

黑色金属专题报告

2021 年 3 月地产数据分析专题

主要观点：

1-3 月地产相关数据整体维持正增长，但增速水平在低基数效应逐渐消退的影响下，整体呈现增速收敛，其中仅地产施工增速水平保持扩张，横向对比来看，受地产政策调控影响，偏前端的拿地、开工情况继续弱于中后端施工和销售的情况。

从地产传导机制出发，地产资金的充裕、销售的火爆以及地价涨幅弱于房价涨幅，这些因素均未能够拉动地产开发商的拿地积极性，拿地增速连续 2 个月负增长。且拿地的走弱开始向新开工传导，3 月新开工增速水平为近五年同期次新低水平，仅高于 2020 年同期

新开工一旦走弱，则从中长期角度出发，利空建筑用钢需求，中期而言，建筑用钢需求缺少边际增量，长期而言，新开工走弱传导施工走弱，对应建筑用钢需求的绝对水平下降。进而中长期利空建筑钢材价格。

投资咨询业务资格号：

新证监许可【2020】3 号

黑色金属研究团队

研究员：

徐轲

xuke@cloudfutures.cn

从业资格号：F3069218

投资咨询号：Z0015058



正文目录

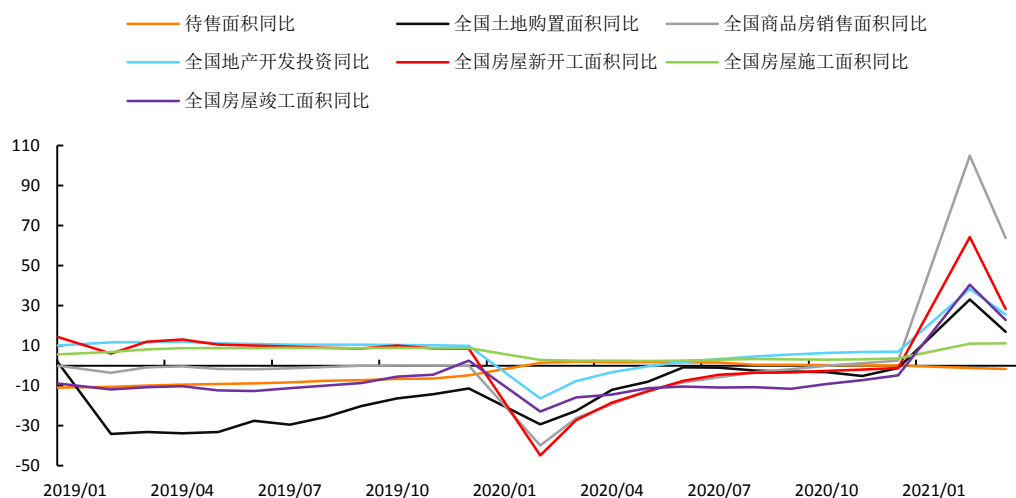
一、地产资金.....	3
1.1 房地产开发投资	3
1.2 房企开发到位资金.....	4
二、地产分项数据.....	5
2.1 销售	5
2.2 拿地	5
2.3 新开工.....	6
2.4 施工	7
2.5 竣工	7
2.6 待售	8
三、房价与地价	9
3.1 70 城房价指数.....	9
3.2 百城土地成交价格.....	9

图表目录

图表 1：1-3 月地产数据累计增速水平一览（%）	3
图表 2：地产投资月度金额（亿元）	4
图表 3：地产投资单月增速（%）	4
图表 4：开发到位资金月度金额（亿元）	4
图表 5：开发到位资金分项增速（%）	4
图表 6：商品房销售面积（万平方米）	5
图表 7：销售面积累计增速（%）	5
图表 8：百城土地成交面积单月同比（%）	6
图表 9：百城土地成交面积累计同比（%）	6
图表 10：房屋新开工面积月度值（万平方米）	6
图表 11：新开工面积单月增速（%）	6
图表 12：房屋施工面积月度值（万平方米）	7
图表 13：施工面积同比增速（%）	7
图表 14：房屋竣工面积月度值（万平方米）	8
图表 15：竣工面积累计增速（%）	8
图表 16：商品房待售面积（万平方米）	8
图表 17：商品房待售面积增速（%）	8
图表 18：70 城新房价格指数-同比（%）	9
图表 19：70 城新房价格指数-环比（%）	9
图表 20：百城成交土地楼面均价-同比（%）	10
图表 21：地价与房价增速对比（%）	10

1-3 月地产相关数据整体维持正增长，但增速水平在低基数效应的影响下，整体呈现增速收敛，其中仅地产施工增速水平保持扩张，受地产政策调控影响，对比来看地产前端拿地、开工情况继续差于中后端施工和销售的情况。

图表 1：1-3 月地产数据累计增速水平一览（%）



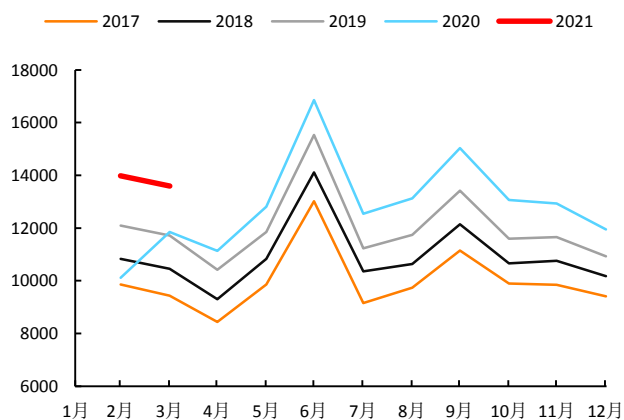
资料来源：Wind 云财富期货投资咨询部

一、地产资金

1.1 房地产开发投资

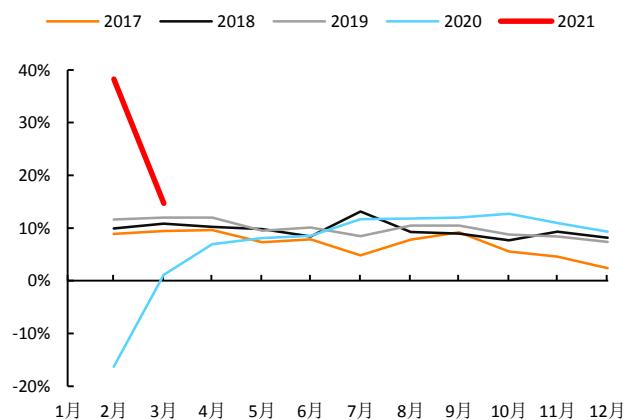
虽然拿地持续走弱，但在地产相关资金的支撑下，新开工情况并未呈现像拿地一样的下降。3 月地产投资完成金额 13590 亿元，同比增长 14.7%，去年 1-2 月受疫情扰动，地产投资完成情况偏差，但去年 3 月投资金额已经快速恢复并创同期新高，在此基础上，今年单月投资继续保持近 15% 的增速，反应了地产资金的宽松。

图表 2：地产投资月度金额（亿元）



资料来源：Wind 云财富期货投资咨询部

图表 3：地产投资单月增速（%）



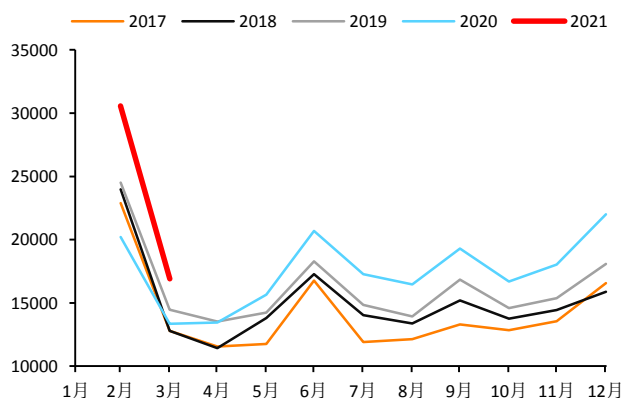
资料来源：Wind 云财富期货投资咨询部

1.2 房企开发到位资金

此外，3月房企开发到位资金 16905 亿元，同比增长 26.6%，增速水平同样较好，则后期实际流入到地产领域的资金继续有保障，为地产投资相关活动“保驾护航”，短期来看地产投资以及新开工水平仍较好。

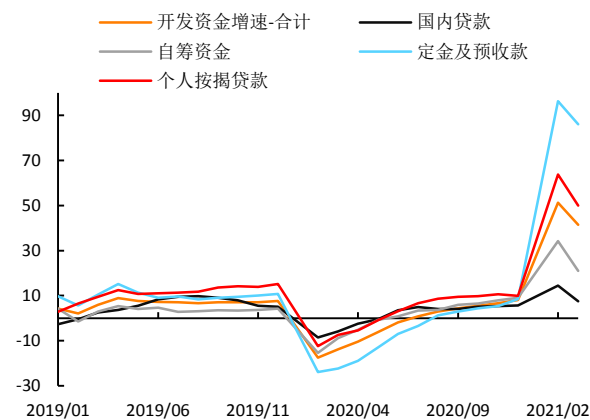
从开发到位资金分项不难看出，虽然定金及预收款分项、个人按揭贷款分项增速的回落比较大，但仍然是支撑资金增长的核心驱动力，可见“三道红线”政策对房企资金的影响显著。

图表 4：开发到位资金月度金额（亿元）



资料来源：Wind 云财富期货投资咨询部

图表 5：开发到位资金分项增速（%）



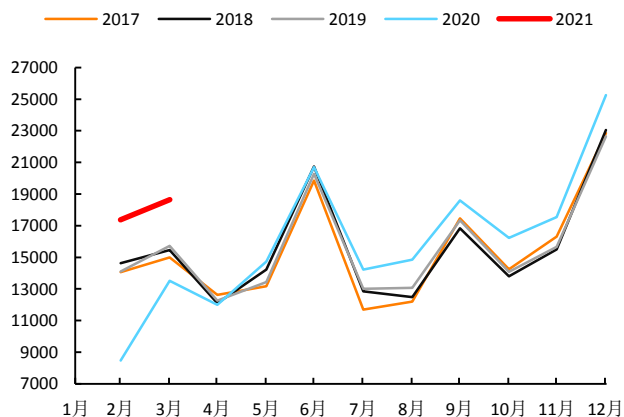
资料来源：Wind 云财富期货投资咨询部

二、地产分项数据

2.1 销售

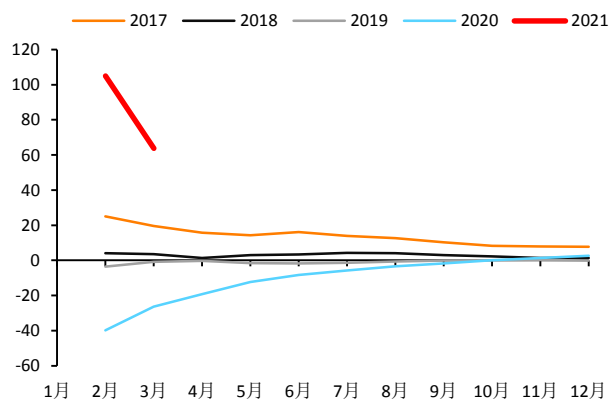
与 1-2 月的地产相关数据整体表现相似，3 月数据中表现较好的同样是资金和销售。3 月商品房销售面积 18644 万平方米，同比增长 38%，低基数效应影响逐渐消退。单月销售继续创同期新高，受低基数效应消退影响，销售累计增速水平从 1-2 月的 104.9% 降至 63.8%，预计全年累计增速递减。

图表 6：商品房销售面积（万平方米）



资料来源：Wind 云财富期货投资咨询部

图表 7：销售面积累计增速（%）

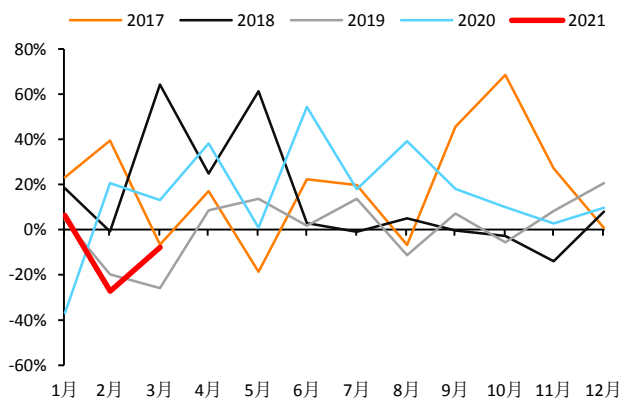


资料来源：Wind 云财富期货投资咨询部

2.2 拿地

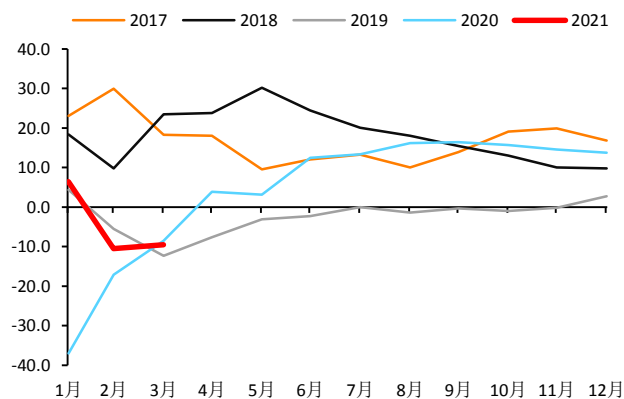
前文分析资金向好、销售向好，以及后文分析房价增速扩张且高于地价，这些利于开发商积极拿地的因素，均没有形成有效转化。据不完全统计，3 月百城成交土地面积（成交土地规划建筑面积，下同）为 7673 万平方米，同比下降 7.8%，拿地增速连续两个月负增长，由此以往，后期整体年度累计拿地增速有望持续保持负增长，中期来看利空地产前端，从长期角度出发，对于整个地产领域均造成负面影响。

图表 8：百城土地成交面积单月同比（%）



资料来源：Wind 云财富期货投资咨询部

图表 9：百城土地成交面积累计同比（%）

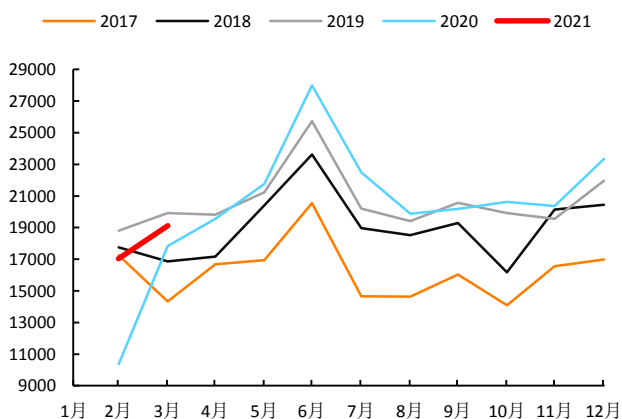


资料来源：Wind 云财富期货投资咨询部

2.3 新开工

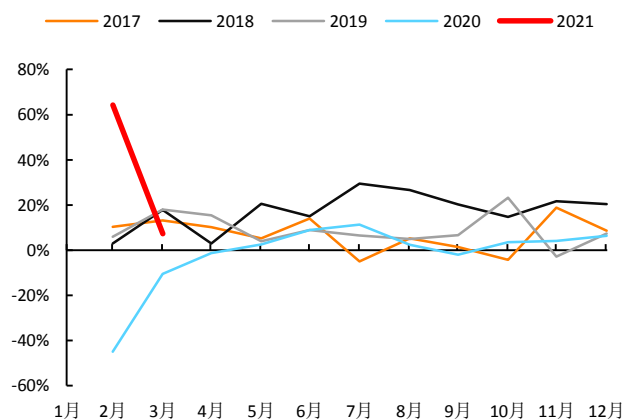
拿地对于房屋新开工的传导已经开始体现，表现为今年以来新开工面积恢复不及预期，1-2 月新开工面积仅好于去年疫情时期、次新低，3 月新开工面积 19126 万平方米略好于去年水平，但较疫情之前的 2019 年同期水平仍有差距，3 月新开工面积同比增长 7%，为近五年同期次新低增速水平，仅好于疫情下的 2020 年同期。后期在低拿地的传导下，单月新开工出现持续负增长的概率较大。

图表 10：房屋新开工面积月度值（万平方米）



资料来源：Wind 云财富期货投资咨询部

图表 11：新开工面积单月增速（%）

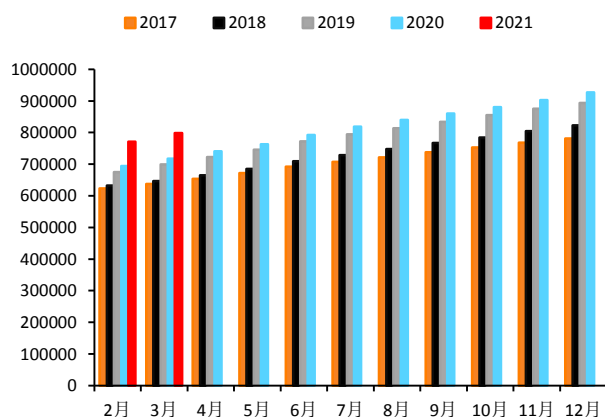


资料来源：Wind 云财富期货投资咨询部

2.4 施工

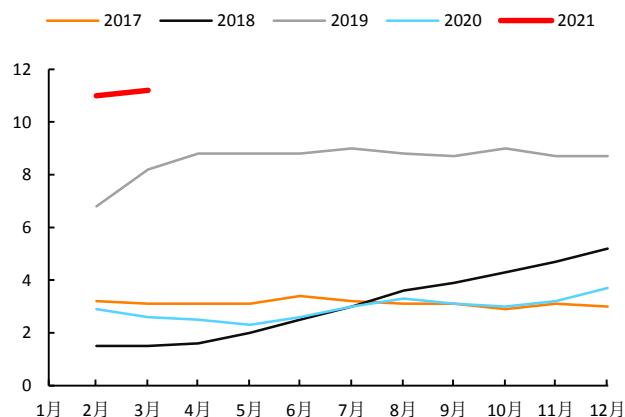
拿地到开工的传导已经开始体现，但开工到施工的传导仍停留在过去几年高开工对于施工的积极影响，1-3月地产相关数据增速水平较1-2月，仅施工保持增速扩张。3月地产施工面积798394万平方米，同比增长11.2%较1-2月增速水平提升0.2个百分点，就年内而言，前期高开工水平有望继续保障施工增速稳中有增，但更长期来看，开工向施工传导，终将导致施工增速回落。

图表 12：房屋施工面积月度值（万平方米）



资料来源：Wind 云财富期货投资咨询部

图表 13：施工面积同比增速（%）

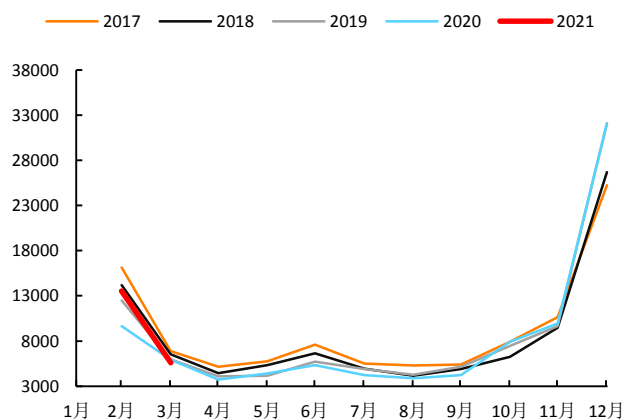


资料来源：Wind 云财富期货投资咨询部

2.5 竣工

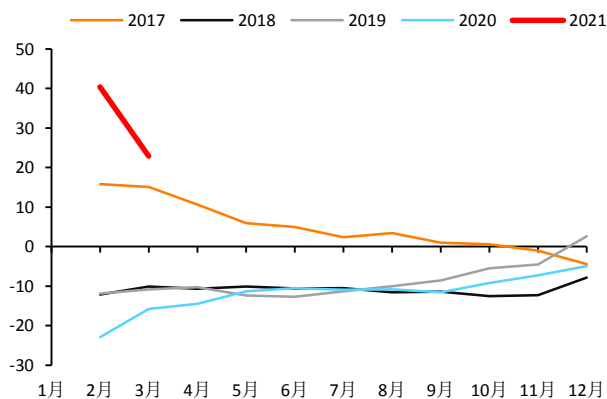
除了拿地外，3月竣工水平同样呈现负增长，单月竣工面积5597万平方米，同比下降5.5%，受3月单月负增长影响，1-3月累计同比增速下滑显著，从1-2月40.4%水平快速下降至22.9%水平，结合近年竣工数据来看，一般3-10月竣工变化不大，由此预计全年竣工累计增速将持续下滑。

图表 14：房屋竣工面积月度值（万平方米）



资料来源：Wind 云财富期货投资咨询部

图表 15：竣工面积累计增速（%）

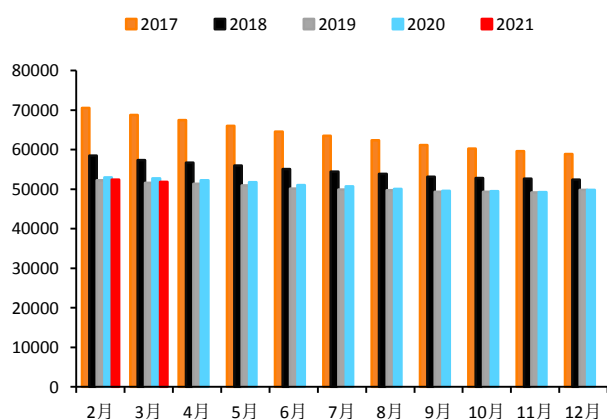


资料来源：Wind 云财富期货投资咨询部

2.6 待售

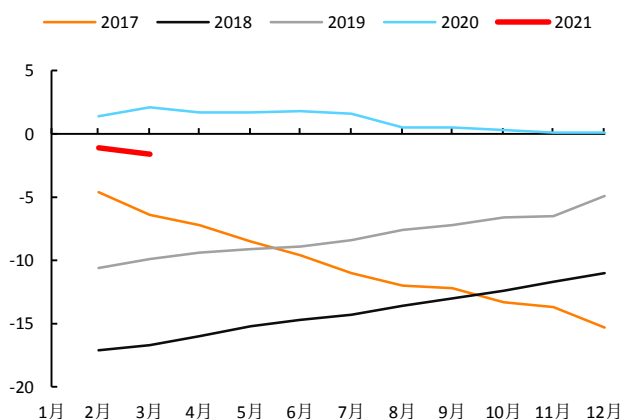
待售面积整体延续下滑走势，3 月商品房待售面积 51858 万平方米，环比减少 567 万平方米，较 2020 年同期减少 869 万平方米，整体来看变化不显著，预计在高销售、低竣工的作用下，年内待售面积整体趋势递减。

图表 16：商品房待售面积（万平方米）



资料来源：Wind 云财富期货投资咨询部

图表 17：商品房待售面积增速（%）



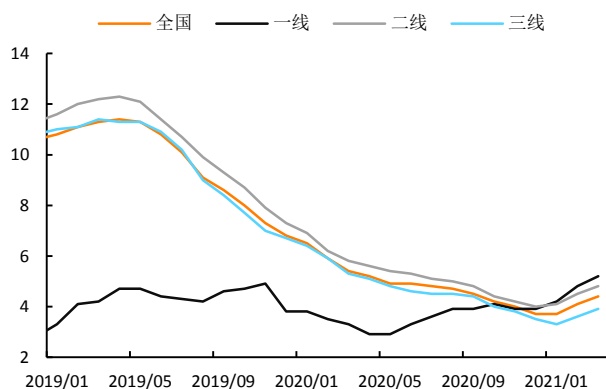
资料来源：Wind 云财富期货投资咨询部

三、房价与地价

3.1 70 城房价指数

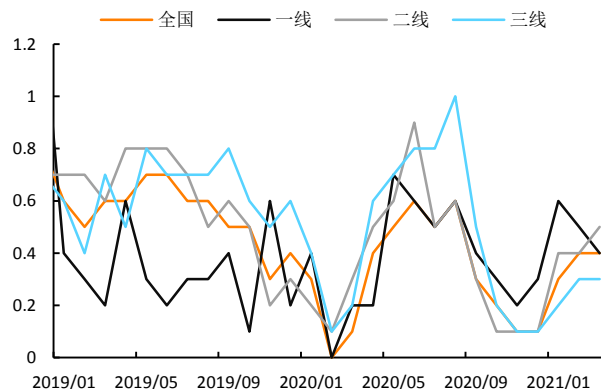
从销售持续高位以及地产到位资金中定金及预收款、个人按揭贷款高增长，不难看出房屋的需求旺盛，进而助推房价上涨，3 月 70 城新房价格指数同比上涨 4.4%，增速较 2 月扩大 0.3 个百分点，房价连续两个月同比增速扩张。环比涨幅较 2 月持平，同为 0.4%，其中一线城市房价指数环比增速下降 0.1 个百分点。

图表 18：70 城新房价格指数-同比 (%)



资料来源：Wind 云财富期货投资咨询部

图表 19：70 城新房价格指数-环比 (%)

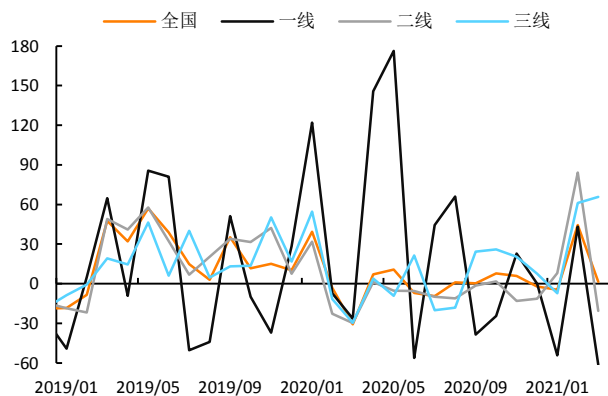


资料来源：Wind 云财富期货投资咨询部

3.2 百城土地成交价格

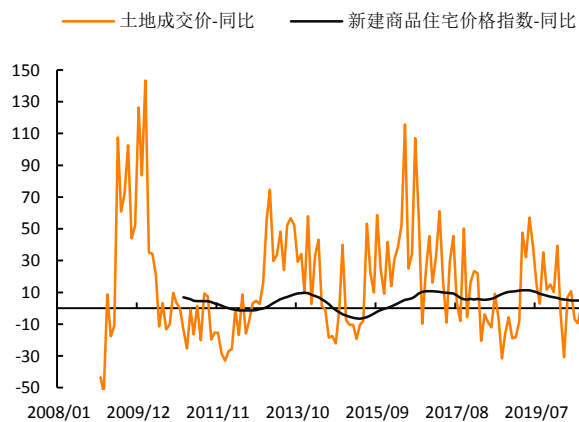
反观土地成交价格，在缺少了开发商拿地积极性后，土地成交价（成交土地楼面均价，下同）同比微涨 1.49%，增速较 2 月大幅回落，环比则大幅下降 41.47%。

图表 20：百城成交土地楼面均价-同比 (%)



资料来源：Wind 云财富期货投资咨询部

图表 21：地价与房价增速对比 (%)



资料来源：Wind 云财富期货投资咨询部

法律声明

■本报告由云财富期货有限公司制作，本报告所载资料的来源及观点的出处皆被云财富期货有限公司认为可靠，但云财富期货有限公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证，云财富期货有限公司不对因使用本报告的材料而引致的损失而负任何责任。并不能依靠本报告以取代行使独立判断。本报告并非针对或意图发送给或为任何就送发、发布、可得到或使用本报告而使云财富期货有限公司违反当地的法律或法规或可致使云财富期货有限公司受制于的法律或法规的任何地区、国家或其它管辖区域的公民或居民。除非另有显示，否则所有本报告中的材料的版权均属云财富期货有限公司。未经云财富期货有限公司事先书面授权下，不得更改或以任何方式发送、复印本报告的材料、内容或其复印本予任何其他人。

■本报告中的信息、意见等均仅供投资者参考之用，不构成所述投资标的买卖的出价或征价。投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，云财富期货有限公司不向客户提供税务、会计或法律意见。我们建议所有投资者均应就任何潜在投资向其税务、会计或法律顾问咨询。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，云财富期货有限公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。本报告的内容并不构成对任何人的投资建议，而云财富期货有限公司不会因接收人收到本报告而视他们为其客户。

■本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断，该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。在不同时期，云财富期货有限公司可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告，投资者并不能依靠本报告以取代独立判断。本报告提供给某接收人是基于该接收人被认为有能力独立评估投资风险并就投资决策能行使独立判断。投资的独立判断是指投资决策是投资者自身基于对潜在投资的机会、风险、市场因素及其他投资考虑而独立做出的。

■本报告中所指的投资及服务可能不适合阁下，我们建议阁下如有任何疑问应咨询独立投资顾问。本报告并不构成投资、法律、会计或税务建议或担保任何投资或策略适合或切合阁下个别情况。本报告并不构成给予阁下私人咨询建议。

云财富期货有限公司

总部地址：

新疆乌鲁木齐市天山区西河坝后街 137 号瑞达国际大厦 7 楼

上海分公司

地址：上海自由贸易试验区杨高南路 729 号 2102B 室

伊犁营业部

地址：新疆伊犁州伊宁市新市政府片区南环路以南伊宁机场商务写字楼 2003 号

喀什分公司

地址：新疆喀什地区喀什经济开发区空港产业物流区产业服务中心 A 段三楼 301 室

山东分公司

地址：山东省济南市高新区汉峪金谷 A3-4-907 室

深圳分公司

地址：深圳市福田区福田街道福安社区益田路 4068 号卓越时代广场 3904、3905 室