



## 宏观经济日报

2018年2月9日星期五

Bigger mind, Bigger future™  
智慧创造未来

### 【今日主题】

地产行业低库存是亮点 .....2

【全球股市】 .....5

【南华指数】 .....6

免责声明 .....9

南华期货研究所

黎 敏

*limin@nawaa.com*

010-631317-855

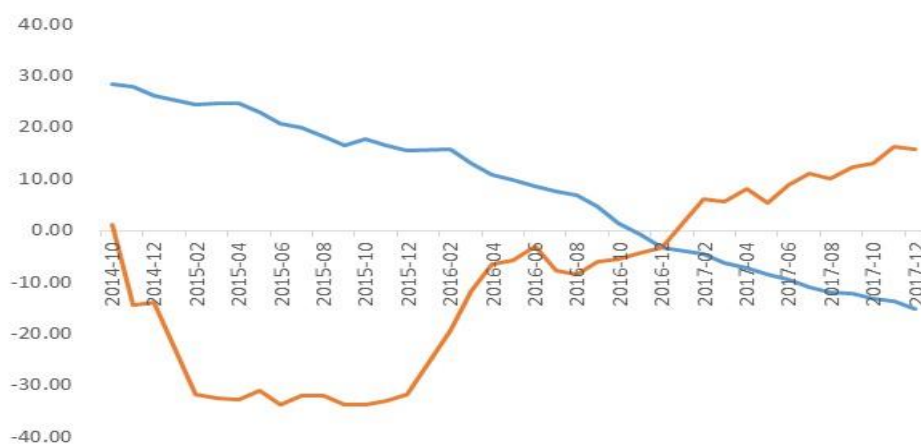
投资咨询: Z0002885

### 房地产行业低库存是亮点

2017年以来，行业监管明显趋紧，调控政策持续扩容，未来共有产权住房和租赁住房等长效机制的建立有助于降低行业波动性。同时，销售方面，三线价格受棚改货币化等因素影响，热度明显提升，推动了销售金额上涨，新开工指标增速继续下滑，增量的减少，加上存量的加速销售，行业库存压力有所减弱；企业盈利方面，销售的增长为收入奠定了基础，房企收入继续攀升。预计2018年，从调控范围上看，调控政策将持续，一二线城市及其周边三四线紧缩调控和弱三四线城市去库存政策并存。

2017年1-12月全国房企土地购置面积25508.29万平，累计同比增长15.8%。从待售面积同比来看，1-12月房企待售面积累计值为58923万平方米，累计同比为-15.3%。1-12月土地购置面积增幅持续上涨，土地购置面积大，表明地方政府积极加大土地供应，房企拿地也全面提速，土地市场热度持续，但是房地产待售面积同比增速持续降低，可见去库存政策取得显著成效，开发商库存降至历史低位，在低库存的实际情况下，我们认为企业存在补库需求，企业较高的拿地补货意愿仍将延续。

图1：土地购置面积与待售面积累计同比对比

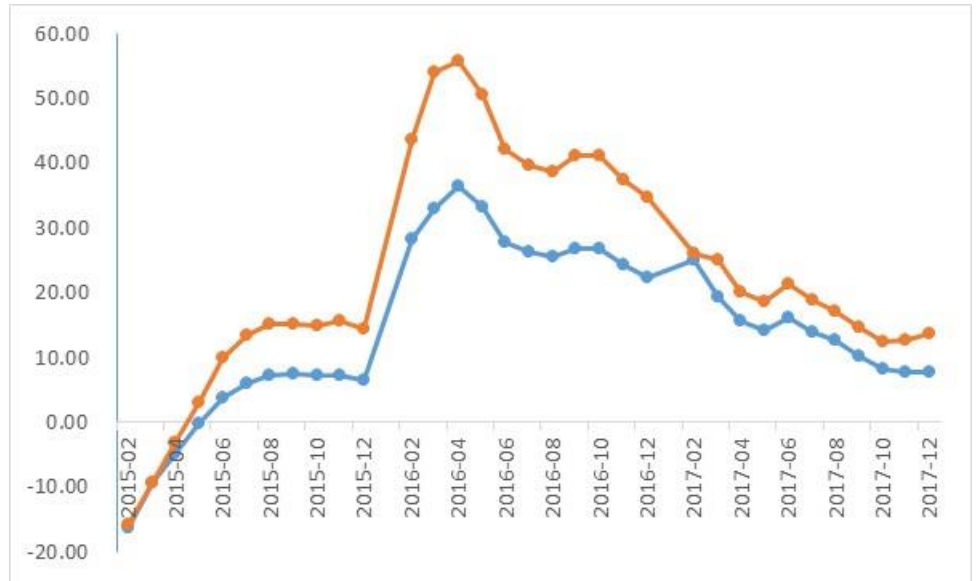


数据来源：WIND 资讯

销售面积销售额下半年有所反弹。2017年1-12月全国商品房销售额133701.31亿元，同比增长13.7%；1-12月全国商品房销售

面积 169407.82 万平方米，同比增长 7.7%。全国房地产销售同比从 10 月份有所抬升，销售反弹主要得益于主流城市的供给改善，以及居民收入增加，并且住房贷款也有所增长，主要体现在小城市，地产库存又比较低，预计 2018 年房地产下行的可能性不高。

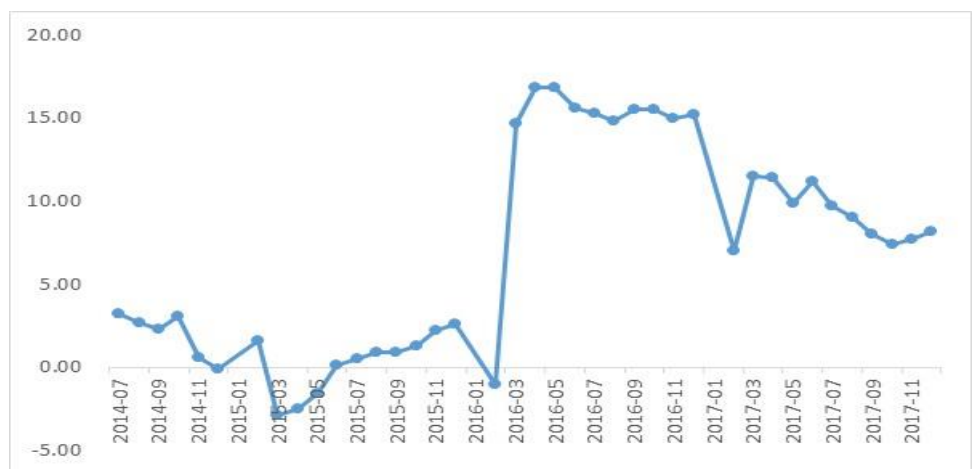
图 2：全国房地产销售面积销售额累计同比回升



数据来源：WIND 资讯

2017 年 1-12 月全国房企到位资金 156052.62 亿元，同比增长 8.2%，增幅较上月扩大 0.5 个百分点，这主要得益于自筹资金、定金及预收款出现改善，房地产开发企业到位资金虽然小幅改善，但是目前受到楼市成交放缓、各种融资渠道收紧影响，企业资金链风险逐渐积累，未来压力增加。

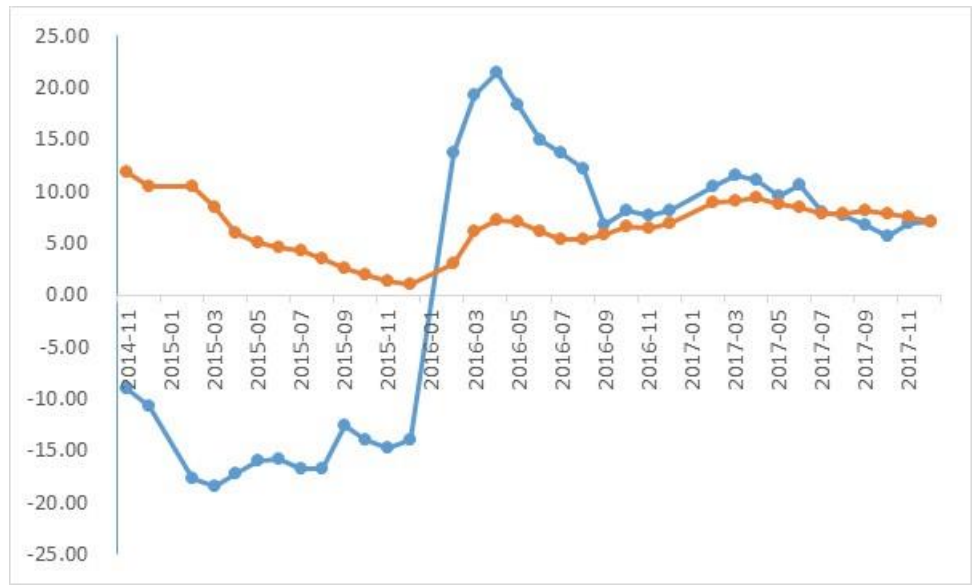
图 3 房企到位资金改善



数据来源：WIND 资讯

新开工回升而投资有所回落。2017年1-12月全国商品房新开工面积178653.77万平,同比增长7%,表明房企开工意愿比以前更加强烈。而全国开发投资却小幅回落,1-12月全国房地产开发投资109798.53亿元,同比增长7%,增速较上月收窄0.5个百分点,地产开发投资低迷。新开工回升受销售面积和销售额下半年有所反弹影响较大,未来政府限价政策若有所松动,或者管制的价格空间拉大,加上企业现阶段拿地积极及年底销售旺季到来、去化加速,企业开工意愿将再次恢复。

图4 新开工回升而投资增速回落



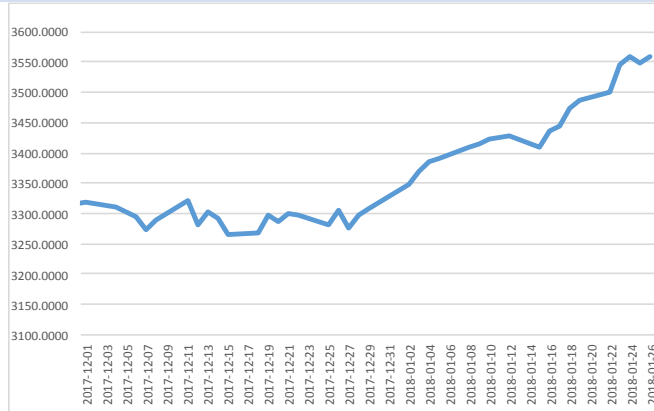
数据来源: WIND 资讯

综上所述,我们认为,随着“稳增长、去库存”政策的推进,房地产库存逐步消化,从目前的市场情况看,去库存卓有成效,一线城市商品房可售面积处于近七年新低,二线及三线城市也处于近5年中相对低的位置,地产库存又比较低,房地产行业补库意愿强烈。

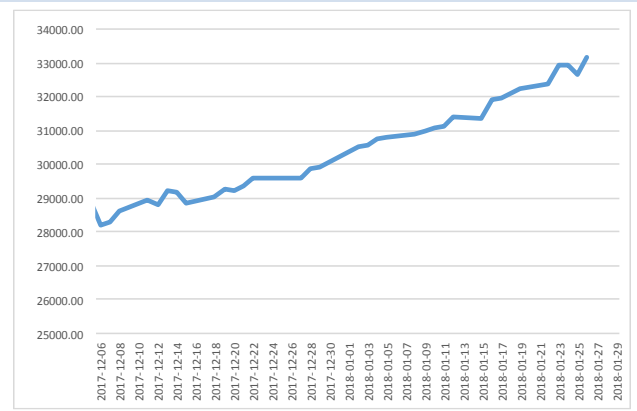
**【全球股市】**

2018年2月9日

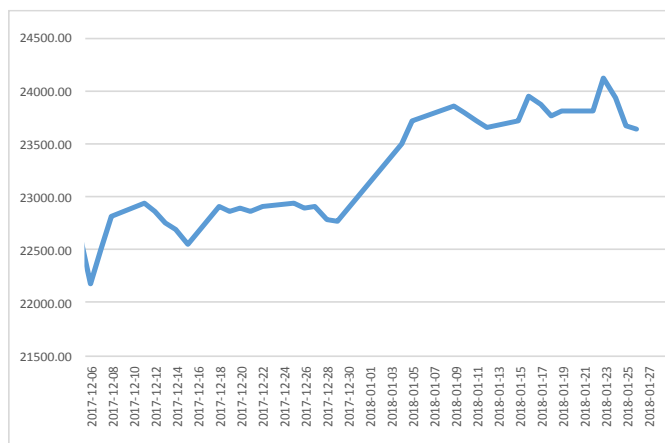
**上证综指**



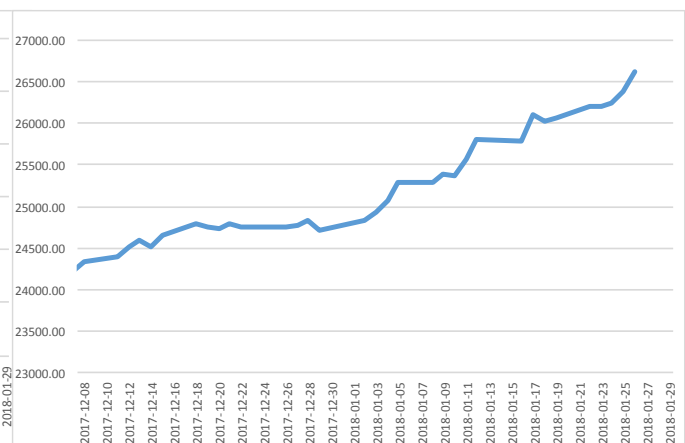
**恒生指数**



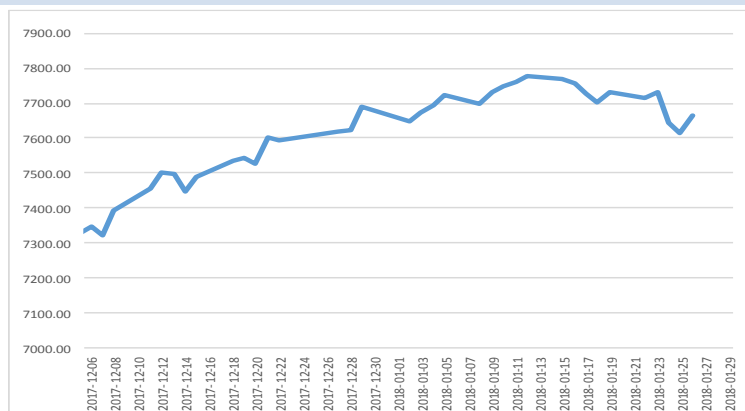
**日经 225**



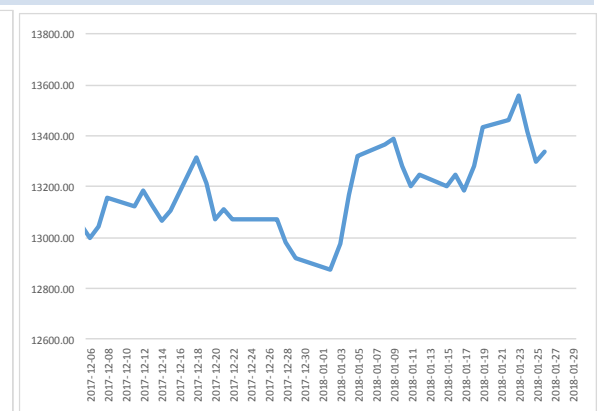
**道琼斯工业指数**



**富时 100**



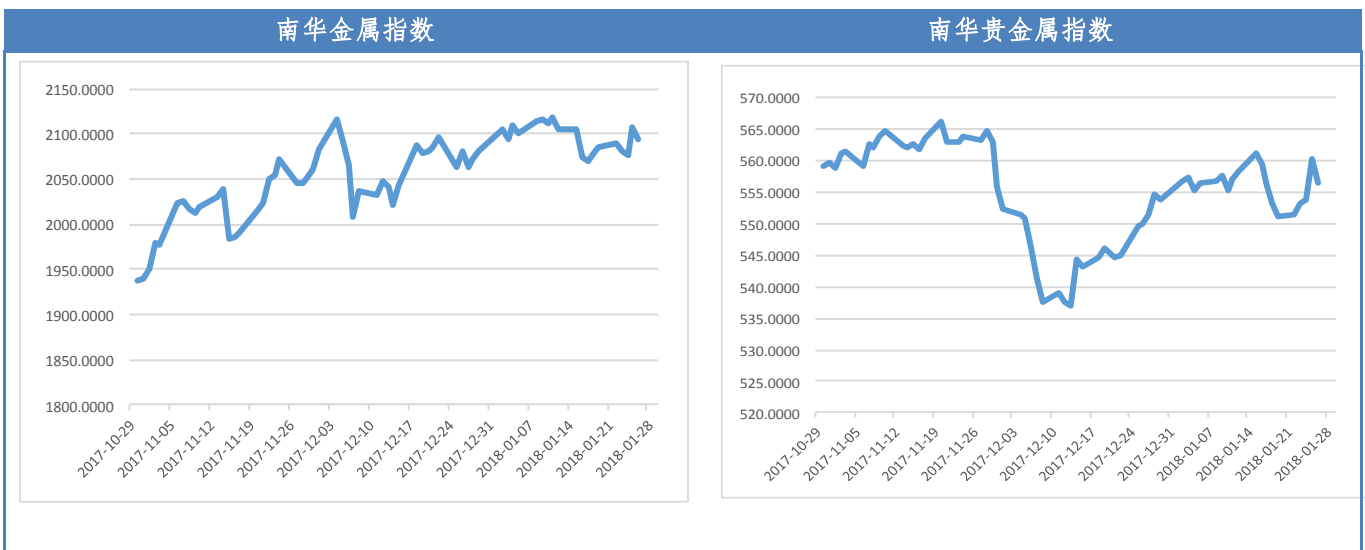
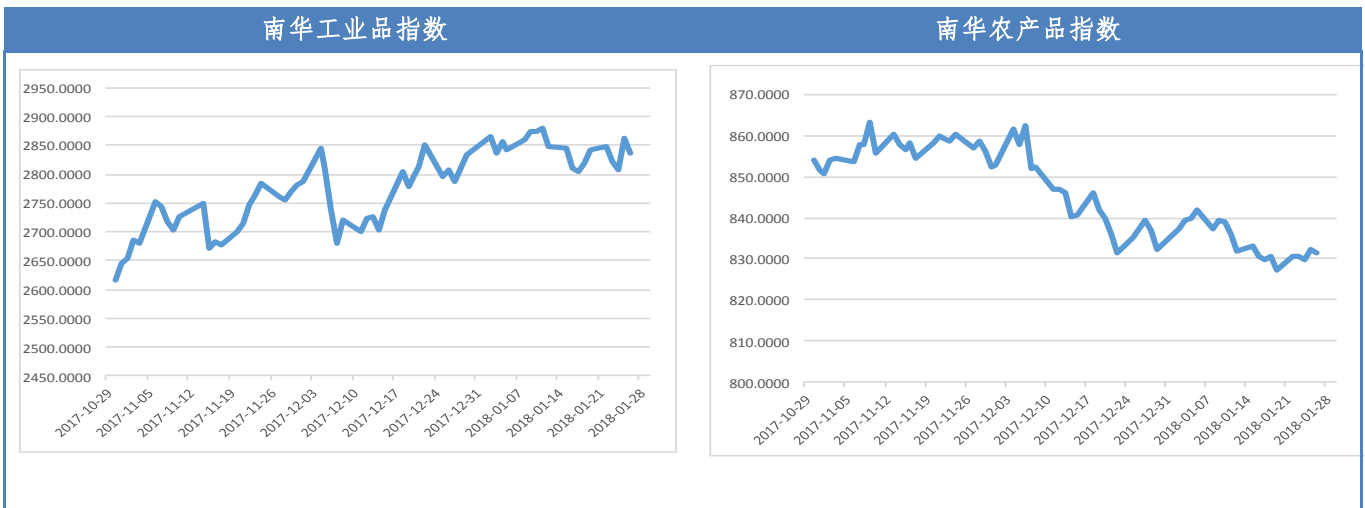
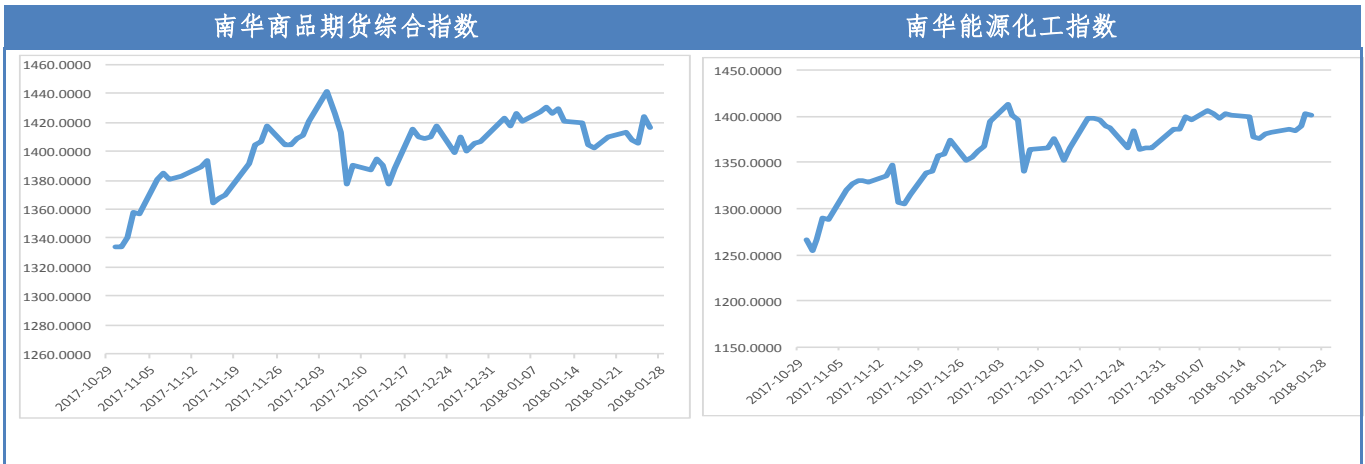
**德国 DAX**



资料来源: WIND 南华研究

**【南华指数】**

● 2018年2月9日



资料来源: WIND 南华期货研究所

## 南华期货分支机构

### 萧山营业部

杭州市萧山区北干街道金城路 438 号东南科技研发中心 2101 室  
电话: 0571-83869601

### 台州营业部

台州市经济开发区商务区巨鼎国际商厦 203 室  
电话: 0576-88539900

### 温州营业部

浙江省温州市车站大道 2 号华盟商务广场 1801  
电话: 0577-89971808

### 宁波分公司

宁波市海曙区和义路 77 号 901、902  
电话: 0574-87280438

### 宁波营业部

浙江省宁波市和义路 77 号汇金大厦 9 楼  
电话: 0574-87274729

### 慈溪营业部

慈溪市浒山街道开发大道 1277 号香格大厦 7 楼  
电话: 0574-63925104

### 嘉兴营业部

嘉兴市中山路 133 号综合大楼东五楼  
电话: 0573-82153186

### 绍兴营业部

绍兴市越城区昆仑商务中心 1 幢 1 单元 3101 室  
电话: 0575-85095807

### 成都营业部

四川省成都市高新区天府大道北段 1700 号 1 栋 2 单元 12 层 1209 号  
电话: 028-86532609

### 兰州营业部

甘肃省兰州市城关区张掖路街道酒泉路 437-451 号  
金地商务大厦 11 楼 001 号  
电话: 0931-8805351

### 大连营业部

大连市沙河口区会展路 129 号大连国际金融中心 A 座  
大连期货大厦第 34 层 3401、3410 号  
电话: 0411-39048000

### 北京分公司

北京市西城区宣武门外大街 28 号 2 幢 B803、B805 室  
电话: 010-63155309

### 北京营业部

北京市西城区宣武门外大街 28 号 2 幢 B801、B802、B608、B609 室  
电话: 010-63161286

### 哈尔滨营业部

哈尔滨市香坊区中山路 93 号 801、802、810 室  
电话: 0451-58896600

### 郑州营业部

郑州市商务外环路 30 号期货大厦 1306 室  
电话: 0371-65613227

### 青岛营业部

青岛市闽江路 2 号 1 单元 2501 室  
电话: 0532-80798985

### 沈阳营业部

沈阳市沈河区北站路 51 号闽商总部大厦 15 层 C 室  
电话: 024-22566699

### 天津营业部

天津市河西区友谊路与平交道交口东南侧 大安大厦 A 座 1003  
电话: 022-28378072

### 上海分公司

上海浦东新区芳甸路 1155 号嘉里城 801-802 单元  
电话: 021-20220312、021-50431979

### 上海芳甸路营业部

上海浦东新区芳甸路 1155 号嘉里城 803-804 单元  
电话: 021-20220312、021-50431979

### 上海虹桥路营业部

上海市虹桥路 663 号 1 楼、7 楼  
电话: 021-52586179

### 深圳分公司

深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心 2701、2702 室  
电话: 0755-82577529

### 深圳营业部

深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心 2703、2705 室  
电话: 0755-82577909

### 广州营业部

广州市天河区珠江新城花城大道 68 号环球都会广场 2008 单元  
电话: 020-38904626

### 芜湖营业部

芜湖市镜湖区伟星时代金融中心 1002 室  
电话: 0553-3880212

### 重庆营业部

重庆市江北区建新南路 1 号 20-2、20-3  
电话: 023-62611588

### 永康营业部

永康市丽州中路 63 号 11 楼  
电话: 0579-89292777

**太原营业部**

太原市迎泽区解放南路2号山西景峰国际商务大厦8层805室  
电话：0351-2118018

**余姚营业部**

余姚市城区余姚中国塑料城国际商务中心3幢102室  
电话：0574-62509011

**普宁营业部**

广东省普宁市中信华府南向门市东起3至8间首层至二层  
电话：0663-2663855

**桐乡营业部**

浙江省桐乡市梧桐街道凤鸣路1048号一层、七层  
电话：0573-83378538

**舟山营业部**

浙江省舟山市定海临城街道翁山路555号交易中心大楼三层  
3232、3233、3234、3235室  
电话：0580-8125381

**苏州营业部**

苏州工业园区苏惠路88号环球财富广场1幢2909室  
电话：0512-87660825

**南通营业部**

江苏省南通市南大街89号总部大厦六层603、604室  
电话：0513-89011168

**厦门营业部**

厦门市思明区鹭江道96号之二砖石海岸B栋1903单元  
电话：0592-2120291

**汕头营业部**

汕头市龙湖区金砂路103号星光华庭商铺112、212号房复式  
电话：0754-89980339

**南昌营业部**

江西省南昌市红谷滩新区中央广场B区准甲办公室1405室（第14层）  
电话：0791-83828829

**义乌营业部**

浙江省义乌市宾王路208号2楼  
电话：0574-85201116



## 免责声明

本报告中的信息均来源于已公开的资料，尽管我们相信报告中资料来源的可靠性，但我公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。也不保证我公司所做出的意见和建议不会发生任何的变更，在任何情况下，我公司报告中的信息和所表达的意见和建议以及所载的数据、工具及材料均不能作为您所进行期货买卖的绝对依据。由于报告在编写时融入了该分析师个人的观点和见解以及分析方法，如与南华期货公司发布的其他信息有不一致及有不同的结论，未免发生疑问，本报告所载的观点并不代表了南华期货公司的立场，所以请谨慎参考。我公司不承担因根据本报告所进行期货买卖操作而导致的任何形式的损失。

另外，本报告所载资料、意见及推测只是反映南华期货公司在本报告所载明的日期的判断，可随时修改，毋需提前通知。未经南华期货公司允许批准，本报告内容不得以任何范式传送、复印或派发此报告的材料、内容或复印本予以任何其他人，或投入商业使用。如遵循原文本意的引用、刊发，需注明出处“南华期货公司”，并保留我公司的一切权利。



公司总部地址：杭州西湖大道 193 号定安名都 3 层邮编：31002

全国统一客服热线：400 8888 910

网址：[www.nanhua.net](http://www.nanhua.net)