

1-2月房地产数据点评

广州期货 王文俊

前期疯狂上涨的黑色系期货在业界普遍的观点是高炉开工率偏低、粗钢产量下滑、低库存等一系列的供给端收缩所造成的，至于需求端，由于决定钢价走势的最关键的数据——房地产行业数据迟迟未能公布，一直未能得到证伪。本月12号，1~2月份房地产行业数据得以公布，从所公布数据来看，下游需求端短期、中长期利好，但长期利空因素犹在。具体分析如下：

利好方面：

1. 销售火爆，地产投资回暖

受国家房地产“去库存”及持续宽松货币政策的影响，今年年初，一线城市及南京、苏州、杭州、武汉等核心二线城市房地产市场以来史上最火爆的开年，不断涌现出“日光盘”、通宵排队买房等盛况。在大城市房地产市场火爆行情带动下，1~2月房地产销售数据交出了一份满意的答卷：1-2月份，商品房销售面积11235万平方米，同比增长28.2%，增速比去年全年提高21.7个百分点。其中，住宅销售面积增长30.4%，办公楼销售面积增长11.0%，商业营业用房销售面积增长9.4%。商品房销售额8577亿元，增长43.6%，增速提高29.2个百分点。其中，住宅销售额增长49.2%，办公楼销售额增长29.7%，商业营业用房销售额增长7.8%。

销售火爆使得原本并不看好后市的地产商加大投资力度，尤其是住宅方面。数据显示2016年1-2月份，全国房地产开发投资9052亿元，同比名义增长3.0%，增速比去年全年提高2个百分点。其中，住宅投资6028亿元，增长1.8%，提高1.4个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为66.6%。

2. 下游需求得以释放，中长期需求向好

地产商加大投资力度，对螺纹钢等建材的采购量出现快速上涨。1-2月份，房地产开发企业房屋施工面积603544万平方米，同比增长5.9%，增速比去年全年提高4.6个百分点。

上海地区 3 月上旬线螺纹累计采购量为 28500 吨，较去年同期增长 5162 吨，增幅超过 20%。短期需求得到快速释放。

中长期看，1~2 月房屋新开工面积 15620 万平方米，同比增长 13.7%，而此数据去年全年为下降 14.0%。同时 2 月份，房地产开发景气指数较去年 12 月份提高 0.33 点至 93.67。房地产景气度的提升，投资热情回暖，预示着中长期需求将持续向好。

利空方面：

1. 库存压力未减轻反而加重

按理说 1~2 月商品房销售面积同比增长了 28.2%，商品房待售面积应该出现下滑。但是 2 月末的商品房待售面积却比比去年末增加 2077 万平方米。待售面积未将反增，说明本次房地产的火爆主要集中在全国几个主要的核心大城市，并不是面向全国范围内的全面火爆，三四线城市库存压力犹在。房地产库存整体过高的问题并未改善，反而有恶化的迹象，将制约房地产市场繁荣长期可持续。

2. 开发商拿地意愿不强，长期需求无法放开

三四线城市库存压力大，甚至出现房子多的卖不动的尴尬情况。随着人口红利的消退，缺乏人口虹吸效应的三四线城市被开发商集体不看好，纷纷从三四线城市撤退，加大对具有人口虹吸效应、不缺需求的一、二线大城市的投资力度，拿地也集中在一二线大城市。由于一二线城市可供土地有限，因此反映到数据上 1-2 月份，房地产开发企业土地购置面积 2236 万平方米，同比下降 19.4%。开发商拿地意愿不强，将使得有负转正的房屋新开工面积难以长时间持续，对于下游建材的需求长期仍处于萎缩状态。

总结：

通过以上分析，可以看出一、二线销售火爆使得房地产投资热情得以回暖，建材的短期、中长期需求得以快速释放，充分证明了下游需求正逐步转好。再结合前期供给端的收缩，就不难解释为何从黑色建材引来一波大幅度的反弹。下游需求中长期向好，供给端释放速度低于预期，使得此次反弹能走得更远。但是，三四城市房地产库存高企、一时难以化解使得整个建材端长期需求仍是一种萎缩状态，同时供给端过剩依旧存在，要得到真正的改善尚需

时日。因此，这次反弹仅仅是一次大熊市周期中的较大级别反弹，并不代表已完成牛熊转换并进入牛市周期。

综上所述，近期黑色期货仍可以多头思维对待，但考虑到反弹幅度较大并已进入压力区，同时长远期利空因素犹在，因此今后做多要更加谨慎。

个人简介：王文俊，广州期货研究所螺纹钢研究员；工学硕士；负责煤焦钢产业链研究，毕业于华中科技大学材料科学与工程学院，获材料学硕士学位。从事过钢铁冶炼、加工及热处理方面研究，熟悉钢铁产业链情况，具备深厚的钢铁专业知识背景和行业经历。侧重于基本面分析。

免责声明：本报告的信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，报告中的信息或意见并不构成所述品种的操作依据，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。