

我国全面实现不动产统一登记

——宏观策略日报20230426

证券分析师:

刘思佳 S0630516080002

liusj@longone.com.cn

证券分析师:

王洋 S0630513040002

wangyang@longone.com.cn

证券分析师:

胡少华 S0630516090002

hush@longone.com.cn

联系人:

高旗胜

gqs@longone.com.cn

重要资讯

- 1. 国务院办公厅发布《关于推动外贸稳规模优结构的意见》。《意见》主要包括以下五点内容：1) 强化贸易促进拓展市场，推动国内线下展会全面恢复，便利跨境商务人员往来，引导企业深入开拓发展中国家市场和东盟等区域市场；2) 培育汽车出口优势，扩大先进技术设备进口；3) 加大进出口信贷支持，优化跨境结算服务，进一步扩大跨境贸易人民币结算规模；4) 加快对外贸易创新发展，推进贸易数字化，发展绿色贸易；5) 优化外贸发展环境，提升贸易便利化水平。
- 2. 自然资源部部长宣布我国全面实现不动产统一登记。我国以民法典为统领，以《不动产登记暂行条例》为核心，以实施细则、操作规范、地方性法规等为配套支撑的不动产统一登记制度体系基本成型。
- 3. 上海市人民政府印发《关于新时期强化投资促进加快建设现代化产业体系的政策措施》。招商奖励方面，《措施》提出支持引进高端产业和服务业项目，鼓励引进重大功能性总部项目，强化科技研发招商。重点产业方面，《措施》提出聚力招引集成电路、生物医药、人工智能三大先导产业，布局发展智能终端、绿色低碳、数字经济、元宇宙四个新赛道产业。

市场情况:

- 北向资金净流出。4月25日，北向资金净卖出49.17亿元。其中，恒生电子净买入0.7亿元。宁德时代净卖出额居首，金额为8.83亿元。
- 美股收跌、欧股涨跌不一。4月25日，道琼斯工业平均指数跌1.02%，报收33530.83点；标普500指数跌1.58%，报收4071.63点；纳斯达克指数跌1.98%，报收11799.16点。欧股方面，德国DAX指数涨0.05%，报收15872.13点；法国CAC40指数跌0.56%，报收7531.61点；英国富时100指数跌0.27%，报收7891.13点。
- 黄金上涨、原油下跌。4月25日，COMEX黄金期货涨0.41%，报收2007.9美元/盎司。WTI原油期货跌2.07%，报收77.13美元/桶；布伦特原油期货跌2.36%，报收80.59美元/桶。
- 风险提示：1) 疫情超预期影响；2) 海外局势变化超预期。

1. 宏观要点

国务院发布《关于推动外贸稳规模优结构的意见》

4月25日，国务院办公厅发布《关于推动外贸稳规模优结构的意见》。《意见》主要包括以下五点内容：1) 强化贸易促进拓展市场，推动国内线下展会全面恢复，便利跨境商务人员往来，加大对外贸企业特别是中小微外贸企业开拓市场的支持力度，引导企业深入开拓发展中国家市场和东盟等区域市场。2) 培育汽车出口优势，提升大型成套设备企业的国际合作水平，扩大先进技术设备进口。3) 加大财政金融支持力度，加大进出口信贷支持，优化跨境结算服务，进一步扩大跨境贸易人民币结算规模。4) 加快对外贸易创新发展，推进贸易数字化，发展绿色贸易，推动跨境电商健康持续创新发展。5) 优化外贸发展环境，提升贸易便利化水平。

3月我国出口增速大超市场预期，主因对东盟出口增速大幅加快，以及对欧美出口增速有一定韧性。往后看，高利率环境下，欧美主要经济体需求或将进一步降温，但我国稳外贸政策不断出台，叠加RCEP等协议红利持续释放，有助于缓解出口下行压力。

自然资源部宣布我国全面实现不动产统一登记

4月25日，自然资源部部长在全国自然资源和不动产确权登记工作会议上宣布，我国全面实现不动产统一登记。这意味着经过十年努力，从分散到统一，从城市房屋到农村宅基地，从不动产到自然资源，覆盖所有国土空间，涵盖所有不动产物权的不动产统一登记制度全面建立。我国以民法典为统领，以《不动产登记暂行条例》为核心，以实施细则、操作规范、地方性法规等为配套支撑的不动产统一登记制度体系基本成型。

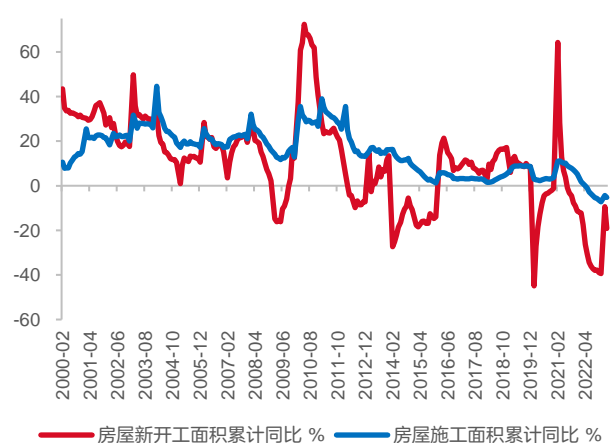
2013年3月，党中央、国务院决定建立不动产统一登记机构，提出将分散在多个部门的不动产登记职责整合，实现登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”改革任务。全国不动产实现统一登记之后，全国范围内房地产数据联动，有助于摸清全国房地产市场的实际情况，使房地产调控政策更加有效和精准。同时，有利于健全产权保护制度，更好保护不动产权利人的合法财产权，减少权属纠纷，维护正常的市场交易秩序。此外，考虑到当前房地产市场虽有修复，但进程偏缓，3月新开工、施工等供给端指标仍显疲弱，房地产对宏观经济的拖累作用仍在，短期内开征房地产税的可能性不大。

图1 房地产开发投资增速，%



资料来源：Wind，东海证券研究所

图2 房屋新开工和施工面积增速，%



资料来源：Wind，东海证券研究所

上海市政府印发《关于新时期强化投资促进加快建设现代化产业体系的政策措施》

4月25日，上海市人民政府印发《关于新时期强化投资促进加快建设现代化产业体系的政策措施》，共涉及引进高端产业、招引先导产业、布局新赛道产业等24项具体举措。

招商奖励方面，《措施》提出支持引进高端产业和服务业项目，鼓励引进重大功能性总部项目，强化科技研发招商。围绕制造业高端化、智能化、绿色化发展，对引进承担国家重大战略任务、率先打破国外垄断、国内首次示范应用等重大战略性新兴产业项目，按照规定最高给予项目投资的30%、不超过1亿元的支持。对引进总投资3000万元以上符合条件的优质服务业项目，最高给予600万元支持。鼓励存量企业加大技术改造投资力度，对符合条件的银行贷款项目，给予每年其贷款利息50%、最高2000万元的补贴。对经认定的高新技术成果转化项目，有效期内单个项目年度给予最高500万元支持。

重点产业方面，《措施》提出聚力招引集成电路、生物医药、人工智能三大先导产业，布局发展智能终端、绿色低碳、数字经济、元宇宙四个新赛道产业。对引进符合条件的集成电路装备材料重大项目，给予不超过项目投资的30%、最高1亿元支持；对符合条件的创新药械研发、生物医药核心技术攻关项目，分别给予最高3000万元、1500万元支持；对引进符合条件的人工智能关键技术项目，给予不超过项目投资的30%、最高2000万元支持。支持新能源和智能网联汽车关键零部件研发和产业化项目；支持氢能、风能、太阳能等项目落地；引进和培育100家以上数字经济领军企业和高成长性企业；开放50个以上市级重大元宇宙应用场景对外招商。

2.A 股市场评述

上一交易日上证指数延续回落，收盘下跌 10 点，跌幅 0.32%，收于 3264 点。深成指、创业板延续回落，主要指数多呈回落。

上交易日上证指数早盘震荡向下，一度跌超 45 点，跌到 3229 点处指数震荡反弹，K 线收小实体阴 K 线带长下影线，说明在临近近期低点附近有做多力量反击。量能依然是放大态势，大单资金大幅涌出超 214 亿元，净流出金额进一步加码。日线 MACD、KDJ 仍是死叉延续尚未修复，目前企稳迹象并不明显。但指数 K 线收长下影线，短线或有反弹动能。但指数上方仍有 30 日均线与 20 日均线又构成短线反压，目前日线技术条件尚未充分向好，即便反弹仍需适当谨慎。

上证周线目前呈阴 K 线，在跌到 20 周均线处遇支撑反弹，周 K 线收小下影线。目前指数仍收于 10 周均线与 5 周均线之下，这两条均线或构成短线反压，若指数反弹遇此压力仍需谨慎观察。

上交易日深成指、创业板延续回落，收盘分别下跌 1.48%、1.83%，均收阴 K 线带小下影线。经过昨日回落，两指数日线已经明显超跌，持续超跌或引起技术性反弹，震荡中可观察 30 分钟、60 分钟 MACD 能否配合向好。但两指数日线短期均线趋势走弱，日线 MACD 死叉延续尚未向好，企稳迹象不明显，即便反弹也需适当谨慎。

上交易日同花顺行业板块中，收红板块占比 9%，收红个股占比 16%，涨超 9% 的个股 51 只，跌超 9% 的个股高达 145 只，昨日行情仍呈低迷。

在同花顺行业板块中，只有 7 个板块逆市收涨。银行板块涨幅居首。其次，传媒、饮料制造、证券、贵金属、养殖业、食品加工制造等板块小幅逆市收红，除银行、证券板块外，收红板块多为消费类板块。回落调整居前的板块有小金属、景点及旅游、其他电子、酒店及餐饮、房地产服务、医疗服务等板块，均呈大幅回落。

具体看板块。银行板块，昨日逆市收涨 1.82%，在同花顺行业板块中涨幅第一。指数收长阳线，量能明显放大，大单资金净流入虽仅有 1.24 亿元，但指数日线 MACD 与周线 MACD 仍呈金叉共振，分钟线也有向好迹象，短线仍或有惯性上拉动能。从周线看，指数目前上破 90 周均线重要压力位，取得技术上的突破。但指数上方与 120 周均线重压力位的拉升空间不足 3%，这里同时也是前期下降趋势线压力位，在双重压力位仍或仍遇阻震荡。但若指数充分整理后能有效上破双重压力位，仍或有进一步上拉动能。

小金属板块，昨日收盘大跌 4.41%，在同花顺行业板块中跌幅居首。昨日量能有所放大，大单资金大幅净流出超 24 亿元，日线 MACD 死叉刚刚成立，分钟线指标尚未向好，目前没有明显企稳迹象，仍或有惯性下跌动能。但指数目前日线已经明显超跌，再度大幅回落的话，或引起反弹举动。但即便指数因超跌引起技术性反弹，短期内企稳的概率并不大，因其周线中短期趋势已经走弱，修复向好需要较长时间的震荡反复多空争斗才行。所以观察中仍需适当谨慎。

目前同花顺行业板块中大多数日线已经超跌，若大盘指数反弹，多数板块个股或会跟随反弹，但观察中仍需分辨技术条件是否充分向好，否则仍需适当谨慎，即便参与，以短线或超短线操作为宜，直到技术条件充分向好再放宽操作周期。

3.市场数据

表1 市场表现

2023/4/25	名称	单位	收盘价	变化
资金	融资余额	亿元,亿元	15446	29
	北向资金	亿元	-49.17	/
	南向资金	亿港元	21.09	/
	逆回购到期量	亿元	380	/
	逆回购操作量	亿元	1700	/
国内利率	1 年期 MLF	%	2.75	/
	1 年期 LPR	%	3.65	/
	5 年期以上 LPR	%	4.3	/
	DR001	%,BP	1.6565	5.38
	DR007	%,BP	2.0444	-2.64
国外利率	10 年期中债到期收益率	%,BP	2.8157	-0.19
	10 年期美债到期收益率	%,BP	3.4000	-12.00
	2 年期美债到期收益率	%,BP	3.86	-26.00
股市	上证指数	点,%	3264.87	-0.32
	创业板指数	点,%	2259.19	-1.83
	恒生指数	点,%	28620.07	0.09
	道琼斯工业指数	点,%	33530.83	-1.02
	标普 500 指数	点,%	4071.63	-1.58
	纳斯达克指数	点,%	11799.16	-1.98
	法国 CAC 指数	点,%	7531.61	-0.56
	德国 DAX 指数	点,%	15872.13	0.05
	英国富时 100 指数	点,%	7891.13	-0.27
	美元指数	/,%	101.8480	0.50
外汇	美元/人民币(离岸)	/,BP	6.9409	398.00
	欧元/美元	/,%	1.0972	-0.67
	美元/日元	/,%	133.72	-0.39
国内商品	螺纹钢	元/吨,%	3685.00	-1.55
	铁矿石	元/吨,%	711.00	-1.86
国际商品	COMEX 黄金	美元/盎司,%	2007.90	0.41
	WTI 原油	美元/桶,%	77.13	-2.07
	布伦特原油	美元/桶,%	80.59	-2.36
	LME 铜	美元/吨,%	8528.50	-2.46

资料来源：同花顺，东海证券研究所

4. 板块及个股表现

表2 行业涨跌幅情况

行业涨跌幅前五			
行业	涨幅前五 (%)	行业	跌幅前五 (%)
游戏 II	4.12	能源金属	-7.56
出版	2.76	非金属材料 II	-4.40
食品加工	2.59	医疗服务	-4.25
非白酒	2.48	冶钢原料	-4.08
城商行 II	1.98	通信设备	-4.08

资料来源：同花顺，东海证券研究所

表3 A 股市场涨跌幅前五

A 股市场涨幅前五				
股票	收盘价 (元)	涨跌幅 (%)		
		1 日	5 日	年初至今
唐德影视	13.55	20.02	28.44	96.09
盛天网络	42.7	20.01	24.06	186.00
科威尔	65.52	20.00	16.38	34.26
世纪天鸿	13.2	20.00	27.29	30.43
欣天科技	16.92	20.00	14.40	50.53

A 股市场跌幅前五				
股票	收盘价 (元)	涨跌幅 (%)		
		1 日	5 日	年初至今
佩蒂股份	13.22	-20.02	-25.60	-25.10
中科电气	12.15	-20.01	-24.25	-40.96
联动科技	76.16	-20.00	-55.01	-15.52
朗玛信息	14.36	-20.00	-12.81	29.49
长远锂科	11.46	-19.97	-23.34	-21.45

资料来源：同花顺，东海证券研究所

一、评级说明

	评级	说明
市场指数评级	看多	未来 6 个月内沪深 300 指数上升幅度达到或超过 20%
	看平	未来 6 个月内沪深 300 指数波动幅度在-20%—20%之间
	看空	未来 6 个月内沪深 300 指数下跌幅度达到或超过 20%
行业指数评级	超配	未来 6 个月内行业指数相对强于沪深 300 指数达到或超过 10%
	标配	未来 6 个月内行业指数相对沪深 300 指数在-10%—10%之间
	低配	未来 6 个月内行业指数相对弱于沪深 300 指数达到或超过 10%
公司股票评级	买入	未来 6 个月内股价相对强于沪深 300 指数达到或超过 15%
	增持	未来 6 个月内股价相对强于沪深 300 指数在 5%—15%之间
	中性	未来 6 个月内股价相对沪深 300 指数在-5%—5%之间
	减持	未来 6 个月内股价相对弱于沪深 300 指数 5%—15%之间
	卖出	未来 6 个月内股价相对弱于沪深 300 指数达到或超过 15%

二、分析师声明:

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师, 具备专业胜任能力, 保证以专业严谨的研究方法和分析逻辑, 采用合法合规的数据信息, 审慎提出研究结论, 独立、客观地出具本报告。

本报告中准确反映了署名分析师的个人研究观点和结论, 不受任何第三方的授意或影响, 其薪酬的任何组成部分无论是在过去、现在及将来, 均与其在本报告中所表述的具体建议或观点无任何直接或间接的关系。

署名分析师本人及直系亲属与本报告中涉及的内容不存在任何利益关系。

三、免责声明:

本报告基于本公司研究所及研究人员认为合法合规的公开资料或实地调研的资料, 但对这些信息的真实性、准确性和完整性不做任何保证。本报告仅反映研究人员个人出具本报告当时的分析和判断, 并不代表东海证券股份有限公司, 或任何其附属或联营公司的立场, 本公司可能发表其他与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告可能因时间等因素的变化而变化从而导致与事实不完全一致, 敬请关注本公司就同一主题所出具的相关后续研究报告及评论文章。在法律允许的情况下, 本公司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。

本报告仅供“东海证券股份有限公司”客户、员工及经本公司许可的机构与个人阅读和参考。在任何情况下, 本报告中的信息和意见均不构成对任何机构和个人的投资建议, 任何形式的保证证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效, 本公司亦不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。本公司客户如有任何疑问应当咨询独立财务顾问并独自进行投资判断。

本报告版权归“东海证券股份有限公司”所有, 未经本公司书面授权, 任何人不得对本报告进行任何形式的翻版、复制、刊登、发表或者引用。

四、资质声明:

东海证券股份有限公司是经中国证监会核准的合法证券经营机构, 已经具备证券投资咨询业务资格。我们欢迎社会监督并提醒广大投资者, 参与证券相关活动应当审慎选择具有相当资质的证券经营机构, 注意防范非法证券活动。

上海 东海证券研究所

地址: 上海市浦东新区东方路1928号 东海证券大厦
 网址: [Http://www.longone.com.cn](http://www.longone.com.cn)
 电话: (8621) 20333619
 传真: (8621) 50585608
 邮编: 200215

北京 东海证券研究所

地址: 北京市西三环北路87号国际财经中心D座15F
 网址: [Http://www.longone.com.cn](http://www.longone.com.cn)
 电话: (8610) 59707105
 传真: (8610) 59707100
 邮编: 100089