

多地放松楼市政策，支持刚性和改善性住房需求

投资咨询业务资格：
证监许可【2012】669号

报告要点

银川市下调首套房和二套房首付比例，并对二套房采取“认贷不认房”的政策，这有利于支持刚性和改善性住房需求。自从5月15号央行下调房贷利率下限以来，多个城市出台了调降首付比例、调降房贷利率的政策。当前我国楼市景气度较低，而多数城市首付比例、房贷利率仍然较高。为了维护房地产平稳健康发展，预计未来地方政府继续因城施策放松楼市政策。楼市政策的放松是渐进的，不会一步到位，其对房地产市场的影响需要跟踪大中城市商品房销售的表现来判断。

摘要：

资产表现及资金变化：

国内商品涨跌幅前五：纯碱 4.43%、沪锡 4.26%、铁矿 3.46%、沪镍 3.09%、玻璃 2.40%；燃油-2.08%、尿素-2.04%、动煤-1.66%、原油-1.36%、塑料-0.95%

沉淀资金流入流出前五(亿元)：铁矿 4.44、纯碱 4.00、纸浆 1.32、沪镍 0.81、PP0.78；原油-2.65、甲醇-1.40、燃油-1.39、郑糖-0.95、PVC-0.79

板块沉淀资金流入流出(亿元)：有色金属 9.38、黑色建材 3.99、贵金属-0.30、能源化工-1.93、农产品-1.96

重要新闻及经济数据：

国家主席习近平在金砖国家外长会晤开幕式上发表视频致辞。习近平强调，发展是新兴市场国家和发展中国家的共同任务。面对当前各种风险挑战，加强新兴市场国家和发展中国家团结合作，比以往任何时候都更为重要。

银川市印发《关于促进银川市房地产业良性循环和健康发展的实施意见》，首套房最低首付款比例下调至 20%，二套房最低首付款比例下调至 30%。

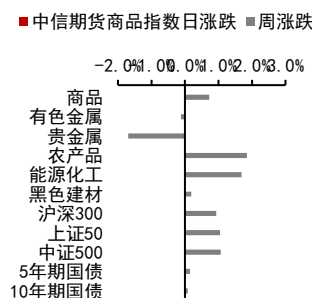
美国至 5 月 14 日当周初请失业金人数 21.8 万人，预期 20 万人，前值 19.7 万人。

摩根大通：将美国下半年实际 GDP 增速预期从 3% 下调至 2.4%。

乌克兰农业政策与粮食部长：今年乌克兰的粮食产量有可能下降 50%。

美国 4 月成屋销售年化总数 561 万户，预期 565 万户，前值 575 万户。

风险提示：我国房地产下滑、海外地缘冲突加剧



宏观研究团队

研究员：

张革

从业资格号：F3004355

投资咨询号：Z0010982

刘道钰

021-80401723

liudaoyu@citicsf.com

从业资格号：F3061482

投资咨询号：Z0016422

一、重要新闻及经济数据

国家主席习近平在金砖国家外长会晤开幕式上发表视频致辞。习近平强调，发展是新兴市场国家和发展中国家的共同任务。面对当前各种风险挑战，加强新兴市场国家和发展中国家团结合作，比以往任何时候都更为重要。五国要同更多新兴市场国家和发展中国家开展对话交流，增进理解互信，拉紧合作纽带，加深利益交融，让合作的蛋糕越做越大，让进步的力量越聚越强，为实现构建人类命运共同体的美好愿景作出更大贡献。

银川市印发《关于促进银川市房地产业良性循环和健康发展的实施意见》，在银川购房个人，购房数量和购房主体不受户籍限制；银川市内签订的商品房买卖合同转让期限不做限制；个人通过商业银行和公积金贷款购买首套房最低首付款比例下调至 20%，二套房最低首付款比例下调至 30%；对拥有 1 套住房并已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款的，执行首套房贷款政策。

美国至 5 月 14 日当周初请失业金人数 21.8 万人，预期 20 万人，前值 20.3 万人修正为 19.7 万人；至 5 月 7 日当周续请失业金人数 131.7 万人，预期 132 万人，前值 134.3 万人。

摩根大通：将美国下半年实际 GDP 增速预期从 3% 下调至 2.4%，将 2023 年上半年实际 GDP 增速预期从 2.1% 下调至 1.5%，将 2023 年下半年实际 GDP 预期从 1.4% 下调至 1%。

乌克兰农业政策与粮食部长：今年乌克兰的粮食产量有可能下降 50%，越冬作物的播种也将受到严重影响；国际社会应该做好每吨小麦的价格由目前的 430 美元涨至 700 美元的准备。

美国 4 月成屋销售年化总数 561 万户，预期 565 万户，前值 577 万户修正为 575 万户。

图表1：重要经济数据及事件

日期	北京时间	国家/地区	数据/事件	前值	预期	今值
2022-05-19	20:30	美国	5月14日当周初次申请失业金人数(万人)	19.7	20.0	21.8
2022-05-19	20:30	美国	5月07日持续领取失业金人数:季调(万人)	134.3	132	131.7
2022-05-19	22:00	美国	4月成屋销售折年数(万套)	575	565	561
2022-05-20	09:15	中国	贷款市场报价利率(LPR):1年	3.7		
2022-05-20	09:15	中国	贷款市场报价利率(LPR):5年	4.6		

资料来源：Wind 中信期货研究所

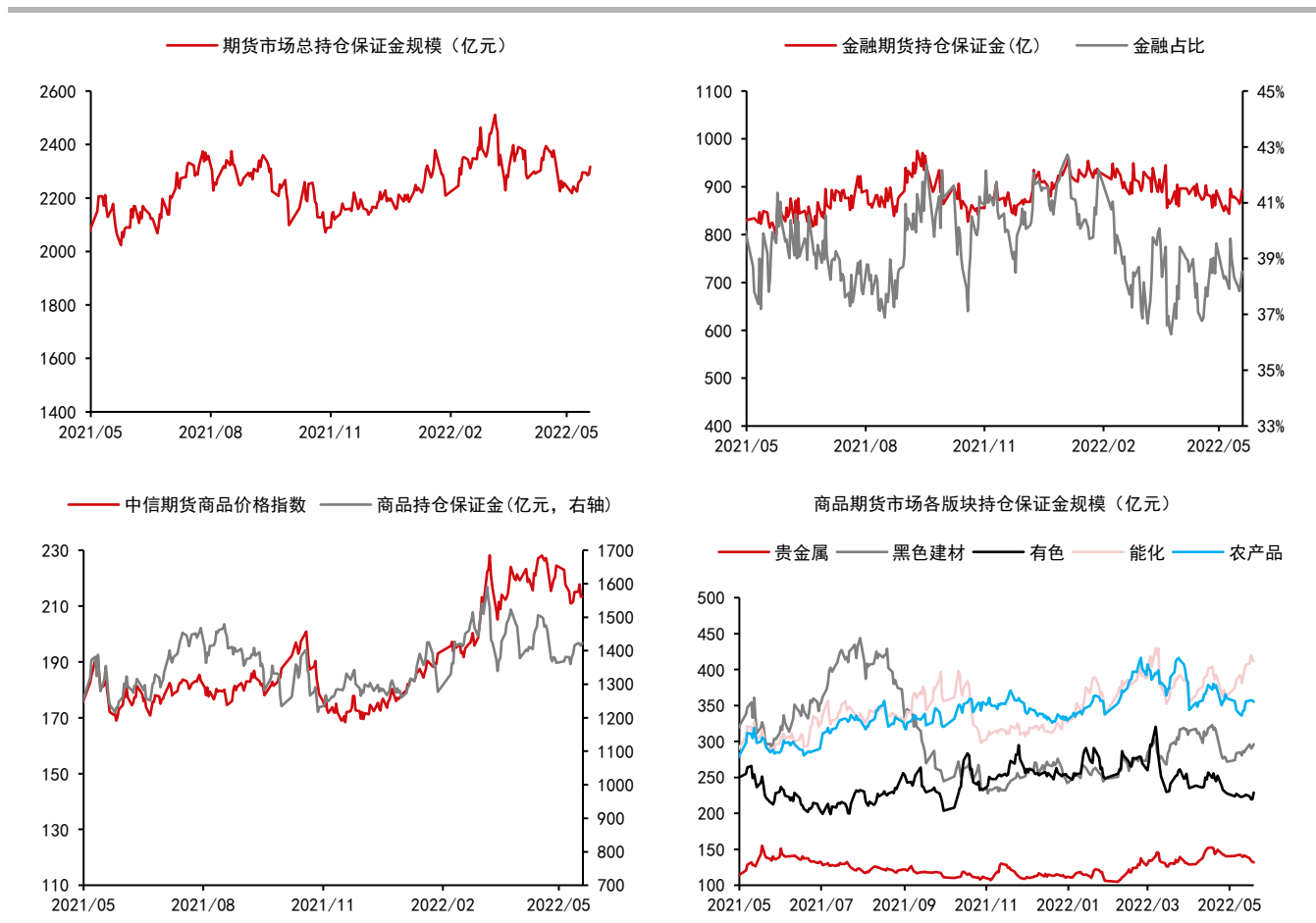
二、期货市场数据跟踪

图表2：国内期货市场板块数据跟踪

板块	1日涨跌幅	5日涨跌幅	1日沉淀资金变化(亿)	5日沉淀资金变化(亿)	沉淀资金(亿)
合计			28.06	46.67	2317.01
金融			18.89	15.29	892.82
商品			9.17	31.39	1424.19
贵金属	0.00%	-1.69%	-0.30	-9.40	132.10
黑色建材	0.00%	1.85%	3.99	11.50	296.17
有色金属	0.00%	1.69%	9.38	13.19	228.93
能源化工	0.00%	0.19%	-1.93	11.26	412.08
农产品	0.00%	-0.12%	-1.96	4.83	354.91

资料来源：Wind 中信期货研究所

图表3：国内期货市场板块数据跟踪



资料来源：Wind 中信期货研究所

说明：保证金按收盘价、交易所保证金标准、单边持仓计算

图表4：国内商品期货品种1日表现（按价格涨跌幅排序）

品种	1日涨跌幅	振幅	活跃度	5日涨跌幅
纯碱	4.43%	5.25%	1.61	5.88%
沪锡	4.26%	4.20%	1.62	0.32%
铁矿	3.46%	5.42%	0.74	2.91%
沪镍	3.09%	4.77%	1.41	1.31%
玻璃	2.40%	3.42%	1.01	2.16%
苹果	1.37%	1.81%	0.68	-2.05%
纸浆	1.30%	2.19%	1.18	1.05%
焦煤	1.09%	4.47%	1.33	2.59%
甲醇	1.04%	1.94%	0.77	-0.13%
红枣	1.03%	1.50%	0.37	3.33%
不锈钢	1.01%	1.67%	0.88	-1.62%
沪铝	0.97%	2.41%	1.11	2.45%
螺纹钢	0.96%	2.68%	0.81	-0.73%
硅铁	0.84%	3.67%	0.85	1.89%
沪铅	0.82%	1.34%	1.01	-0.57%
热卷	0.79%	2.31%	0.58	-0.37%
焦炭	0.77%	3.53%	1.03	2.27%
20号胶	0.76%	1.85%	0.53	3.42%
菜油	0.72%	1.20%	0.78	0.37%
沪胶	0.71%	1.66%	1.28	2.75%
LPG	0.68%	2.84%	1.84	-0.50%
PVC	0.47%	0.95%	1.05	-1.25%
沪金	0.43%	0.72%	0.66	-2.18%
连豆	0.36%	0.88%	0.39	0.67%
郑糖	0.35%	0.88%	0.54	2.70%
沥青	0.35%	3.21%	0.82	2.10%
TA	0.33%	2.36%	0.93	0.53%
棕榈	0.28%	2.27%	1.59	0.84%
沪铜	0.24%	0.82%	0.42	0.82%
豆油	0.13%	1.33%	0.89	2.21%
沪锌	0.10%	1.32%	1.05	-0.25%
苯乙烯	0.03%	1.60%	1.04	0.79%
沪银	0.00%	1.10%	0.68	-0.20%
棉纱	-0.01%	0.98%	0.69	0.15%
低硫燃油	-0.17%	4.54%	1.55	6.62%
粳米	-0.19%	0.33%	0.32	-0.11%
郑棉	-0.24%	0.60%	0.49	-0.05%
玉米	-0.33%	0.85%	0.27	0.88%
豆二	-0.48%	1.32%	0.96	4.14%
豆粕	-0.49%	1.44%	0.46	4.57%
乙二醇	-0.52%	2.60%	1.15	1.09%
淀粉	-0.57%	1.26%	0.54	-0.34%
锰硅	-0.58%	1.13%	0.51	2.12%
PP	-0.72%	1.44%	1.09	-0.97%
菜粕	-0.75%	2.35%	0.61	3.00%
鸡蛋	-0.82%	1.20%	0.64	0.39%
塑料	-0.95%	1.47%	1.06	-0.30%
原油	-1.36%	4.66%	5.49	2.46%
动煤	-1.66%	2.34%	0.09	-0.35%
尿素	-2.04%	2.64%	0.64	-1.45%
燃油	-2.08%	4.85%	1.51	1.93%

资料来源：Wind 中信期货研究所

图表5：国内商品期货沉淀资金及其变化

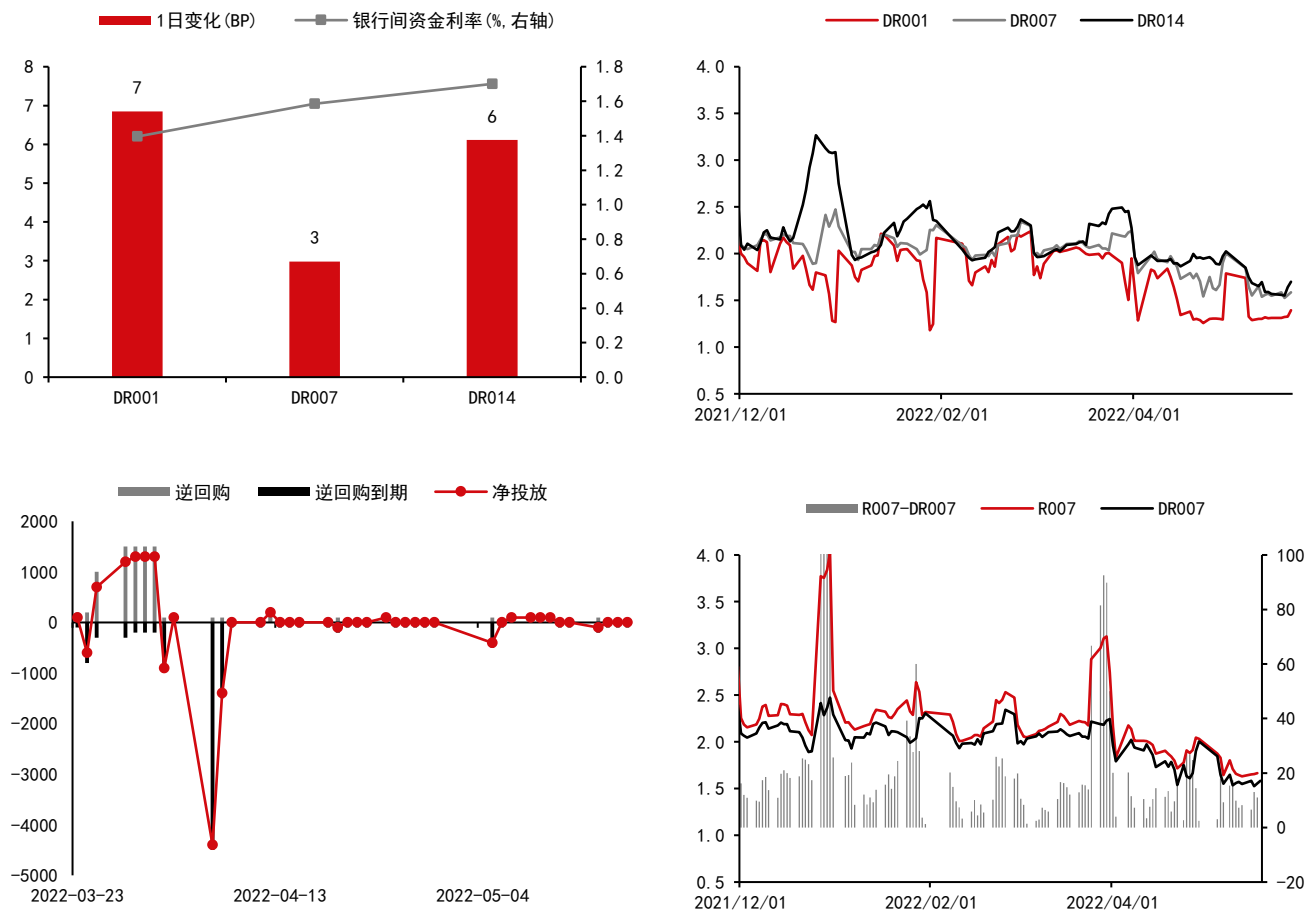
品种	1日沉淀资金变化(亿)	品种	5日沉淀资金变化(亿)	品种	沉淀资金(亿)
铁矿	4.44	豆粕	6.98	沪铜	116.25
纯碱	4.00	铁矿	6.52	铁矿	103.22
纸浆	1.32	螺纹	5.01	螺纹	98.78
沪镍	0.81	纯碱	3.75	豆粕	69.43
PP	0.78	沥青	3.33	沪金	68.31
沪铝	0.64	豆油	3.01	沪银	63.79
沪锡	0.57	PVC	2.80	豆油	56.51
连豆	0.46	棕榈	2.04	棕榈	53.00
棕榈	0.45	原油	1.98	TA	47.97
热卷	0.43	连豆	1.79	沪铝	42.88
硅铁	0.20	乙二醇	1.62	原油	41.70
玻璃	0.19	PP	1.50	沥青	39.24
沪胶	0.16	沪镍	1.44	玉米	37.84
乙二醇	0.10	玻璃	1.24	热卷	35.71
红枣	0.09	玉米	1.14	郑棉	33.36
锰硅	0.08	沪铅	1.09	甲醇	32.13
沪银	0.06	低硫燃油	0.84	PP	30.96
淀粉	0.05	郑棉	0.83	沪胶	30.65
低硫燃油	0.05	TA	0.75	纯碱	28.23
沪锌	0.05	苯乙烯	0.66	PVC	28.01
塑料	0.03	淀粉	0.58	塑料	26.89
沪铜	0.02	燃油	0.53	郑糖	26.10
焦煤	0.00	菜油	0.45	乙二醇	24.87
动煤	0.00	沪锡	0.44	沪锌	24.87
粳米	-0.01	硅铁	0.39	苹果	21.09
苹果	-0.02	纸浆	0.33	燃油	20.28
焦炭	-0.02	豆二	0.25	菜油	20.10
棉纱	-0.02	红枣	0.23	沪镍	19.81
豆二	-0.06	粳米	0.08	玻璃	19.67
菜油	-0.07	动煤	0.00	纸浆	17.47
郑棉	-0.11	沪锌	-0.01	沪锡	16.02
菜粕	-0.11	棉纱	-0.04	苯乙烯	14.11
鸡蛋	-0.12	不锈钢	-0.06	LPG	13.46
20号胶	-0.16	菜粕	-0.13	连豆	11.23
沥青	-0.19	塑料	-0.13	焦炭	9.14
尿素	-0.24	焦煤	-0.18	沪铅	9.10
LPG	-0.24	LPG	-0.21	硅铁	9.09
沪金	-0.36	20号胶	-0.37	菜粕	8.99
豆粕	-0.38	鸡蛋	-0.41	淀粉	8.31
豆油	-0.54	热卷	-0.43	锰硅	8.13
沪铅	-0.57	焦炭	-0.52	不锈钢	6.99
TA	-0.59	尿素	-0.54	20号胶	6.62
不锈钢	-0.61	锰硅	-0.72	焦煤	5.44
玉米	-0.62	沪胶	-0.95	低硫燃油	5.44
螺纹	-0.72	沪银	-1.54	鸡蛋	4.37
苯乙烯	-0.73	苹果	-1.63	尿素	4.03
PVC	-0.79	沪铝	-1.92	红枣	2.10
郑糖	-0.95	甲醇	-2.68	豆二	1.62
燃油	-1.39	郑糖	-3.66	粳米	0.68
甲醇	-1.40	沪铜	-4.74	棉纱	0.18
原油	-2.65	沪金	-7.87	动煤	0.02

资料来源：Wind 中信期货研究所

说明：保证金按收盘价、交易所保证金标准、单边持仓计算

三、流动性跟踪

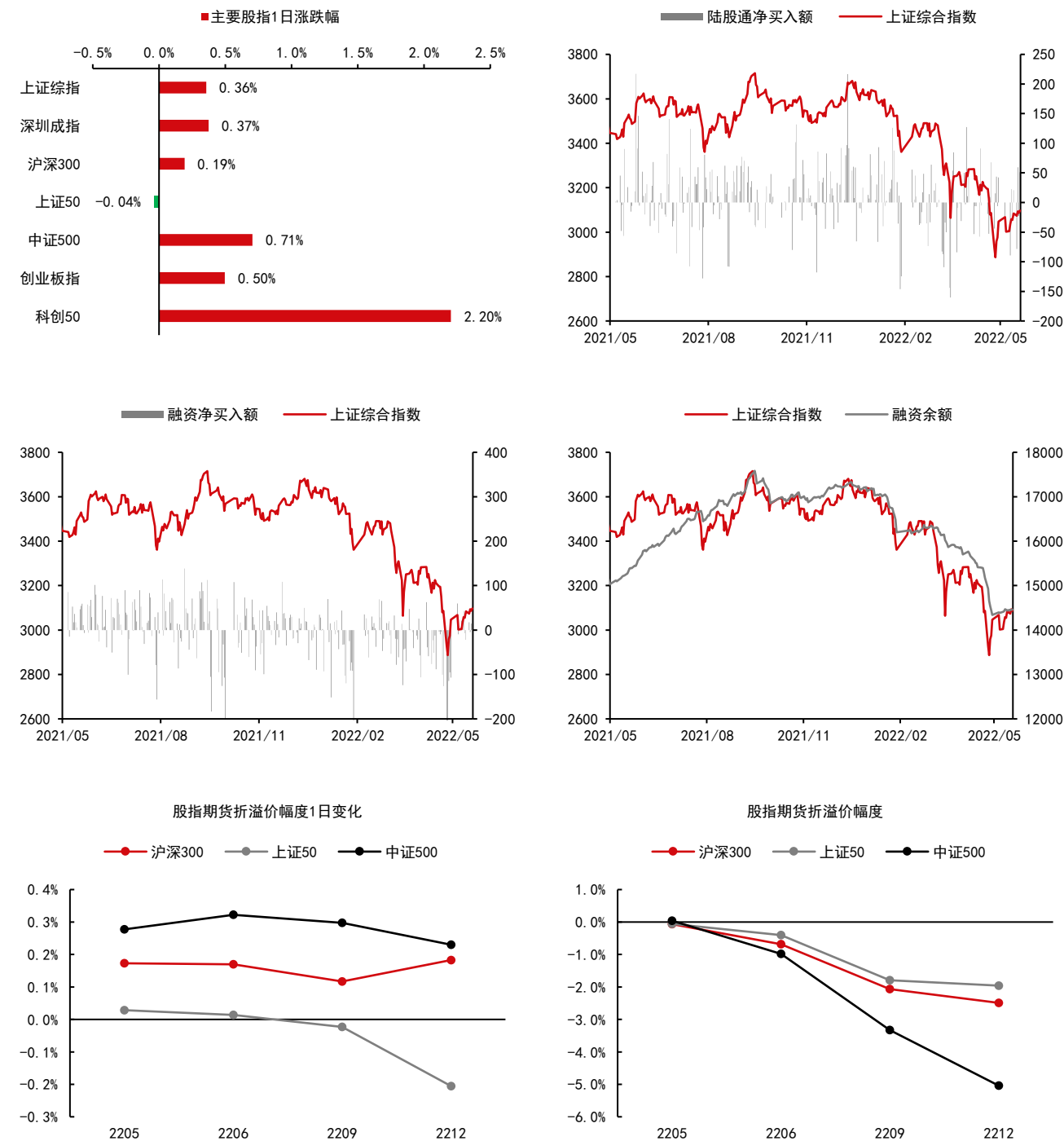
图表6：银行间市场流动性跟踪



资料来源：Wind 中信期货研究所

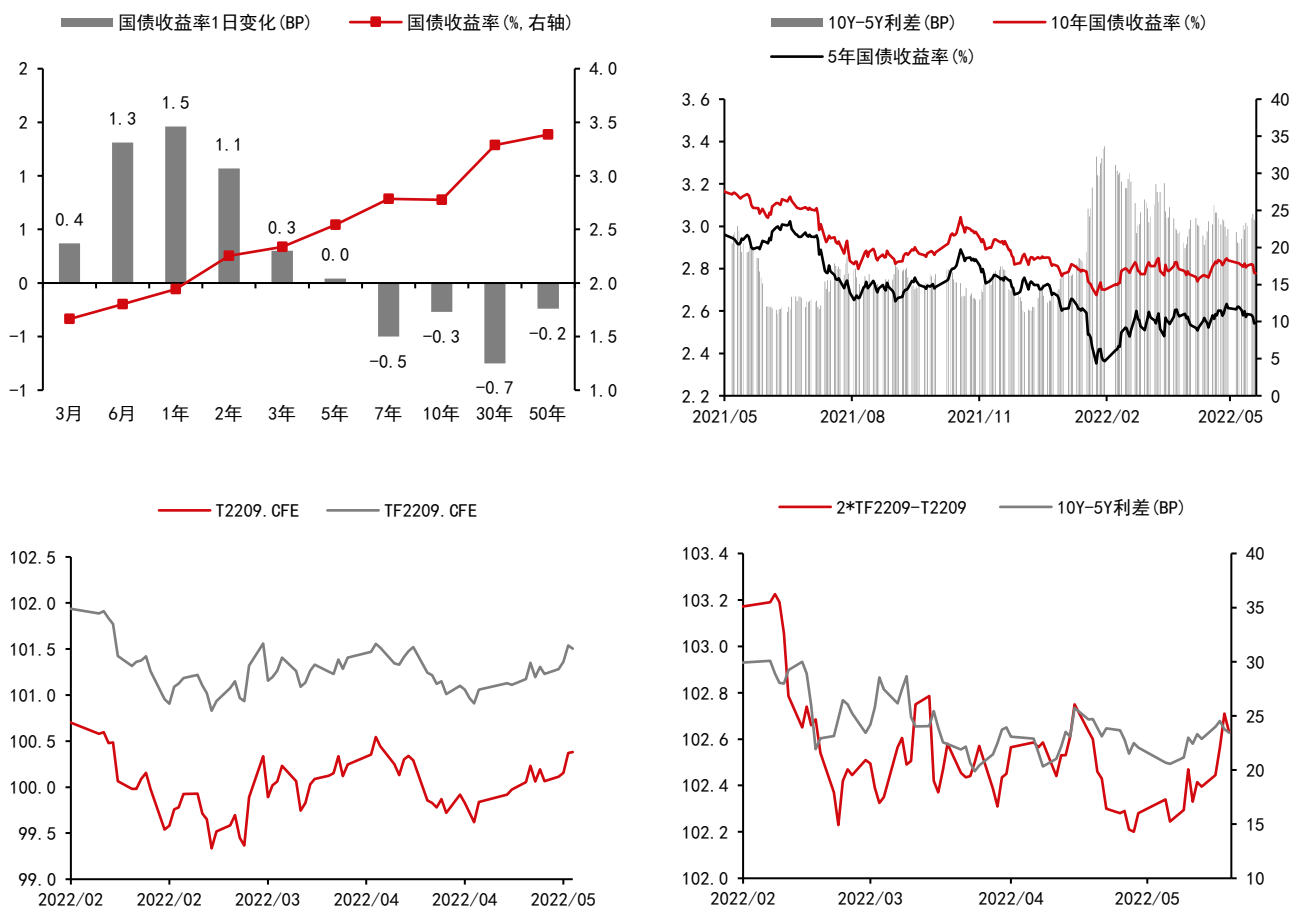
四、国内金融市场跟踪

图表7：国内股票市场



资料来源：Wind 中信期货研究所
折溢价幅度：期货价格/现货价格-1

图表8：国内债券市场



资料来源：Wind 中信期货研究所

免责声明

除非另有说明，中信期货有限公司拥有本报告的版权和/或其他相关知识产权。未经中信期货有限公司事先书面许可，任何单位或个人不得以任何方式复制、转载、引用、刊登、发表、发行、修改、翻译此报告的全部或部分材料、内容。除非另有说明，本报告中使用的所有商标、服务标记及标记均为中信期货有限公司所有或经合法授权被许可使用的商标、服务标记及标记。未经中信期货有限公司或商标所有权人的书面许可，任何单位或个人不得使用该商标、服务标记及标记。

如果在任何国家或地区管辖范围内，本报告内容或其适用与任何政府机构、监管机构、自律组织或者清算机构的法律、规则或规定内容相抵触，或者中信期货有限公司未被授权在当地提供这种信息或服务，那么本报告的内容并不意图提供给这些地区的个人或组织，任何个人或组织也不得在当地查看或使用本报告。本报告所载的内容并非适用于所有国家或地区或者适用于所有人。

此报告所载的全部内容仅作参考之用。此报告的内容不构成对任何人的投资建议，且中信期货有限公司不会因接收人收到此报告而视其为客户。

尽管本报告中所包含的信息是我们于发布之时从我们认为可靠的渠道获得，但中信期货有限公司对于本报告所载的信息、观点以及数据的准确性、可靠性、时效性以及完整性不作任何明确或隐含的保证。因此任何人不得对本报告所载的信息、观点以及数据的准确性、可靠性、时效性及完整性产生任何依赖，且中信期货有限公司不对因使用此报告及所载材料而造成的损失承担任何责任。本报告不应取代个人的独立判断。本报告仅反映编写人的不同设想、见解及分析方法。本报告所载的观点并不代表中信期货有限公司或任何其附属或联营公司的立场。

此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。此报告不构成任何投资、法律、会计或税务建议，且不担保任何投资及策略适合阁下。此报告并不构成中信期货有限公司给予阁下的任何私人咨询建议。

深圳总部

地址：深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座13层1301-1305、14层

邮编：518048

电话：400-990-8826

传真：(0755) 83241191

网址：<http://www.citicsf.com>