



宏观经济日报

2018年5月16日星期三

【今日主题】

三因素助推地产投资上行2

【全球股市】5

【南华指数】6

免责声明9

Bigger mind, Bigger future™
智慧创造未来

南华期货研究所

黎 敏

limin@nawaa.com

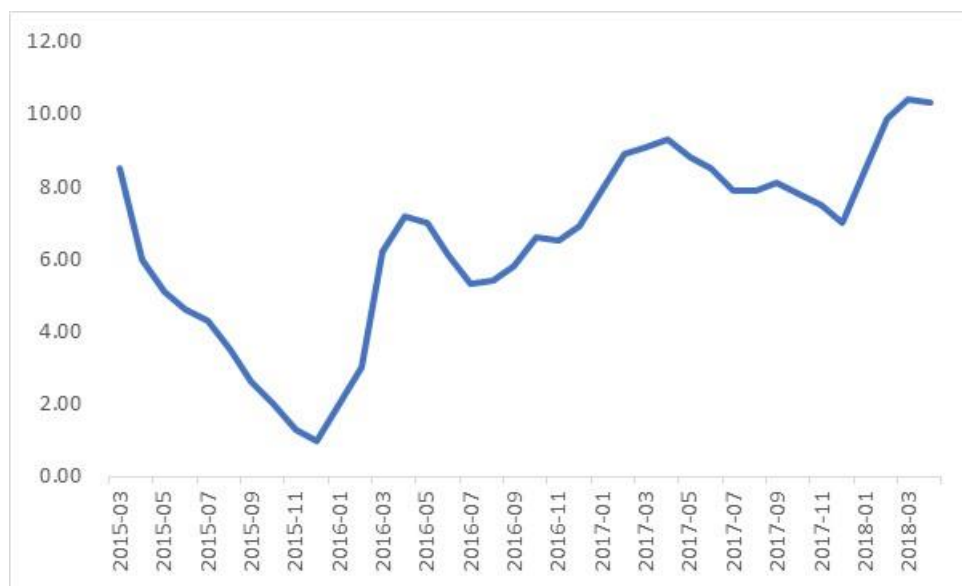
010-631317-855

投资咨询: Z0002885

三因素助推地产投资上行

2018年1-4月份，全国房地产开发投资30592亿元，同比名义增长10.3%。2018年1-4月份，全国房地产开发投资30592亿元，同比名义增长10.3%，增速比1-3月份回落0.1个百分点。其中，住宅投资21331亿元，增长14.2%，增速提高0.9个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为69.7%。我们认为开发投资数据总体上是好于市场预期的，当前高位增长的态势有所改变，但总体上属于不错的态势。这或和区域结构有关，尤其是中西部城市的开发投资数据表现不错，这会带动全国开发投资数据的上升。目前房地产市场依然存在较多投资扩张的利好因素，房地产周期的逻辑正在悄然发生变化，下半年的房地产投资有望大概率超预期增长。

图1：地产投资累计同比

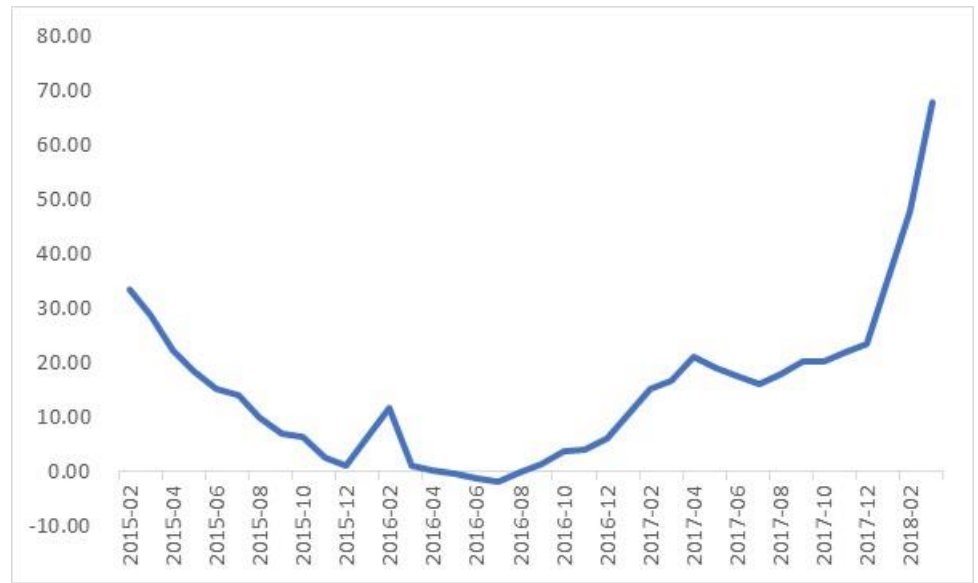


数据来源：WIND 资讯

1、房地产开发企业本年完成投资主要包括全部用于房屋建设工程、土地开发工程的投资额以及公益性建筑和土地购置费等的投资。土地购置费支撑当前房地产投资增速超预期增长。近两年土地购置费对房地产投资的贡献渐渐超越建安工程，土地购置费通常滞后土地成交款的时间约为12个月左右，去年房企开发商拿地意愿积极直接带来了后续土地购置费的高速增长，而土地购置费的高速增长则成为了今年一季度房地产投资超预期的主要原因。一季度房企仍然延续积极拿地

意愿，预计下半年土地购置费将延续高速增长趋势，对房地投资增速的支撑作用不会明显减弱。

图 2：土地购置费累计同比



数据来源：WIND 资讯

第二，我国常住人口城镇化率是持续上升。城镇化率的提升潜力也将吸引人口向大中型城市集聚，大城市教育医疗等方面比农村有优势，人口向大中城市的集聚将刺激房地产的投资热情。从人口角度来说，房地产销售和 investment 提升空间巨大。

第三，地产库存低已经持续很长时间了，库存下降对地产投资也有一定带动作用。尽管商品房销售面积累计同比持续下滑，但是商品房去库存速度较之销售下滑速度更快，且当前库存较低，去化周期较短，从商品房销售面积和商品房去库存相对量比较，库存低位预计将带动房地产投资规模的扩大。

图 3：商品房待售面积及销售面积累计同比



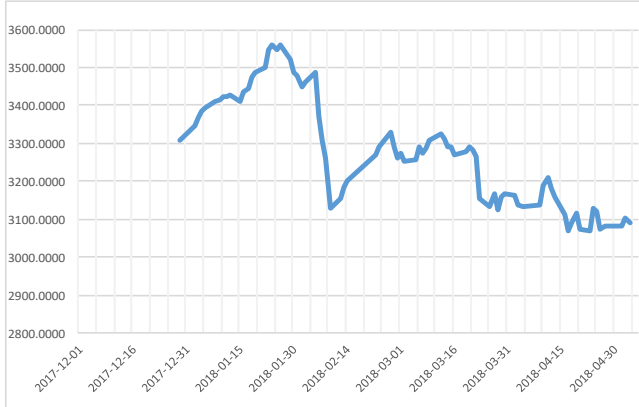
数据来源：WIND 资讯

综上所述，我们认为，土地购置费、人口城镇化率提升及地产库存都会助推地产投资上行。

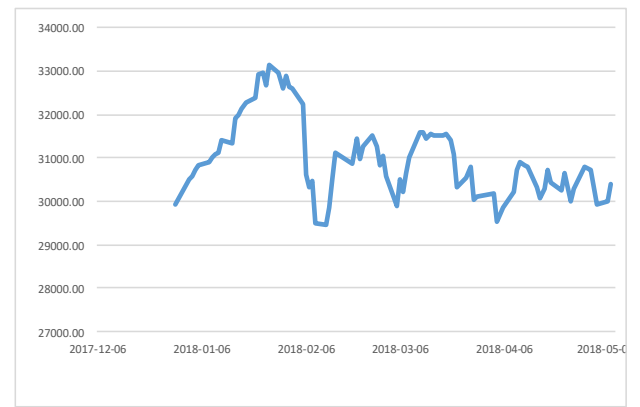
【全球股市】

2018年5月16日

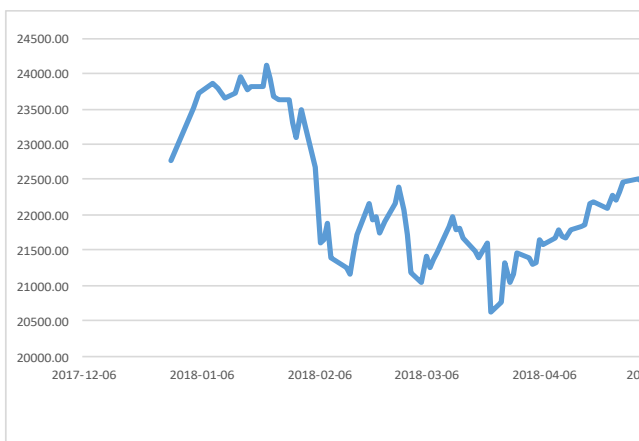
上证综指



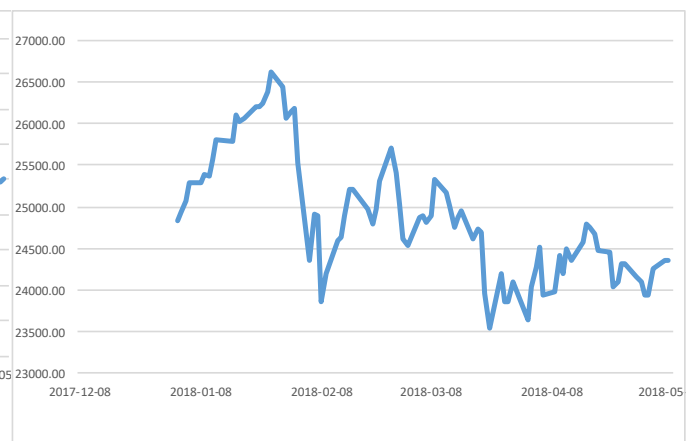
恒生指数



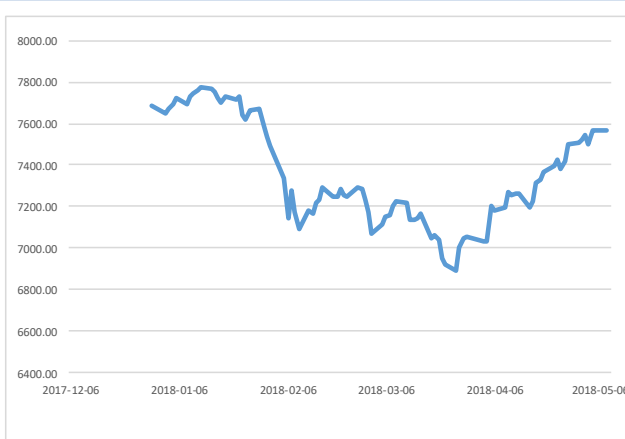
日经 225



道琼斯工业指数



富时 100



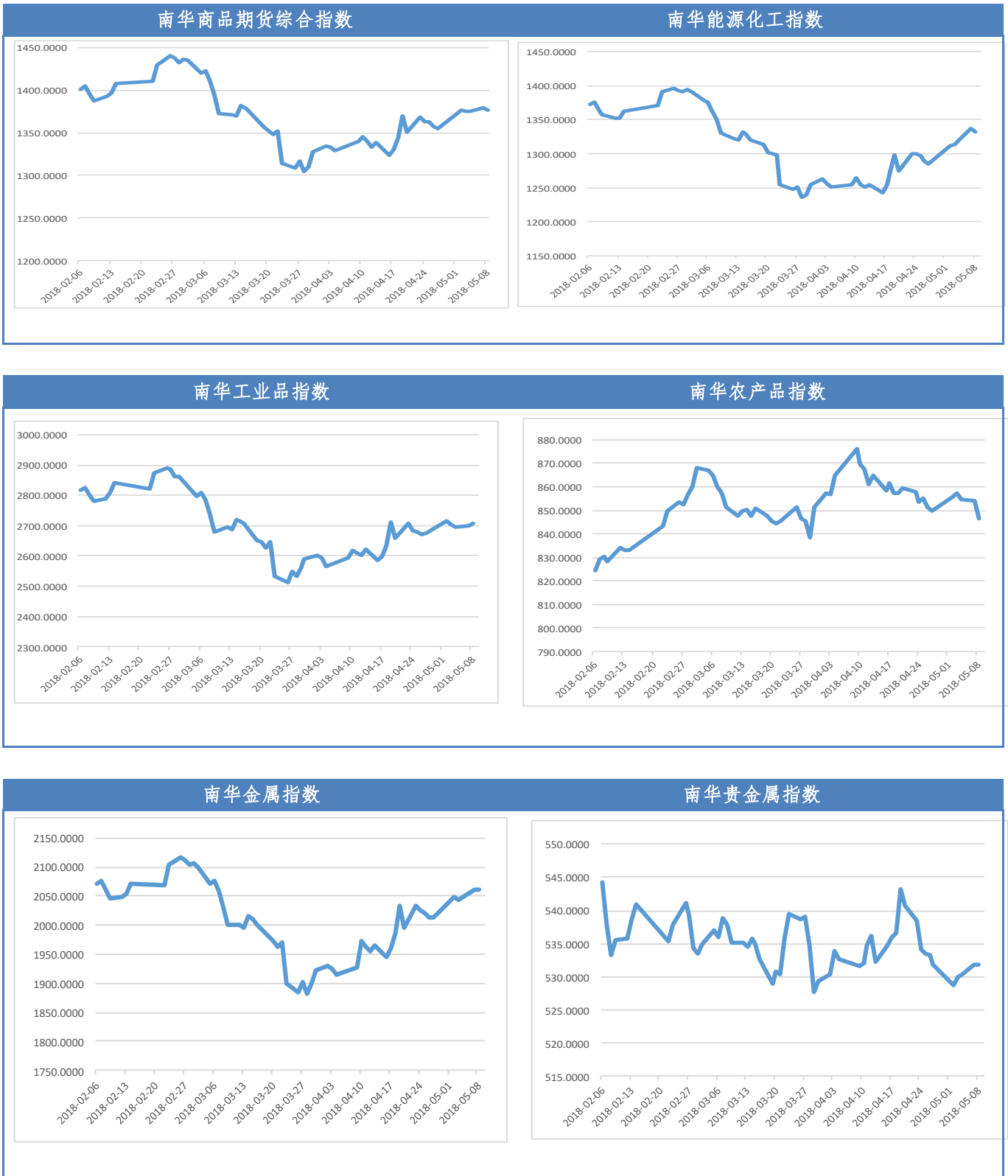
德国 DAX



资料来源: WIND 南华研究

【南华指数】

● 2018年5月16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

汕头市龙湖区金沙路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