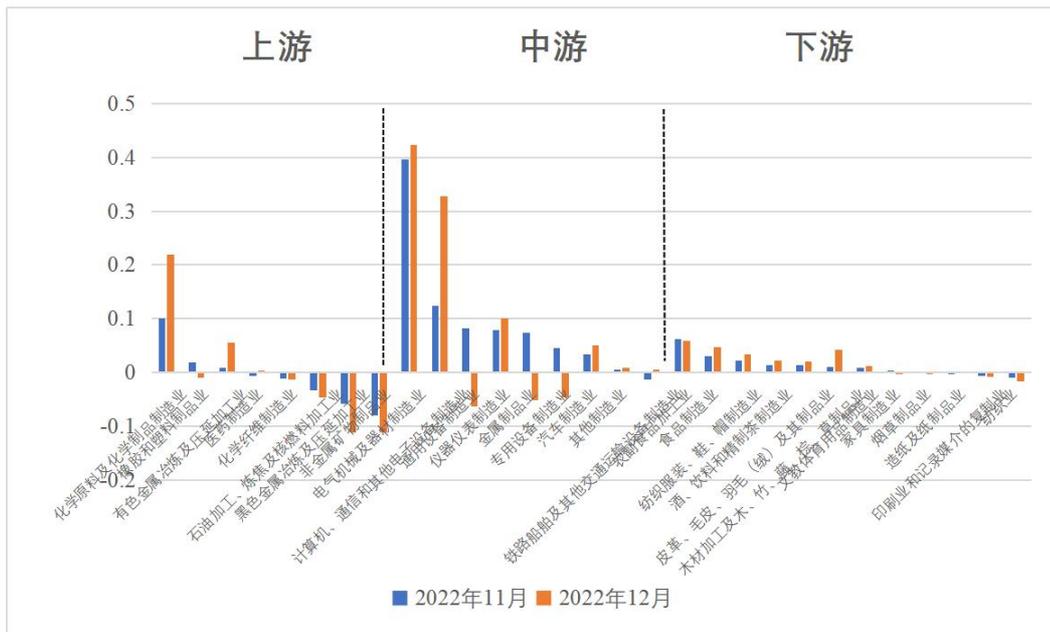
图2. 固定资本形成及构成行业增速



数据来源：腾景国民经济运行全口径数据库

- **制造业投资小幅上行，增长结构更趋分化。**腾景全口径数据显示，11月份制造业投资不变价当月同比增长8.10%，相比上月提高2.13个百分点。
- 从增长结构看，中游装备制造业仍是主要支撑，但受到制造业整体利润率持续下滑影响，相比上月行业增速分化进一步加剧，贡献增长动能的行业有所减少，电气机械及器材制造业、计算机、通信和其他电子设备制造业等行业的支撑作用进一步凸显。上游原材料制造业中，化学原料及化学制品制造业、有色金属冶炼及压延加工业投资增速有所提升，下游消费制造业则持续疲软，各行业增速基本与上月持平，增长动能主要来自于农副食品加工业、纺织业、食品制造业等必选消费品行业。

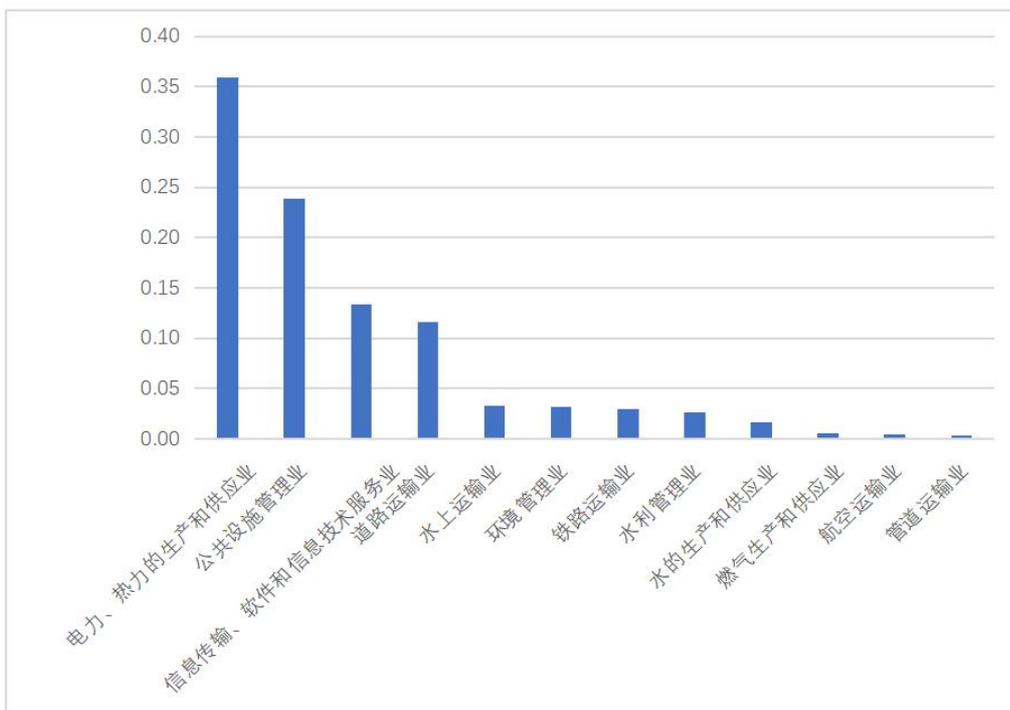
图3. 制造业投资增长结构



数据来源：腾景国民经济运行全口径数据库

- 基建投资继续高位运行，交通基建加速修复。**腾景全口径数据显示，11月份基建投资不变价当月同比增长15.13%，与上月基本持平，继续高位运行，并且各行业当月增速均已实现转正。从增长结构看，电力、热力的生产和供应业、公共设施管理业以及信息传输、软件和信息技术服务业居于前三位，贡献超过70%增长动能。前三季度中表现不及预期的交通运输业进入四季度以来呈现出加速修复态势，后续有望为基建投资的持续高增长提供进一步支撑。

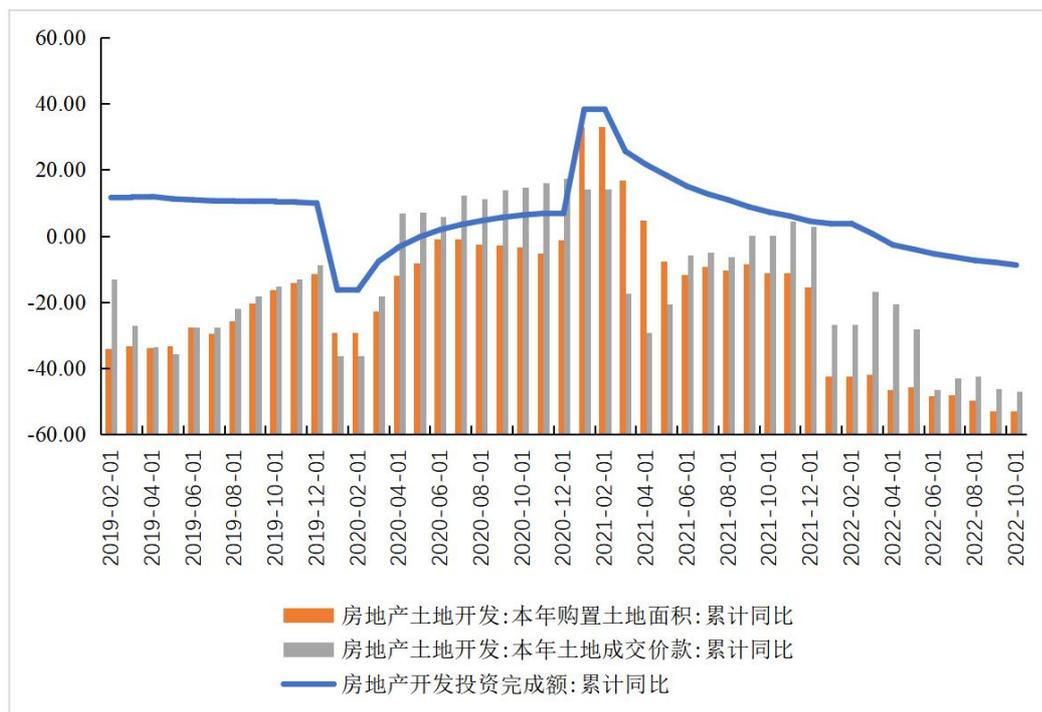
图4. 基建投资增长结构



数据来源：腾景国民经济运行全口径数据库

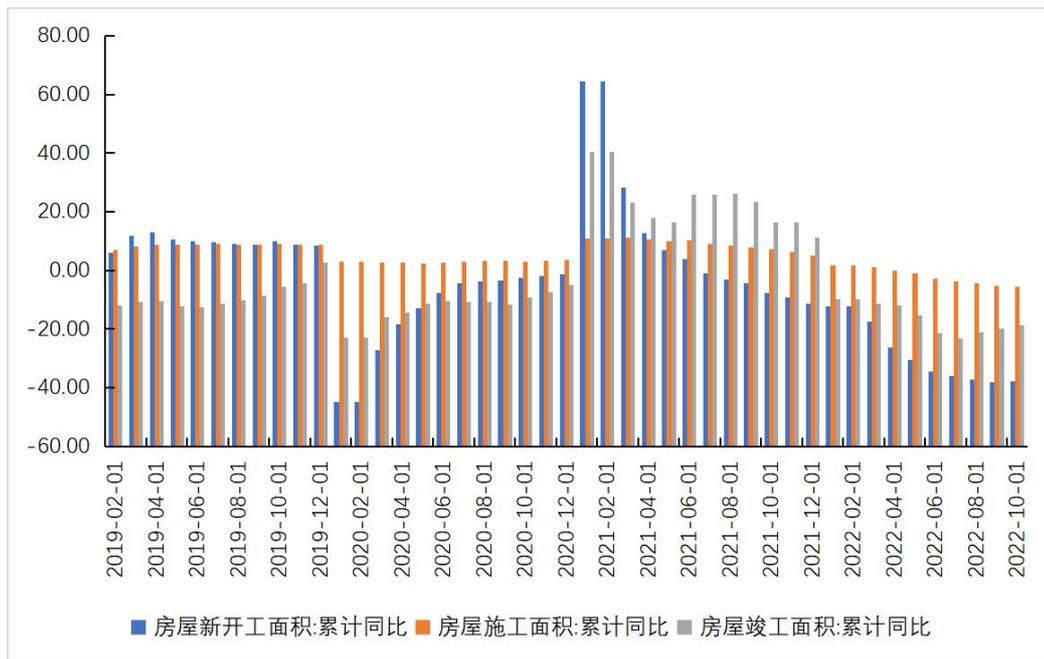
- 房地产投资修复进程趋缓，供需两端仍在筑底期。腾景全口径数据显示，11月房地产投资不变价当月同比为-23.03%，相比上月再次大幅下滑。
- 从土地成交市场看，11月份房地产土地开发：本年土地成交价款：累计同比为-46.90%，与上月基本持平，仍处深度负增长区间。从施工端看，受到“保交楼”政策影响，房屋竣工面积增速出现边际回升，房屋施工面积及房屋新开工面积增速下降速度有所放缓。从销售端看，11月份商品房销售面积累计同比为-22.30%，虽然短期仍处深度负增长区间，但三季度以来已基本止住下滑趋势。
- 综上所述，房地产市场目前仍处于筑底期，相比供给端房企状况的改善，需求端消费信心的恢复或将需要更长时间。

图5. 房地产开发投资完成额、本年购置土地面积、本年土地成交价款累计同比



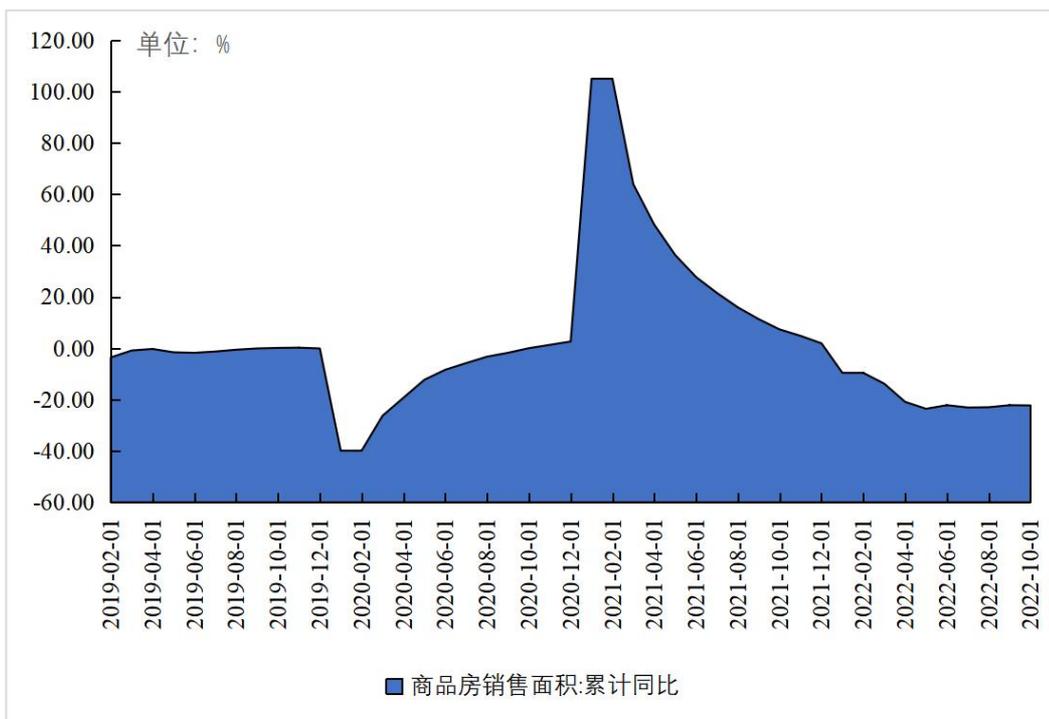
数据来源：iFind

图6. 房屋新开工、施工、竣工面积累计同比



数据来源: iFind

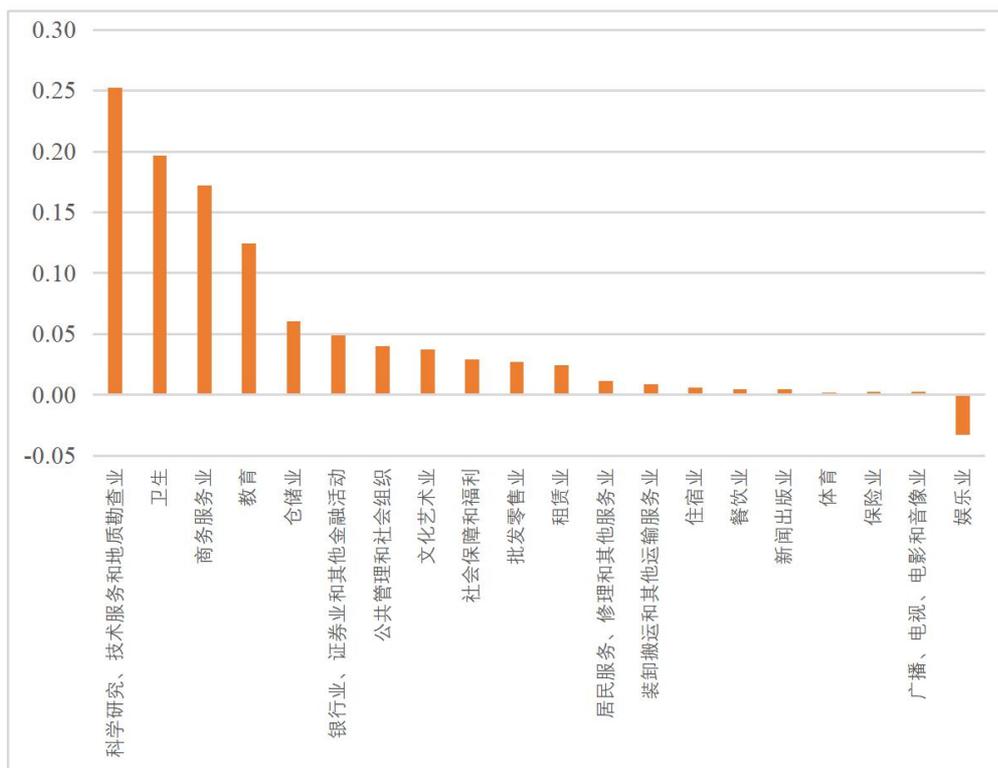
图7. 商品房销售、待售面积累计同比



数据来源: iFind

- 增长结构更趋多元，服务业投资增速进一步提高。腾景全口径数据显示，11月服务业投资不变价当月同比16.40%，相比上月提高3.38个百分点，在经历持续修复之后，服务业投资增速呈现出稳定上行态势。从增长结构来看，二季度以来贡献正增量的行业持续增加，卫生、商务服务业等行业提供稳定增长动能，银行业、证券业和其他金融活动、社会管理和社会组织、批发零售等行业增速明显加快，体育、广播电视、电影和音响业也在修复过程中。随着疫情防控政策的优化，服务业投资仍有上行空间。

图8. 服务业投资增长结构



数据来源：腾景国民经济运行全口径数据库

(本文执笔：李云海)

## 注释

### □ 腾景AI经济预测

北京腾景大数据应用科技研究院，简称“腾景数研”，是适应数字时代特点和要求，旨在推动宏观和产业经济研究方法变革、推动数字技术与实体经济深度融合的民办非企业新型研究机构，为中国发展研究基金会“博智宏观论坛”提供学术研究和数据支持。研究院学术委员会由目前中国学术研究水准和社会影响力居前的经济学家和有关方面负责人组成，为研究院的研究工作提供指导。

腾景AI经济预测运用近年来快速发展的机器学习特别是深度学习等人工智能前沿技术，与实时化、动态化的投入产出体系深度融合，在一系列关键技术攻关的基础上，对重要的经济金融指标进行高频模拟和预测，形成了在国内外具有开拓性、领先性、实用性的产品体系。

### □ 高频模拟

所谓高频模拟，就是在搜集加工大量相关数据的基础上，依托经典机器学习和深度学习模型，把月度指标日度化，使通常一个多月后才公布的指标，当日或近日就能呈现出来，比如，月初的CPI指标，过去要到一个半月后才公布，有了高频模拟，当日就知晓了。

### □ AI预测

所谓预测，就是运用深度学习的先进算法，重点在海量数据中搜寻非线性相关关系，发现并提炼那些过去、当下和未来都会起作用的规律性因素，从而实现对其一变量未来一定时期的预测。目前，我们已基本形成了时间长度为半年到一年、准确率70%以上的预测能力，并在逐步提升。

预测并不是一件神秘的事情，只是发掘那些未来仍会起作用的历史信息。也正是由于这个原因，我们多数情况下并不是预测某个指标的实际数值（某些情景下也会预测），而是预测它的平滑（TC）数值，因为平滑数值含有更多的历史信息。对一个具体指标而言，我们预测时主要关注两个方面，一是走向，向上、向下还是平行；二是拐点，顶部的拐点或底部的拐点，或者说峰值或谷底。对大多数指标来说，一年中最重要、最困难的是如何把握住一两个、两三个大的拐点，若经济预测能够帮助解决这个问题，应该说足以令人满意了。

### □ 全口径数据

全口径数据是以动态化投入产出矩阵为架构，按照国民经济核算体系的规范完整口径，对官方数据深化和扩展后的研究性数据。核心技术是对投入产出体系进行动态化改造，研发并验证了一系列转换矩阵表，建立起了支出侧和生产侧极为复杂的高频关联关系，形成“多维动态均衡矩阵系统（MDEMS）”，这一数据体系具有如下优势。

**补全。**有些月度指标是片段性数据，如社会消费品零售总额，反映的只是部分商品消费，除了餐饮等外，基本上不包括服务消费。全口径数据则包括了月度完整口径的居民消费和政府消费及其构成，还区分了居民消费中的商品消费和服务消费。

**补准。**固定资产投资完成额含有土地使用费等，而这部分近些年达到30%以上，与构成GDP的固定资本形成差距较大。全口径数据则去粗取精、去伪存真，剔除了土地使用费的部分，加入了商品房销售增值、矿藏勘探、计算机软件等无形资产，从而形成准确完整涵义上的固定资本形成指标。

**补缺。**目前的月度官方统计中，在服务业领域，只有服务业生产指数，还不能提供大部分服务行业的增长数据。全口径数据则在投入产出矩阵约束下，通过相关高频和中频数据的模拟，形成了全部服务业月度增长指标。

**校正。**利用投入产出矩阵内在的自我约束、自我平衡机制，使不同部分的数据相互比较、相互印证、相互校正，增强数据的准确性。

**高频。**通过对投入产出体系动态化改造，同时引入大量高频数据，实现了全口径数据的月度化，以后将可能实现全口径数据周度、日度乃至标准意义上实时化显示。

当前，官方常用指标有72个，而腾景全口径常用指标有150多个，全部指标5000多个。

全口径数据库的框架性数据来源于官方数据，与官方数据科学衔接，并不是另搞一套。每个月官方数据公布后，将其带入数据体系，转化为全口径数据。官方季度和年度国民经济核算数据公布后，全口径数据与其对标校正。

更多信息请关注腾景公众号



联系我们：



010-65185898 | +86 15210925572



[IR@TJRESEARCH.CN](mailto:IR@TJRESEARCH.CN)



<http://www.tjresearch.cn>



北京市朝阳区朝阳门外大街乙6号朝外SOHO-A座29层

## 重要声明

本报告由北京腾景大数据应用科技研究院制作，报告内容和引用资料力求客观公正。报告中的信息来源于我们研究团队运用机器学习、深度学习等人工智能技术所取得的探索性研究成果，数据准确率通常以概率方式呈现。因此，本报告仅供投资者参考之用，不构成任何投资决策的建议。对于投资者依据或者使用本报告所造成的一切后果，北京腾景大数据应用科技研究院及相关分析师均不承担任何责任。

此报告版权归北京腾景大数据应用科技研究院所有，本单位保留所有权利。未经本单位事先书面许可，任何机构和个人均不得以任何形式翻版、复制或转载。如引用发布，需注明出处为北京腾景大数据应用科技研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。否则，本单位将保留随时追究其法律责任的权利。北京腾景大数据应用科技研究院对于本免责声明条款具有修改权和最终解释权。