

## 新房与二手房成交分化

复工跟踪系列报告第20期：一二线城市商品房成交有所回升，代表性城市新房成交回落、二手房提升；多数生产、部分投资活动延续修复；线下消费分化。

■ 投资需求有所分化，全国商品房成交回落，但二手房成交显著回暖

全国新增感染人数显著回落，但疫情反复地区封控措施仍持续。本周全国本土新增感染人数较上周回落39%，前期疫情反复的海南、新疆、西藏等地新增感染分别较上周下降61.3%、46.5%、21%；但四川、青海、陕西等确诊人数显著增加。受疫情影响较大的海南省东方、澄迈等地，继续执行静态管理等封控措施。

多数工业生产活动延续修复，投资需求指标有所分化。本周，螺纹钢开工率较上周提升1.3个百分点至48.2%；高炉开工率较上周增加0.8个百分点至57%。沥青开工率持续提升、较上周提升3.7个百分点至40.2%，映射基建落地进一步加快；但全国钢材表观消费量略有回落、较上周下降3.1%，玻璃库存略有提升、较上周增加2.7%，六大发电集团耗煤量季节性见顶回落、较上周下降0.6%。

与投资紧密相关的水泥库存、水泥价格持续改善。本周，水泥粉磨开工率较上周提升1.5个百分点至47%；水泥出货率延续回落、较上周下降1.4个百分点至60.8%；水泥库存仍快速下行、较上周下降2.3个百分点至64%；对应水泥价格延续上行、较上周提升1.9%，其中西南、华东、东北地区价格提升幅度最大。

商品房成交回落，但一二线城市有所改善，8月以来，代表城市新房成交回落、二手房显著回暖。本周30大中城市商品房成交较上周回落0.5%，三线城市回落最为显著、较上周下降10.6%，但一、二线城市分别较上周提升9.5%、4.5%。本周，代表城市二手房成交快速回升、环比较上周提升9.5%；8月以来，代表城市二手房成交面积同比提升17.7%、但对应的新房成交面积同比回落26%。

■ 整车货运物流回升，外贸集装箱吞吐量略有提升，部分线下消费活动分化

全国整车货运物流回升，外贸集装箱吞吐量略有提升。上周全国整车货运物流指数在连续三周回落后有所回升、较前周上升1.3%；分地区来看，多数省市整车货运物流回升，其中宁夏回升最为明显、较前周上升15.1%，但在疫情影响下，新疆、海南货运物流指数延续回落。8月中旬，中国集装箱吞吐量当旬同比较上周回升4.5个百分点至5.3%，外贸集装箱吞吐量回升1.4个百分点至1.6%。

部分城市地铁客运量回落，但整体出行恢复强度普遍提升。本周，全国9个主要城市地铁客运量合计较上周回落5.7%；受疫情反弹影响，西安地铁客运量延续回落、较上周下降40.4%；西南地区限电影响下，重庆、成都地铁客运量分别回落36.6%、11.3%。国金数字未来Lab显示，上周多数城市出行恢复强度回升，一线、新一线、二线分别较前周提升1.7%、0.8%、0.7%，但三线城市回落。

全国餐饮、外卖恢复强度普遍上升，连锁餐饮疫情歇业率、流水强度均显著提升。本周一线、新一线、二线城市城市餐饮恢复强度提升，三线城市有所回落；全国餐饮恢复强度普遍提升。上周，某连锁餐饮全国疫情歇业率较前周上升3.2个百分点，但全国流水恢复强度较前周提升10.2%，上海、福建上升幅度最大。

风险提示：疫情反复，数据统计存在误差或遗漏。

赵伟 分析师 SAC 执业编号：S1130521120002  
zhaow@gjzq.com.cn

刘道明 分析师 SAC 执业编号：S1130520020004  
liudaoming@gjzq.com.cn

杨飞 分析师 SAC 执业编号：S1130521120001  
yang\_fei@gjzq.com.cn

## 内容目录

一、复工复产追踪：部分投资活动延续修复，新房、二手房成交分化 .....	3
二、物流人流追踪：整车货运物流回升，部分线下消费活动分化 .....	7
风险提示： .....	10

## 图表目录

图表 1：全国本土新增感染人数显著回落 .....	3
图表 2：近一周，部分省市感染人数有所下降 .....	3
图表 3：近期，疫情防控相关的政策调整 .....	4
图表 4：螺纹钢开工率延续回升 .....	4
图表 5：沥青开工率显著提升 .....	4
图表 6：高炉开工率延续回升 .....	5
图表 7：焦炉生产率持续改善 .....	5
图表 8：钢材表观消费量略有回落 .....	5
图表 9：建筑钢材成交量小幅回升 .....	5
图表 10：玻璃库存略有回升 .....	5
图表 11：六大发电集团耗煤量延续回落 .....	5
图表 12：水泥粉磨开工率回升 .....	6
图表 13：水泥出货率延续回落 .....	6
图表 14：水泥库存持续下行 .....	6
图表 15：全国水泥价格有所提升 .....	6
图表 16：本周，30 大中城市商品房成交面积小幅回落 .....	7
图表 17：三线城市商品房成交面积明显回落 .....	7
图表 18：本周，全国二手房成交面积延续提升 .....	7
图表 19：一线城市二手房成交面积显著提升 .....	7
图表 20：邮政快递揽收投递量回升 .....	7
图表 21：国内、国际执行航班架次有所回落 .....	7
图表 22：上周，全国整车货运物流指数回升 .....	8
图表 23：多数省市整车货运指数提升 .....	8
图表 24：长三角海域船舶数量、航行速度回升 .....	8
图表 25：集装箱船舶数量、航行速度回升 .....	8
图表 26：8 月中旬，中国集装箱吞吐量同比较上旬回升 .....	8
图表 27：本周，9 城地铁客运量总体有所回落 .....	9
图表 28：上周，多数城市出行恢复强度有所回升 .....	9
图表 29：全国多数城市餐饮恢复强度提升 .....	9
图表 30：全国外卖恢复强度普遍提升 .....	9
图表 31：某连锁餐饮全国疫情歇业率延续回升 .....	10
图表 32：某连锁餐饮全国流水恢复强度有所提升 .....	10

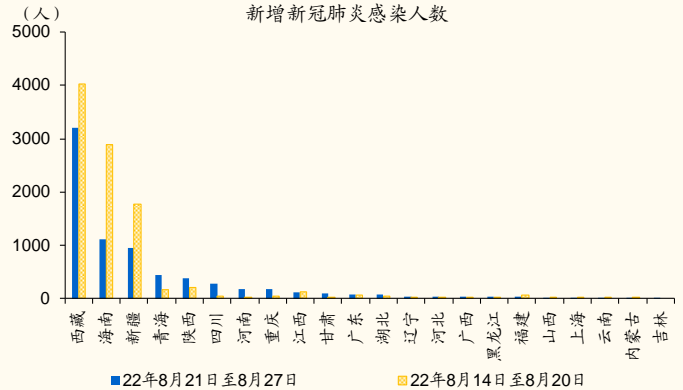
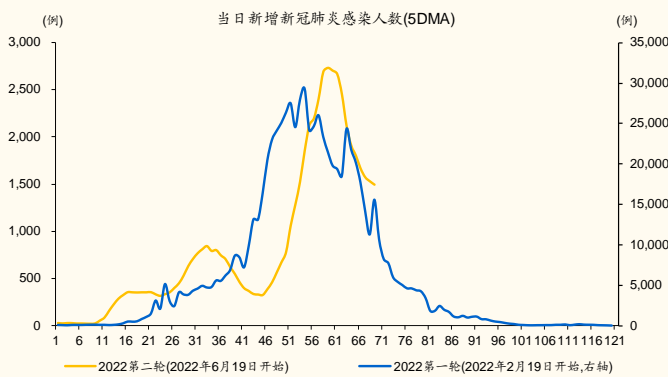
全国商品房成交回落、但一线、二线城市成交有所改善；8月以来，代表城市商品房成交明显分化，新房回落、二手房明显回升。

### 一、复工复产追踪：部分投资活动延续修复，新房、二手房成交分化

全国新增感染人数显著回落，部分省市新增感染人数有所下降。本周（8月21日至8月27日），全国本土新增感染人数9704人，较上周下降38.7%。其中，前期疫情有所扩散的海南、新疆、西藏等地新增感染人数显著回落，分别较上周下降61.3%、46.5%、20.5%；但四川、青海、陕西等地本周确诊人数有所提升，分别较上周上升461.2%、168%、73%。

图表 1：全国本土新增感染人数显著回落

图表 2：近一周，部分省市感染人数有所下降



来源：Wind、国金证券研究所

来源：Wind、国金证券研究所

教育部、疾控局将高校防疫工作纳入属地统一安排，疫情反复地区封控措施仍在持续。本周，教育部、国家疾控局联合制定《高等学校新冠肺炎疫情防控技术方案（第六版）》，要求进一步完善联防联控机制，将高校防疫工作纳入属地统一安排，科学精准做好疫情防控工作；地方跟进落实，湖南省教育厅部署秋季开学疫情防控工作、组织全员核酸。本周，受疫情影响较大的海南省东方、澄迈等地区，继续执行静态管理等封控措施。

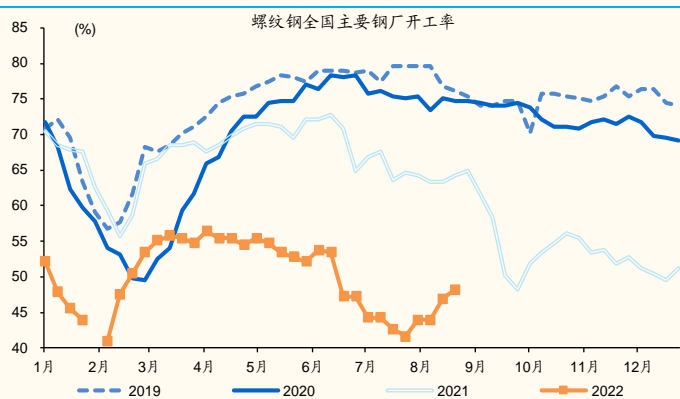
图表 3: 近期, 疫情防控相关的政策调整

时间	部门/领导	主要内容
2022/8/21	新疆昌吉市疫情防控指挥部	自8月21日15时起, 在 <b>全市实行临时性静态管理措施</b> , 时间暂定7天。
2022/8/22	海南东方市新型冠状病毒肺炎疫情防控工作指挥部	从2022年8月22日起, 东方市 <b>全城静态管理时间延长1天</b> 。8月25日发布, 从2022年8月26日起, <b>静态管理继续延长3天</b> 。
2022/8/24	上海徐汇区新冠肺炎疫情防控工作领导小组办公室	8月28日(周日) <b>徐汇区开展全区全员核酸检测</b> 。采样期间居民小区实行封闭管理, 居民凭24小时核酸采样证明出社区。
2022/8/25	杭州富阳发布	除东洲街道相关区域外, <b>全区常态化核酸检测自8月26日0时起由7天调整为72小时</b>
2022/8/26	山西晋中市榆次区新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作领导小组	8月27日1时-8月29日24时, <b>榆次区全区实行临时性全城静态管理</b> 。各类公共文体活动场所和空间密闭娱乐场所暂停营业。
2022/8/26	海南澄迈县新型冠状病毒肺炎疫情防控工作指挥部	8月26日22时至27日24时实行 <b>临时性全城静态管理</b> 。
2022/8/26	山西阳泉市城区疫情防控工作领导小组	自2022年8月26日15时至2022年8月29日15时, <b>阳泉市城区实行全城静态管理</b> 。
2022/8/26	教育部、国家疾控局	发布《高等学校新冠肺炎疫情防控技术方案(第六版)》, 跨省区返校的低风险区高校师生员工 <b>开学前须持48小时内核酸检测阴性证明</b> 。高校 <b>加强校门管理</b> , 全面把控校园进出通道。
2022/8/26	教育部、国家疾控局	发布《中小学校新冠肺炎疫情防控技术方案(第六版)》, 严格落实属地对师生员工的健康管理要求, <b>返校前须提供48小时内核酸检测阴性证明</b> 。中小学实行 <b>校园相对封闭管理</b> 。
2022/8/26	湖南省教育厅	湖南部署秋季开学疫情防控工作, <b>开学后3天内组织一次全员核酸检测</b>
2022/8/26	郑州市总工会	发布《〈郑州市总工会助力疫情防控与经济社会发展的若干措施〉的通知》, <b>设立500万元疫情防控专项资金</b> 。
2022/8/27	昆明市西山区应对新型冠状病毒感染肺炎疫情防控工作领导小组指挥部	自2022年8月27日03时起, <b>对部分围合区域解除静态管理</b> 。
2022/8/27	海南省定安县新型冠状病毒感染肺炎疫情防控工作指挥部	2022年8月27日6时至8月28日6时, <b>全县实行临时性全城静态管理</b> 。
2022/8/27	江西省上饶市信州区、广信区疫情防控指挥部	2022年8月27日6时30分起, 对 <b>信州区、广信区全城实行静态管理</b> 。

来源: 中国政府网站、各地方政府网站、国金证券研究所

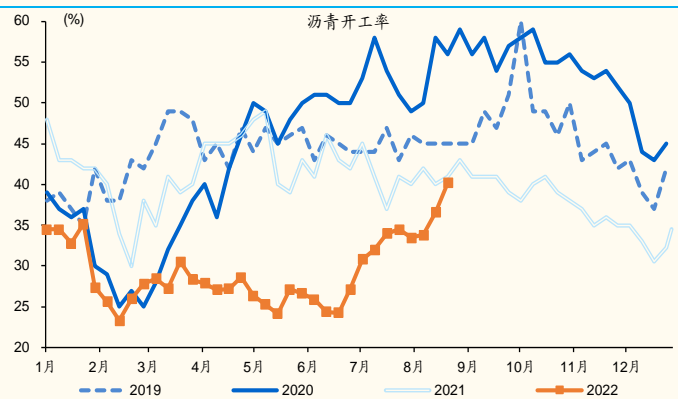
工业生产活动普遍延续修复。本周(8月21日至8月27日), 螺纹钢全国主要钢厂开工率延续回升、较上周提升1.3个百分点至48.2%; 高炉开工率延续回升、较上周增加0.8个百分点至57.1%; 沥青开工率持续提升、较上周提升3.7个百分点至40.2%, 指向基建投资需求持续改善; 国内独立焦化厂焦炉生产率延续回升、较上周提升1.5个百分点至74.7%。

图表 4: 螺纹钢开工率延续回升



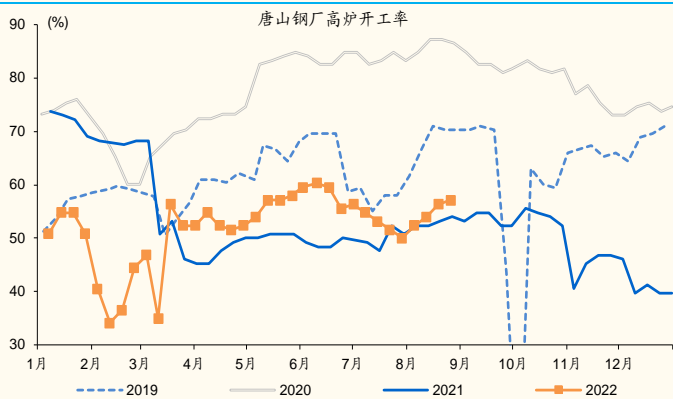
来源: Wind、国金证券研究所

图表 5: 沥青开工率显著提升



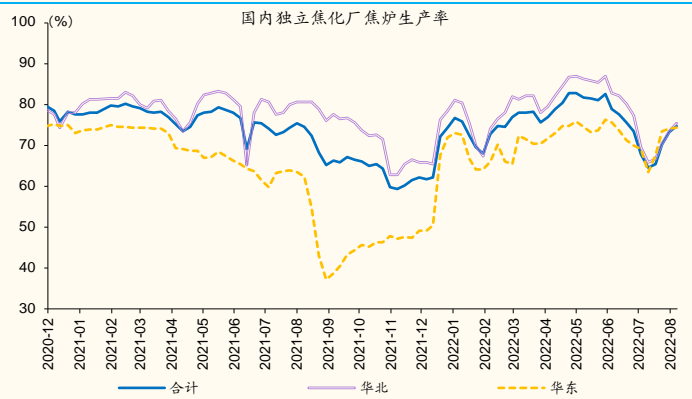
来源: Wind、国金证券研究所

图表 6: 高炉开工率延续回升



来源: Wind、国金证券研究所

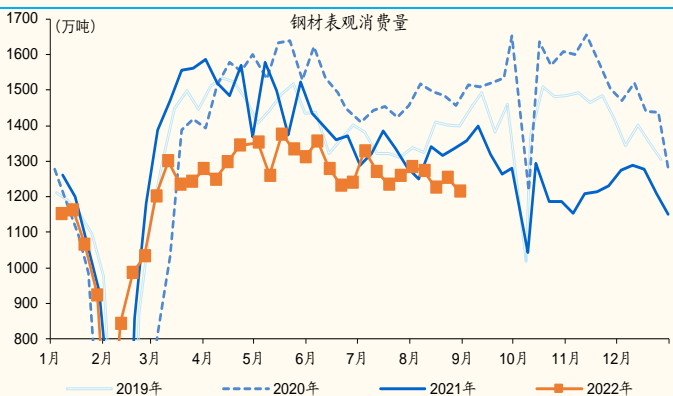
图表 7: 焦炉生产率持续改善



来源: Wind、国金证券研究所

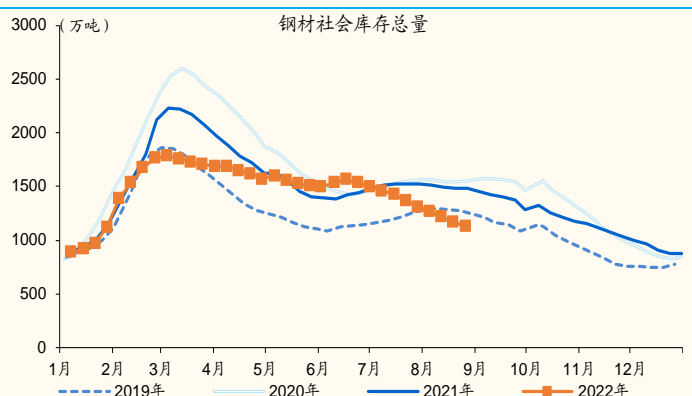
投资需求有所分化, 电力耗煤量或季节性见顶。本周(8月21日至8月27日), 全国钢材表观消费量略有回落、较上周下降3.1%至1214.5万吨; 钢材社会库存总量持续下行、较上周下降2.8%至1131万吨。玻璃库存略有提升, 较上周增加2.7%; 伴随高温天气缓解, 六大发电集团耗煤量季节性见顶回落、较上周下降0.6%。

图表 8: 钢材表观消费量略有回落



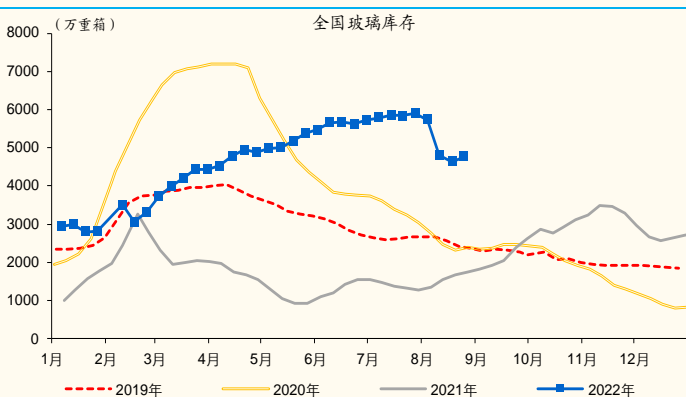
来源: Wind、国金证券研究所

图表 9: 建筑钢材成交量小幅回升



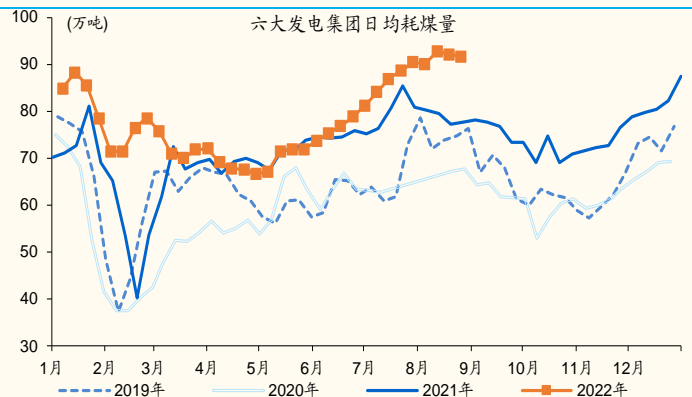
来源: Wind、国金证券研究所

图表 10: 玻璃库存略有回升



来源: Wind、国金证券研究所

图表 11: 六大发电集团耗煤量延续回落

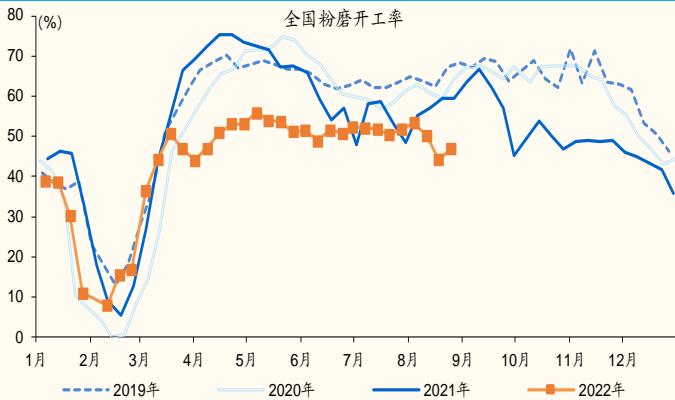


来源: Wind、国金证券研究所



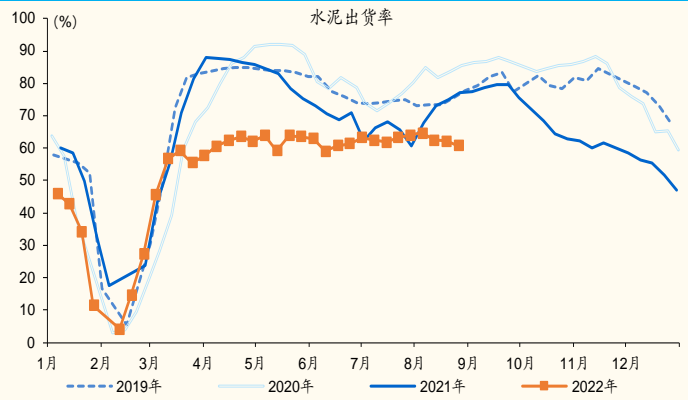
水泥开工率有所回升，库存持续下行。本周（8月21日至8月27日），水泥粉磨开工率有所回升、较上周提升1.5个百分点至47%；水泥出货率延续回落、较上周回落1.4个百分点至60.8%。水泥供给受多地停窑影响、需求持续恢复下，水泥库存快速下行、较上周下降2.3个百分点至64.2%；对应本全国水泥价格延续上行、较上周提升1.9%，其中，西南、华东、东北地区水泥价格分别较上周上涨8.9%、1.8%、1.4%，仅西北地区水泥价格下降0.5%。

图表 12：水泥粉磨开工率回升



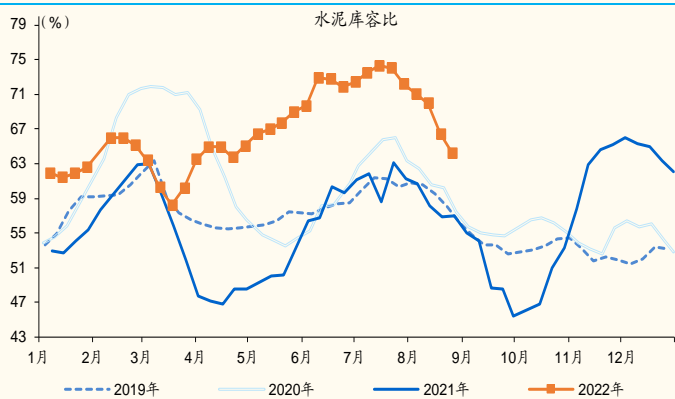
来源：Wind、国金证券研究所

图表 13：水泥出货率延续回落



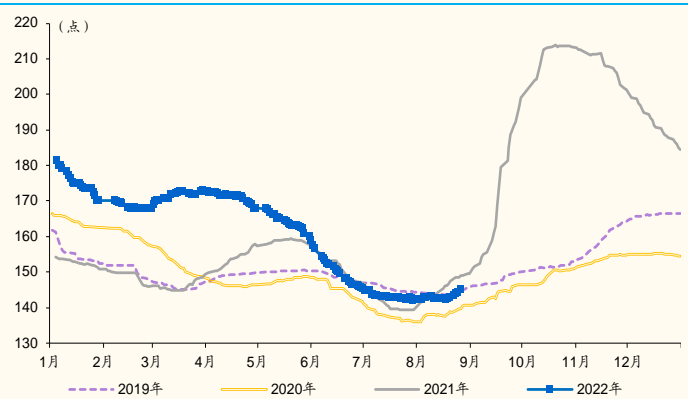
来源：Wind、国金证券研究所

图表 14：水泥库存持续下行



来源：Wind、国金证券研究所

图表 15：全国水泥价格有所提升

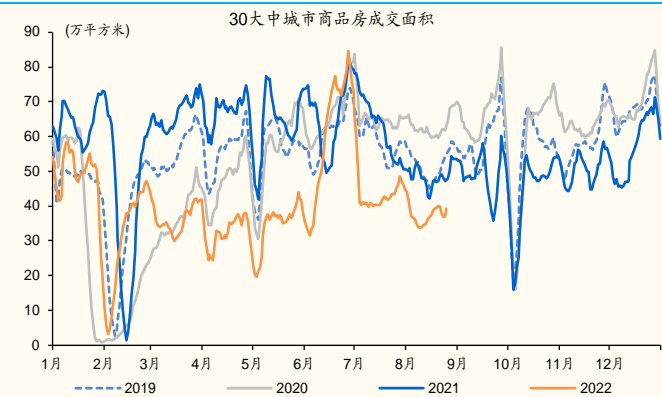


来源：Wind、国金证券研究所

全国新建商品房成交仍回落，但二手房成交显著提升。本周（8月21日至8月27日），30大中城市商品房成交面积较上周回落0.5%，三线城市回落最为显著、较上周下降11%，一线、二线城市分别较上周提升10%、5%；8月以来，30大中城商品房销售同比下降21%、降幅较上周收窄0.7个百分点。本周代表城市<sup>1</sup>二手房成交面积快速回升、环比较上周提升9.5%；8月以来，代表城市二手房成交面积同比提升18%、但对应新房成交面积同比回落26%。

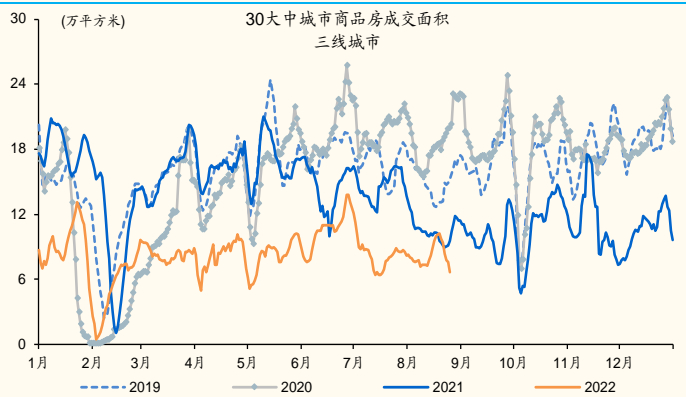
<sup>1</sup>代表城市包括：北京、深圳、杭州、南京、青岛、苏州、厦门、东莞、南宁、成都、佛山、江门、无锡、金华、衢州。

图表 16: 本周, 30 大中城市商品房成交面积小幅回落



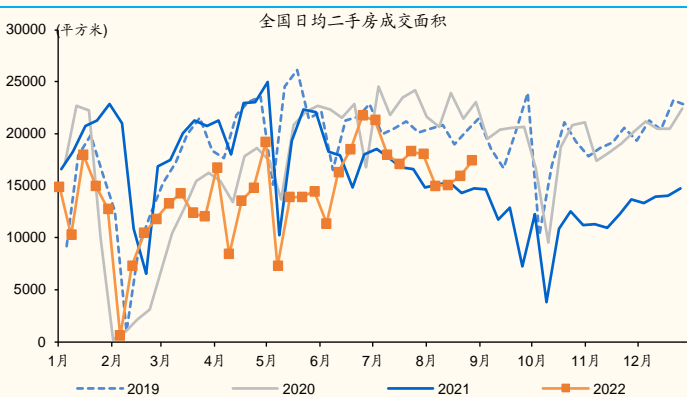
来源: Wind、国金证券研究所

图表 17: 三线城市商品房成交面积明显回落



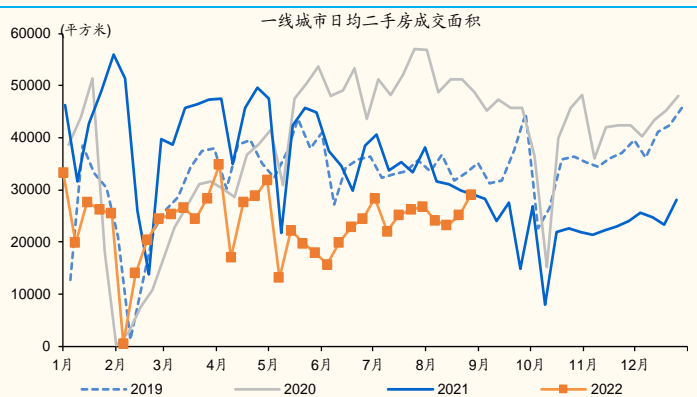
来源: Wind、国金证券研究所

图表 18: 本周, 全国二手房成交面积延续提升



来源: Wind、国金证券研究所

图表 19: 一线城市二手房成交面积显著提升

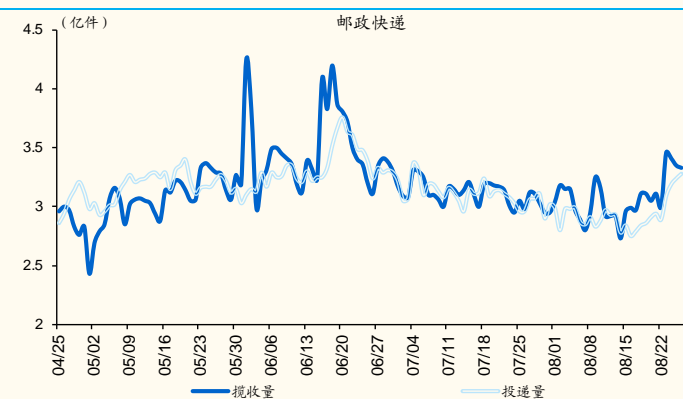


来源: Wind、国金证券研究所

## 二、物流人流追踪: 整车货运物流回升, 部分线下消费活动分化

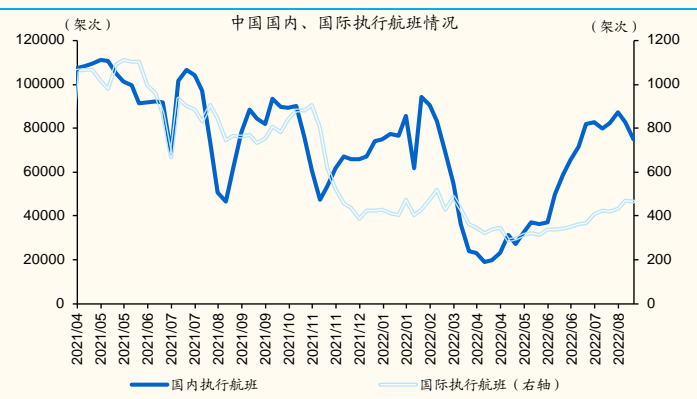
邮政快递揽收、投递显著提升, 整车货运物流开始回升。本周(8月21日至8月27日), 或缘于义乌解除静态管理, 全国邮政快递揽收量环比提升 9.2%、投递量环比提升 8.8%。上周(8月14日至8月20日), 国内执行航班架次较前周回落 9.6%、国际航班架次回落 0.6%。全国整车货运物流指数在连续三周回落后有所回升、较前周上升 1.3%; 分地区来看, 多数省市整车货运指数回升, 其中宁夏回升最为明显、较前周上升 15.1%, 但疫情影响下, 新疆、海南货运物流指数延续回落。

图表 20: 邮政快递揽收投递量回升



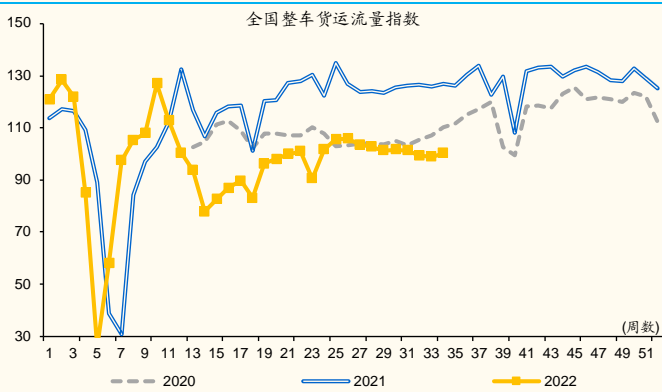
来源: 国金数字未来 Lab、国金证券研究所

图表 21: 国内、国际执行航班架次有所回落



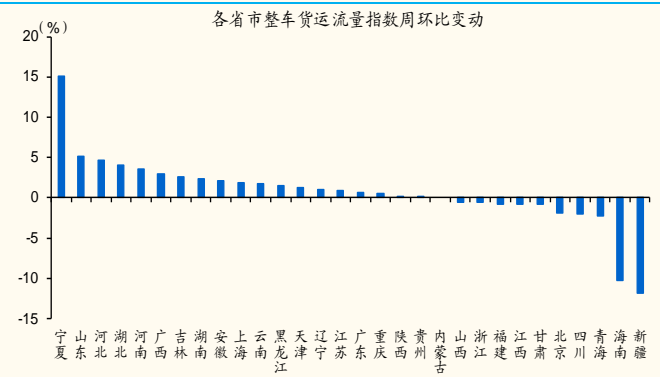
来源: Wind、国金证券研究所

图表 22: 上周, 全国整车货运物流指数回升



来源: G7 物联、国金证券研究所

图表 23: 多数省市整车货运指数提升



来源: G7 物联、国金证券研究所

长三角海域船舶数量、周平均航行速度提升, 中旬外贸集装箱吞吐量略有回升。国金数字未来 Lab 数据显示, 本周 (8 月 21 日至 8 月 27 日), 长三角海域船舶周平均数量 895 艘、较上周提升 4.8%, 航行平均速度为 4.2 节、较上周提升 2.2%; 集装箱船周平均数为 151 艘、较上周大幅上升 14.1%, 航行周平均速度为 5.8 节、较上周上升 7.3%。截至 8 月中旬, 中国集装箱吞吐量当旬同比较上旬回升 4.5 个百分点至 5.3%, 外贸集装箱吞吐量当旬同比较上旬回升 1.4 个百分点至 1.6%、内贸集装箱吞吐量提升 15.2 个百分点。

图表 24: 长三角海域船舶数量、航行速度回升



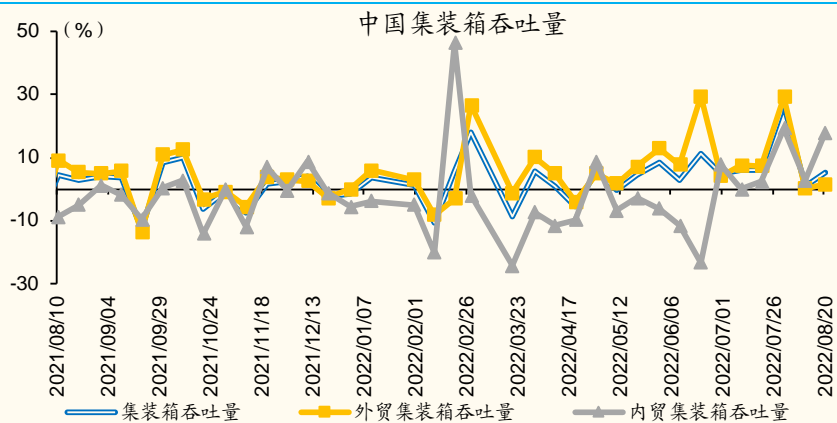
来源: 国金数字未来 Lab、国金证券研究所

图表 25: 集装箱船舶数量、航行速度回升



来源: 国金数字未来 Lab、国金证券研究所

图表 26: 8 月中旬, 中国集装箱吞吐量旬同比较上旬回升



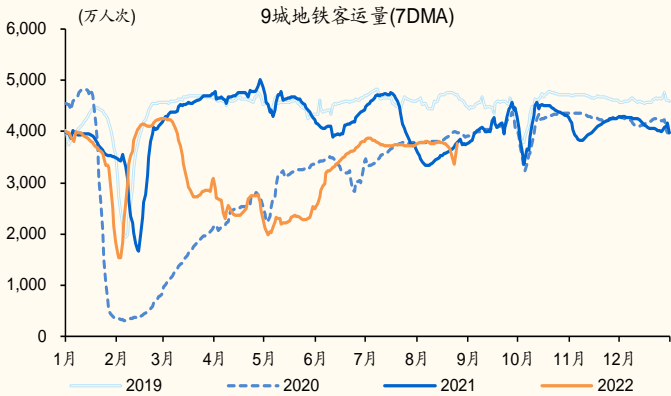
来源: Wind、国金证券研究所



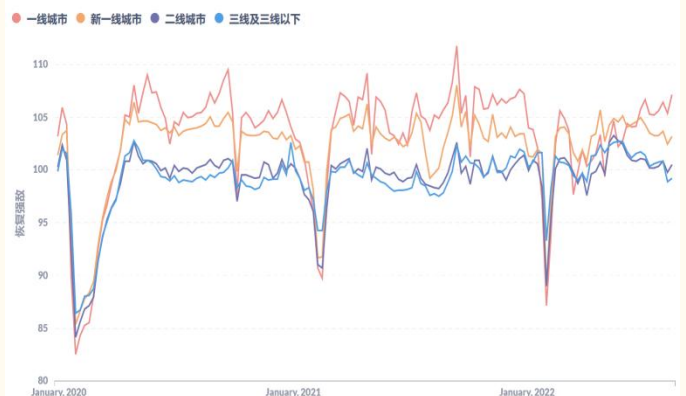
**城市地铁客运量整体回落，城市出行恢复强度普遍提升。**本周（8月21日至8月27日），全国9个主要城市地铁客运量合计较上周回落5.7%；受疫情反弹影响，西安地铁客运量延续回落、较上周下降40.4%；西南地区限电影响下，重庆、成都地铁客运量分别回落36.6%、11.3%。国金数字未来 Lab 数据显示，上周多数城市出行恢复强度回升，一线、新一线、二线分别较前周提升1.7%、0.8%、0.7%，但三线城市有所回落，较前周下降0.9%。

图表 27：本周，9 城地铁客运量总体有所回落

图表 28：上周，多数城市出行恢复强度有所回升



来源：Wind、国金证券研究所

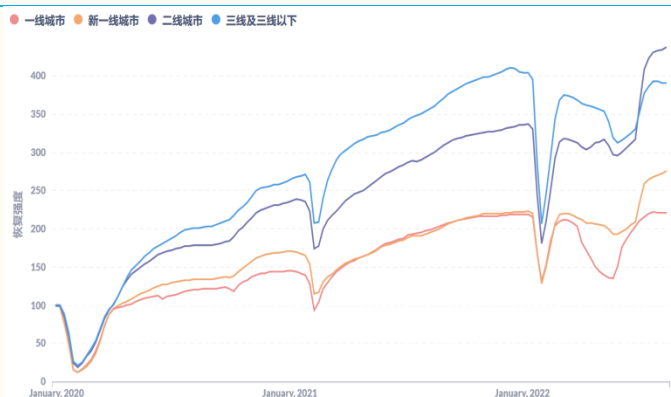


来源：国金数字未来 Lab、国金证券研究所

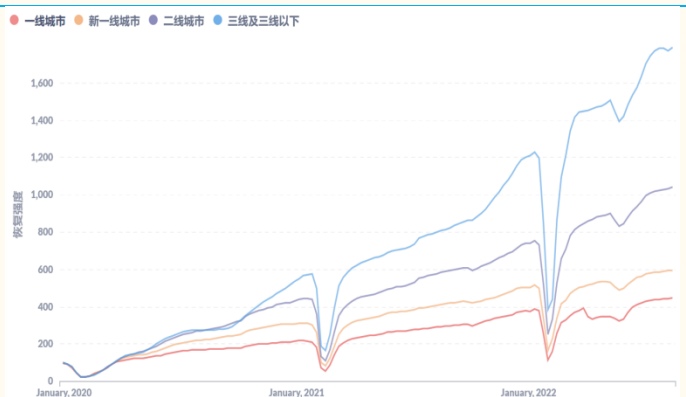
**全国餐饮恢复强度、外卖恢复强度普遍上升。**国金数字未来 Lab 数据显示，本周（8月21日至8月27日），全国多数城市餐饮恢复强度提升，一线、新一线、二线城市分别较上周提升0.1%、1.1%、0.7%，但三线城市餐饮恢复强度回落、较上周下降0.2%。本周，各线城市外卖恢复强度均有所提升，一线、新一线、二线、三线城市分别较上周提升0.7%、0.6%、1%、0.9%。

图表 29：全国多数城市餐饮恢复强度提升

图表 30：全国外卖恢复强度普遍提升



来源：国金数字未来 Lab、国金证券研究所



来源：国金数字未来 Lab、国金证券研究所

**某连锁餐饮疫情歇业率提升、全国电影票房收入回落，部分线下消费活动有所分化。**国金数字未来 Lab 数据显示，上周（8月14日至8月20日），某连锁餐饮全国疫情歇业率延续回升、较前周上升3.2个百分点至8.1%；但其中福建疫情歇业率显著回落、较前周下降14个百分点至7%，主要缘于当地疫情得到有效控制；但全国流水恢复强度较前周提升10.2%，其中上海、福建流水强度上升幅度较大，分别较前周提升28.2%、14.9%。同时，上周全国电影票房延续季节性回落，较前周下降7%。

图表 31: 某连锁餐饮全国疫情歇业率延续回升



来源: 国金数字未来 Lab、国金证券研究所

图表 32: 某连锁餐饮全国流水恢复强度有所提升



来源: Wind、国金证券研究所

经过研究, 我们发现:

- (1) **钢材、炼油等上游生产活动, 大多延续恢复。**钢铁相关的螺纹钢和高炉开工率, 能源相关的焦炉生产率、炼油厂开工率均延续恢复; 而水泥出货率有所下降, 或与部分地区水泥停窑等有关。
- (2) **映射基建的投资需求回升, 地产市场的二手房成交显著回暖。**反映基建落地的沥青开工继续改善, 水泥库存下降、价格小幅上涨; 全国商品房总体成交依然低迷, 但二手房成交增幅扩大、显著回暖。
- (3) **物流有所回升, 中旬港口外贸活动略有提升、但较 7 月有所放缓。**全国整车货运物流指数在连续三周回落后有所回升, 快递揽收、投放量明显增长; 港口贸易活动有所放缓, 外贸集装箱较 7 月同期下降。

风险提示:

- 1、**疫情反复。**疫情演绎仍存在不确定性, 仍需紧密跟踪各地疫情演变及对疫情防控和经济潜在扰动。
- 2、**数据统计误差或遗漏。**一些数据指标, 可能存在统计或者处理方法上的误差和偏误; 部分数据结果也可能受到样本范围、统计口径等影响。

**特别声明:**

国金证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告版权归“国金证券股份有限公司”（以下简称“国金证券”）所有，未经事先书面授权，任何机构和个人均不得以任何方式对本报告的任何部分制作任何形式的复制、转发、转载、引用、修改、仿制、刊发，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。经过书面授权的引用、刊发，需注明出处为“国金证券股份有限公司”，且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告的产生基于国金证券及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但国金证券及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。本报告反映撰写研究人员的不同设想、见解及分析方法，故本报告所载观点可能与其他类似研究报告的观点及市场实际情况不一致，国金证券不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此有关的其他任何损失承担任何责任。且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，在不作事先通知的情况下，可能会随时调整，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与国金证券其它业务部门、单位或附属机构在制作类似的其他材料时所给出的意见不同或者相反。

本报告仅为参考之用，在任何地区均不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告提及的任何证券或金融工具均可能含有重大的风险，可能不易变卖以及不适合所有投资者。本报告所提及的证券或金融工具的价格、价值及收益可能会受汇率影响而波动。过往的业绩并不能代表未来的表现。

客户应当考虑到国金证券存在可能影响本报告客观性的利益冲突，而不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。证券研究报告是用于服务具备专业知识的投资者和投资顾问的专业产品，使用时必须经专业人士进行解读。国金证券建议获取报告人员应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。报告本身、报告中的信息或所表达意见也不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，国金证券不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。

在法律允许的情况下，国金证券的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告并非意图发送、发布给在当地法律或监管规则下不允许向其发送、发布该研究报告的人员。国金证券并不因收件人收到本报告而视其为国金证券的客户。本报告对于收件人而言属高度机密，只有符合条件的收件人才能使用。根据《证券期货投资者适当性管理办法》，本报告仅供国金证券股份有限公司客户中风险评级高于C3级（含C3级）的投资者使用；本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，不应被视为对特定客户关于特定证券或金融工具的建议或策略。对于本报告中提及的任何证券或金融工具，本报告的收件人须保持自身的独立判断。使用国金证券研究报告进行投资，遭受任何损失，国金证券不承担相关法律责任。

若国金证券以外的任何机构或个人发送本报告，则由该机构或个人为此发送行为承担全部责任。本报告不构成国金证券向发送本报告机构或个人的收件人提供投资建议，国金证券不为此承担任何责任。

此报告仅限于中国境内使用。国金证券版权所有，保留一切权利。

**上海**

电话：021-60753903

传真：021-61038200

邮箱：researchsh@gjzq.com.cn

邮编：201204

地址：上海浦东新区芳甸路1088号

紫竹国际大厦7楼

**北京**

电话：010-66216979

传真：010-66216793

邮箱：researchbj@gjzq.com.cn

邮编：100053

地址：中国北京西城区长椿街3号4层

**深圳**

电话：0755-83831378

传真：0755-83830558

邮箱：researchsz@gjzq.com.cn

邮编：518000

地址：中国深圳市福田区中心四路1-1号

嘉里建设广场T3-2402