

# 【每周经济观察】

进出口同比降幅收窄，房地产销售  
边际回暖但仍弱

广州期货研究中心

2023年9月8日



## 要点：进出口同比降幅收窄，房地产销售边际回暖但仍弱

- **一周行情回顾：**股、债、汇、商品四杀，政策底消化后有待基本面的印证，市场情绪偏弱
- **房地产需求端刺激政策加快落地，销售端渐有起色但仍处低位**
  - ✓ 8月25日，《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》发布，目前北上广深已公布落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施。该政策利好的群体主要集中于一线和强二线城市，对于（1）在当地名下无房但在地有房或有贷款购房记录及（2）在当地有“买一卖一”改善性置换需求的，其在地买房、换房按照首套房对待。
  - ✓ 8月31日，《关于调整优化差别性住房信贷政策的通知》、《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》等发布，首付比例下限降低为首套20%/二套30%，新发房贷利率下限调整为首套LPR-20bp，二套LPR+20BP，存量首套贷款利率可协商下调。9月7日，工、农、中、建、交、又出等银行先后发布公告，银行均将于9月25日主动进行统一批量调整，对于2022年5月14日前发放的按LPR利率执行，对于2022年5月15日（含）-2023年8月31日（含）已发放的或已签订合同但未发放的按LPR-20个基点执行。该部分主要利好的是2018-2021年之间高利率存量贷款。
  - ✓ 从30大中城市周度商品房销售数据看，自7月第二周以来，30城商品房成交活跃度低于过往5年同期水平，9月第一周有所回暖但仍处低位。政策刺激效果有明显时滞，密切关注销售端变化及其趋势性。
- **8月进出口同比降幅在基数效应下收窄，好于预期**
  - ✓ **8月进出口同比增速在基数效应下收窄，出口同比增速由前值-14.5%收窄至-8.8%，进口同比增速由前值-12.4%收窄至-7.3%**
  - ✓ 如我们前期分析，随着8月以后基数回落以及价格企稳对出口的滞后影响，出口同比增速在筑底。**8月出口同比增速如期收窄，但出口总额环比弱于季节性，已低于2021年同期水平，说明外需仍偏弱。**分国别看，8月对大部分国家出口同比降幅收窄，而两年复合增速显示对欧美出口降幅仍在明显走扩，外需回落压力明显
  - ✓ 8月进口同比跌幅收窄但绝对值偏低，暗示内需边际改善但仍偏慢。分商品看，能源进口同比跌幅收窄，机电进口同比跌幅小幅收窄，工业原材料进口情况分化。
  - ✓ 大宗商品在8月贸易中的表现方面，粮食进出口均呈量价齐跌，原油进口均呈量价齐涨，钢材出口数量同环比回升，价格环比回落，钢材进口数量同环比回落，价格环比回升。
- **风险提示**稳增长政策不及预期；地缘政治形势超预期演变；美联储货币政策节奏超预期

# 第一部分

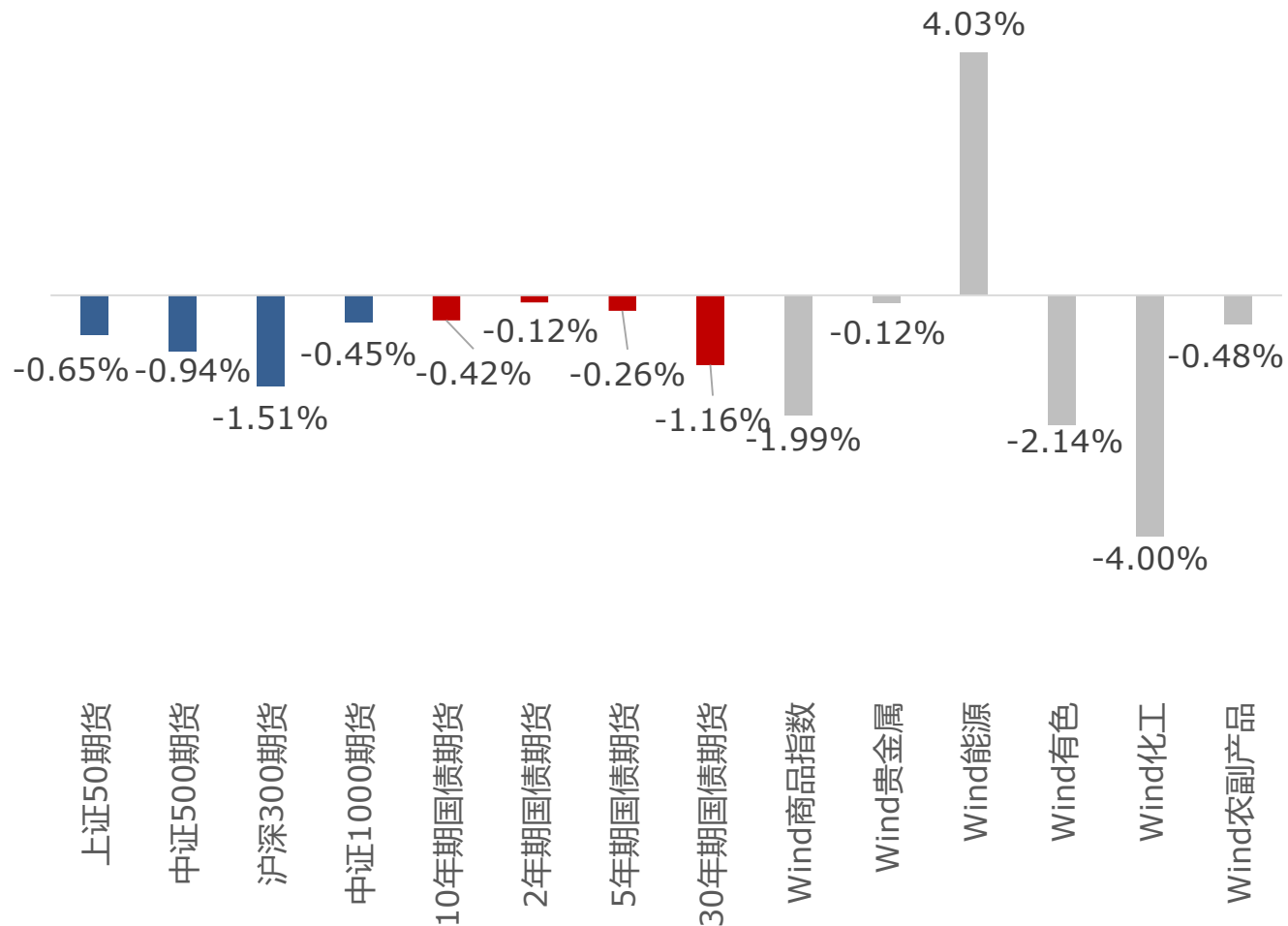
## 一周行情回顾



# 行情回顾：9月4日-9月8日，股、债、汇、商品四杀

■ 美元指数走强，人民币汇率进一步贬值，压制市场情绪，权益市场后劲不足，政策底消化后有待基本面的印证，债市在资金面偏紧、信贷需求环比回升等综合影响下继续回调，而商品市场除能源外普遍回调，主要是供应端因素有所缓解，处于前期提前备货及涨价后有待需求兑现的阶段

一周涨跌幅



■ 国内8月进出口贸易数据略好于预期

■ 国有大中型银行齐发存量房贷利率下调细则，首套房贷利率将于9月25日批量调整

■ 国务院新闻办公室举行国务院政策例行吹风会，介绍延续、优化、完善减税降费政策，推动经济平稳健康发展有关情况

■ 证监会副主席方星海指出，要加强对高频交易等新型交易行为监管，加强期现联动监管，坚决防止过度投机，引导资本在期货市场规范运作

■ 欧元区第二季度GDP终值同比增长0.5%，预期0.6%，初值0.6%；环比增长0.1%，预期0.3%，初值0.3%

■ 美联储褐皮书：多数地区报告物价增长总体放缓，制造业和消费品行业增速放缓更快；大多数地区的受访者表示7月和8月经济增长温和

# 下周大事关注日历

9月11日 星期一	9月12日 星期二	9月13日 星期三	9月14日 星期四	9月15日 星期五	9月16日 星期六	9月17日 星期日
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 我国8月社融、信贷数据</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 我国8月固投、社零等经济数据</li> <li>➤ 9月MLF报价</li> <li>➤ 8月大中城市住宅销售价格</li> </ul>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 美国8月通胀数据</li> <li>➤ 美国8月财政赤字</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 美国8月零售销售数据</li> <li>➤ 欧洲9月议息会议</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 美国9月密歇根大学消费者指数</li> </ul>		

## 第二部分

# 房地产政策及销售端跟踪



# 政策推进跟踪：认房不认贷

- 8月25日，住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局联合印发了《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施

## 目前已放开认房不用认贷的城市

城市能级	城市
一线	北京、上海、广州、深圳
二线	兰州、贵阳、杭州、银川、太原、郑州、天津、重庆、武汉、成都、厦门、合肥
三四线	宜昌、株洲、南阳、洛阳、岳阳、梅州、赣州、景德镇、钦州、阜阳、常州、湘潭、驻马店、六盘水、安阳、遵义、肇庆、雅安、蚌埠、襄阳、商丘、汕尾、濮阳、鄂州、宝鸡、咸宁、瑞金、焦作、黄冈、三门峡、滁州、连云港、绍兴、白银、自贡、荆州、东莞、济源、宿迁、漯河、梧州、抚州市崇仁县、临沂市莒南县、随州市广水市、驻马店市西平县、金华市磐安县、黔西南州晴隆县、黄石市阳新县、宜春市上高县、重庆市垫江县、荆州市监利市、南阳市邓州市、驻马店市汝南县、庆阳市宁县、滁州市来安县、雄安、郑州市荥阳市、新乡市辉县市

## 利好的群体

- 一、在当地名下无房但在地有房或有贷款购房记录---》当地购房算首套
- 二、“买一卖一”改善性置换需求---》即使有贷款记录，卖房后买房算首套

2023/8/30, 广州市《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》：居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策

2023/8/30, 深圳市《关于优化深圳市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》：居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在我市名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策

2023/9/1, 上海市《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在上海名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策

2023/9/1, 北京市《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》：居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在本市名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策

## 政策推进跟踪：首付比例下调、房贷利率下调、存量房贷利率下调

- 8月31日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于调整优化差别性住房信贷政策的通知》、《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》，首付比例下限降低为首套20%/二套30%，新发房贷利率下限调整为首套LPR-20bp，二套LPR+20BP，存量首套贷款利率可协商下调

9月7日，工、农、中、建、交、又出等银行先后发布公告，对个人存量首套住房按揭贷款利率的调整范围、调整规则、调整方式及受理渠道等进行了统一说明

### 一线城市首套房贷利率下限历史情况

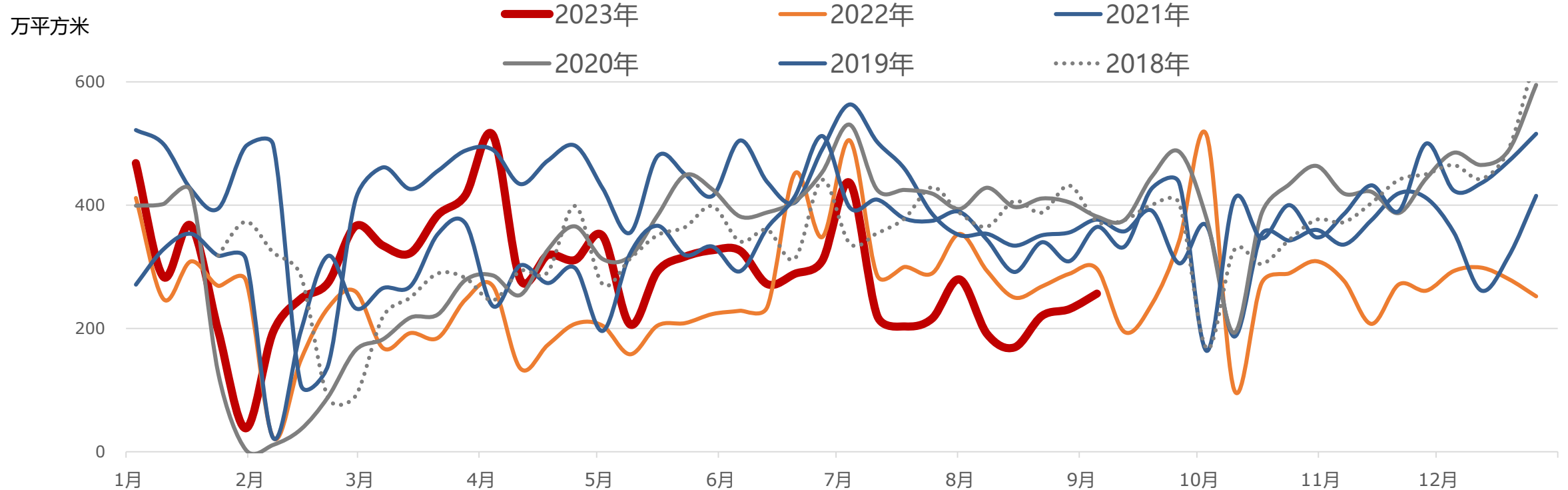
- 在调整方式上，对于符合原贷款发放时执行所在城市首套房贷利率政策且当前为LPR（贷款市场报价利率）定价的浮动利率存量房贷，银行均将于9月25日主动进行统一批量调整，无需客户申请。同时，新的利率即日生效
- 整范围主要需满足三个条件：一是贷款发放时间或合同签订时间在2023年8月31日及以前；二是用途为购买住宅的商业性个人住房贷款，包括普通纯商业性个人住房贷款、公积金组合贷款中的商业性个人住房贷款；三则须为首套个人住房贷款
- 利率方面，2022年5月14日前发放的按相应期限（原贷款合同期限）LPR利率执行，2022年5月15日（含）-2023年8月31日（含）已发放的或已签订合同但未发放的按相应期限（原贷款合同期限）LPR-20个基点执行。同时，若在上述时间段内，贷款所在城市首套住房贷款利率政策下限高于上述调整后拟执行水平，调整后的利率按相应政策下限执行

地区	时间	利率下限
北京	2019年10月至今	LPR+55bp
上海	2016年3月-2019年10月	基准利率9折
	2019年10月-2019年11月	LPR-20bp
	2019年11月-2020年2月	LPR-15bp
	2020年2月-2020年4月	LPR-10bp
	2020年4月-2021年7月	LPR
	2021年7月至今	LPR+35bp
深圳	2016年7月以前	基准利率7折
	2016年7月-2017年5月	基准利率9折
	2017年5月-2019年10月	基准利率95折
	2019年10月至今	LPR+30bp
广州	2010年10月至今	LPR



# 房地产销售端跟踪：9月第一周活跃度提升但仍明显处历史低位

■ 自7月第二周以来，30城商品房成交活跃度低于过往5年同期水平。9月第一周有所回暖



# 第三部分

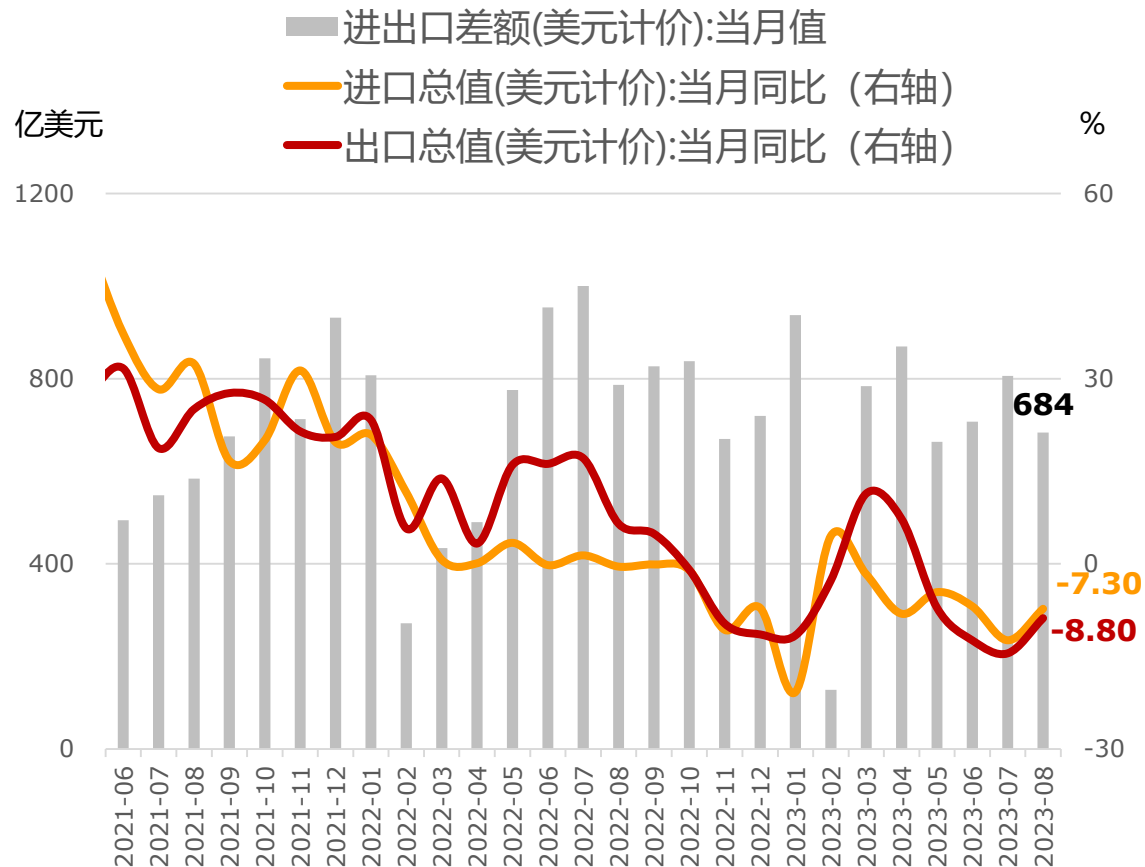
## 我国8月进出口数据解读



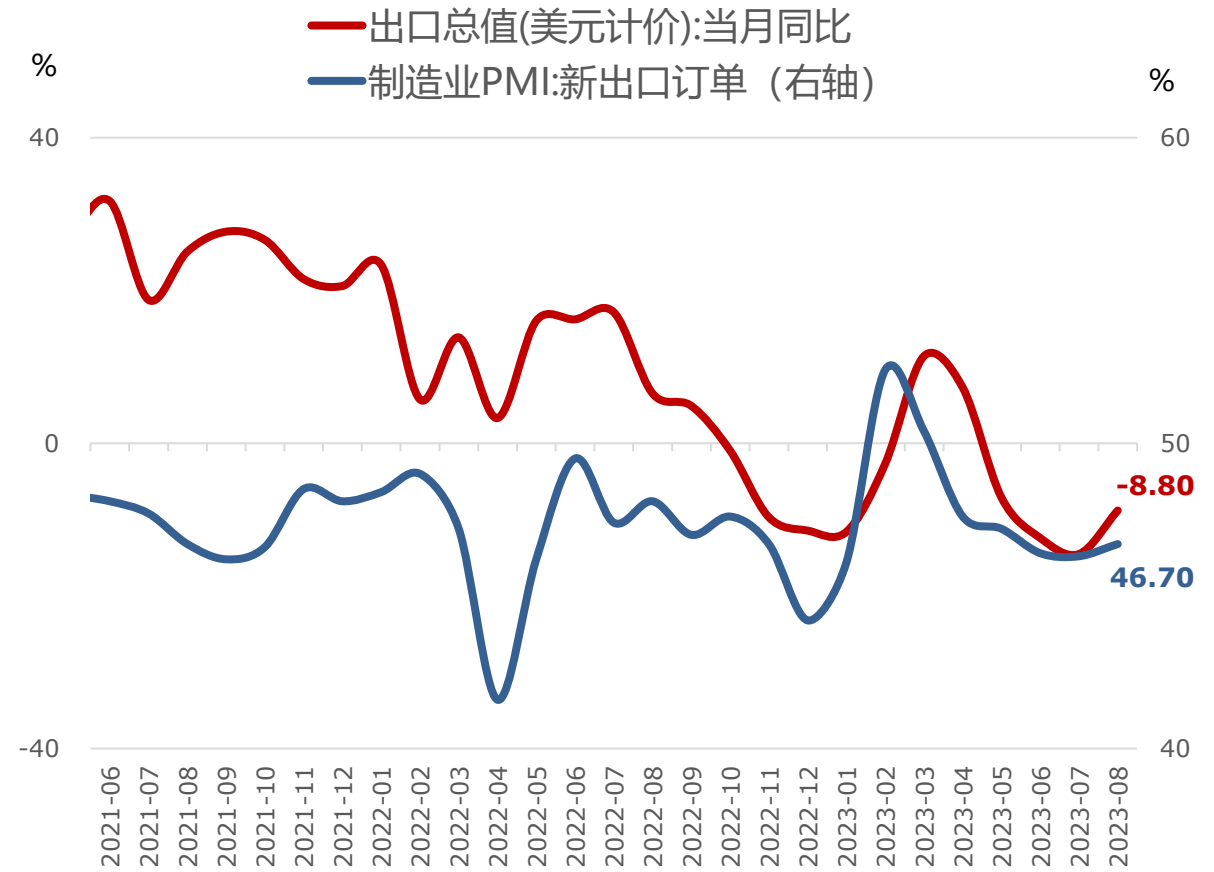
# 进出口：8月进出口同比降幅在基数效应下收窄，好于预期

■ 8月进出口同比增速在基数效应下收窄，出口同比增速由前值-14.5%收窄至-8.8%，进口同比增速由前值-12.4%收窄至-7.3%，均好于市场预期。出口增速走势整体与PMI新出口订单指数趋势一致

**8月出口金额同比增长-8.8% (前值-14.5%)；进口金额同比增长-7.3% (前值为-12.4%)；贸易顺差回升至806亿美元**



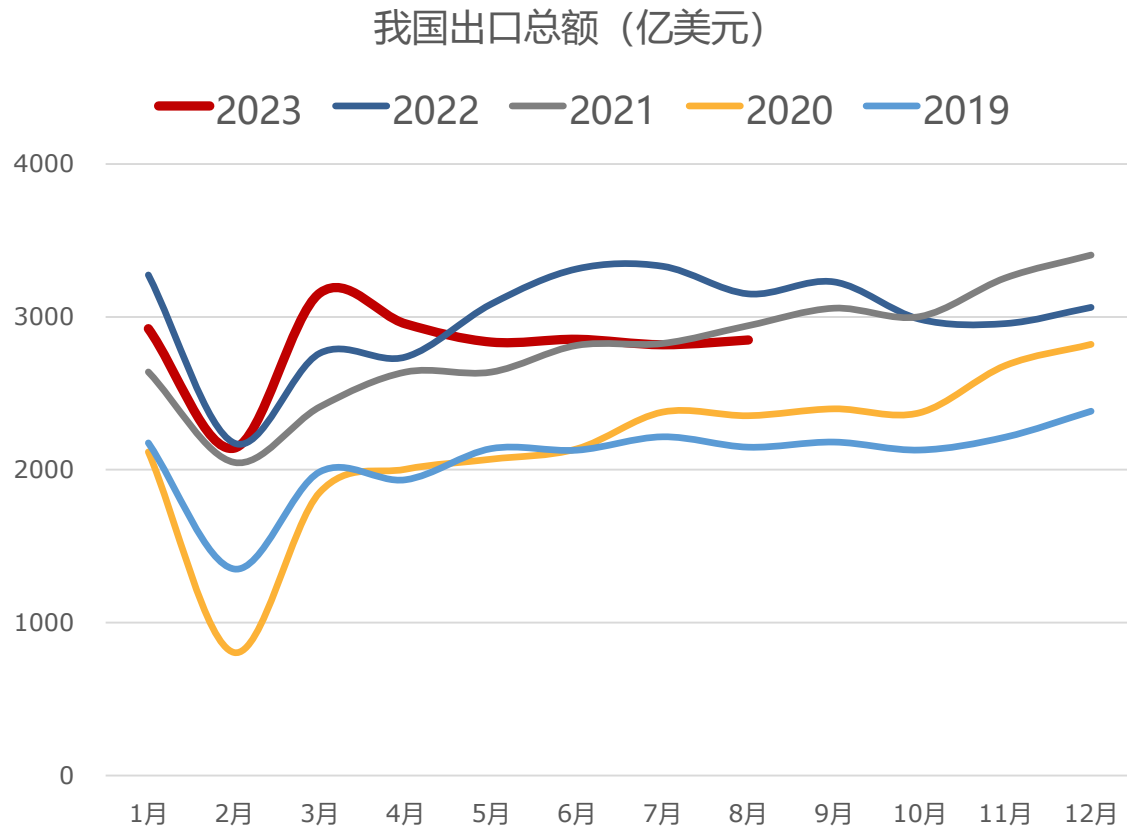
**PMI新出口订单指数自3月以来显著回落，至8月有所企稳，与出口增速走势指向一致**



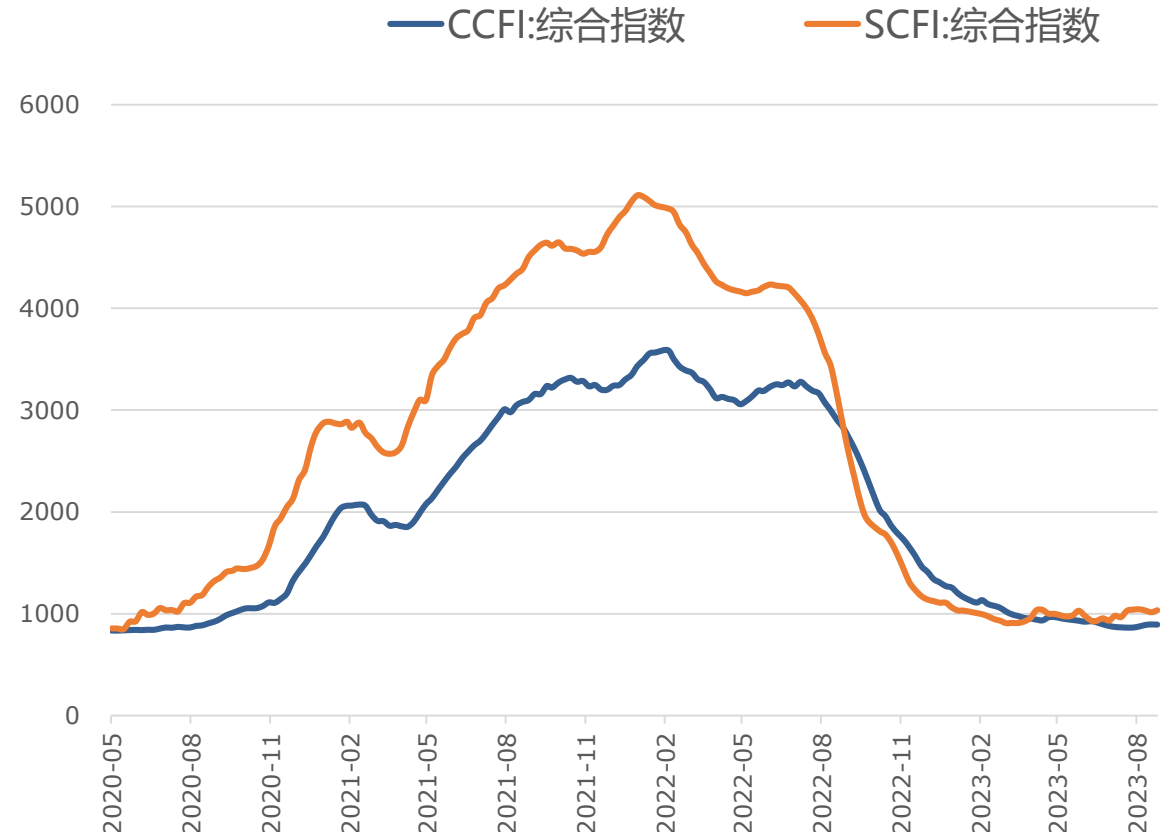
# 出口：8月出口跌幅收窄主要受基数影响，出口规模低于过去两年同期

- 如我们前期分析，随着8月以后基数回落以及价格企稳对出口的滞后影响，出口同比增速在筑底。8月出口同比增速如期收窄，但出口总额环比弱于季节性，已低于2021年同期水平，说明外需仍偏弱

**8月出口金额环比弱于季节性，月度数值低于2021年同期水平**



**7-8月出口集装箱运价指数小幅上行，后在8月中旬以来回落或维持稳定**



## 出口：对欧美出口增速回落，汽车出口维持高增速但体量较小

- 分国别看，8月对大部分国家出口同比降幅收窄，而两年复合增速显示对欧美出口降幅仍在明显走扩，外需回落压力明显
- 分商品看，新能源汽车出口仍是亮点，但汽车出口占总出口比重从年初的2.5%小幅提升至目前2.85%仍较低。家具、服装等出口跌幅走扩

从两年复合增速看，对欧美出口增速较前值进一步回落

指标	8月当月同比	前值	两年复合增速	前值
美国	-9.53	-23.12	-6.69 ↓	-7.63
欧盟	-19.58	-20.62	-5.48 ↓	-1.12
东盟	-13.25	-21.43	4.19	2.41
日本	-20.13 ↓	-18.38	-7.25 ↓	-1.44
韩国	-14.49	-17.95	-5.33 ↓	-2.72
总出口	-8.80	-14.50	-1.62 ↓	-0.16

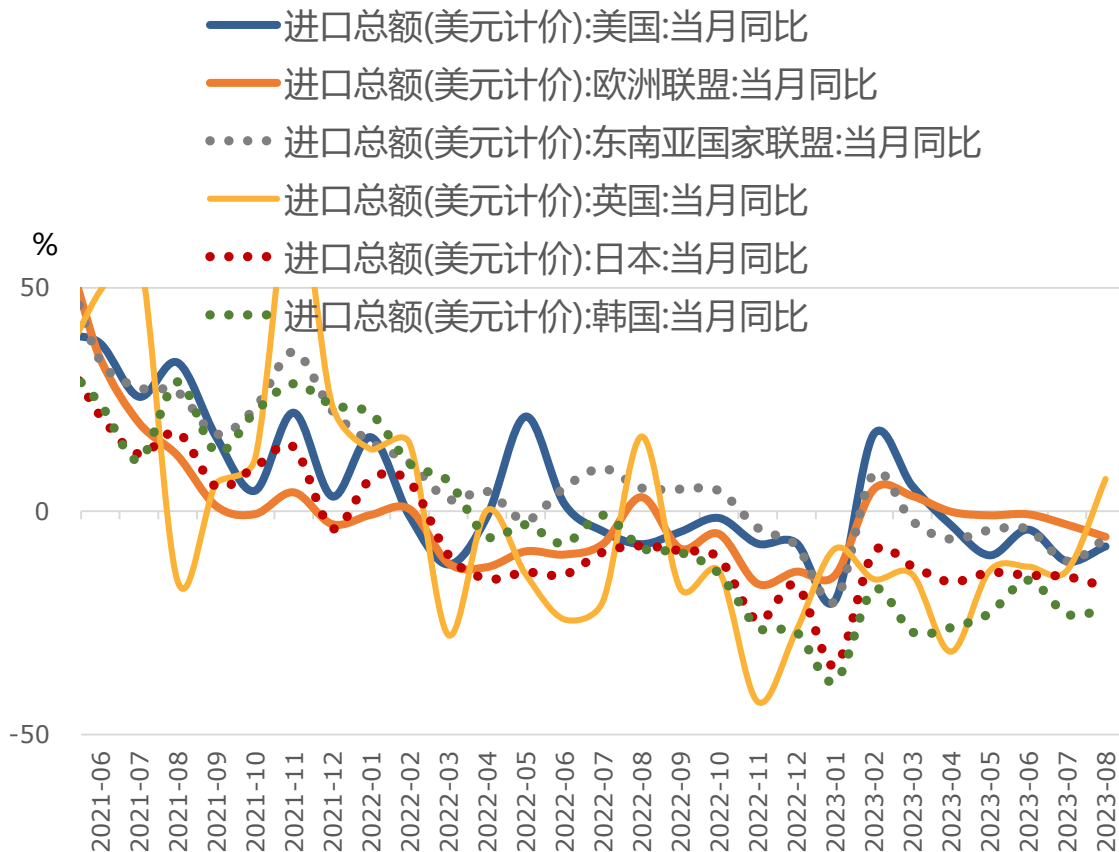
汽车出口同比增速维持高位，手机出口有所回暖，机电出口两年复合增速转负

指标	8月当月同比	前值	两年复合增速	前值
机电产品	-7.29	-11.91	-1.67 ↓	-0.23
手机	-20.55 ↓	2.24	-1.75	-4.26
汽车	35.19 ↓	83.26	49.45 ↓	73.35
家具及其零件	-12.54	-18.72	-9.81 ↓	-8.88
服装	-8.90	-11.87	-4.15 ↓	-1.87

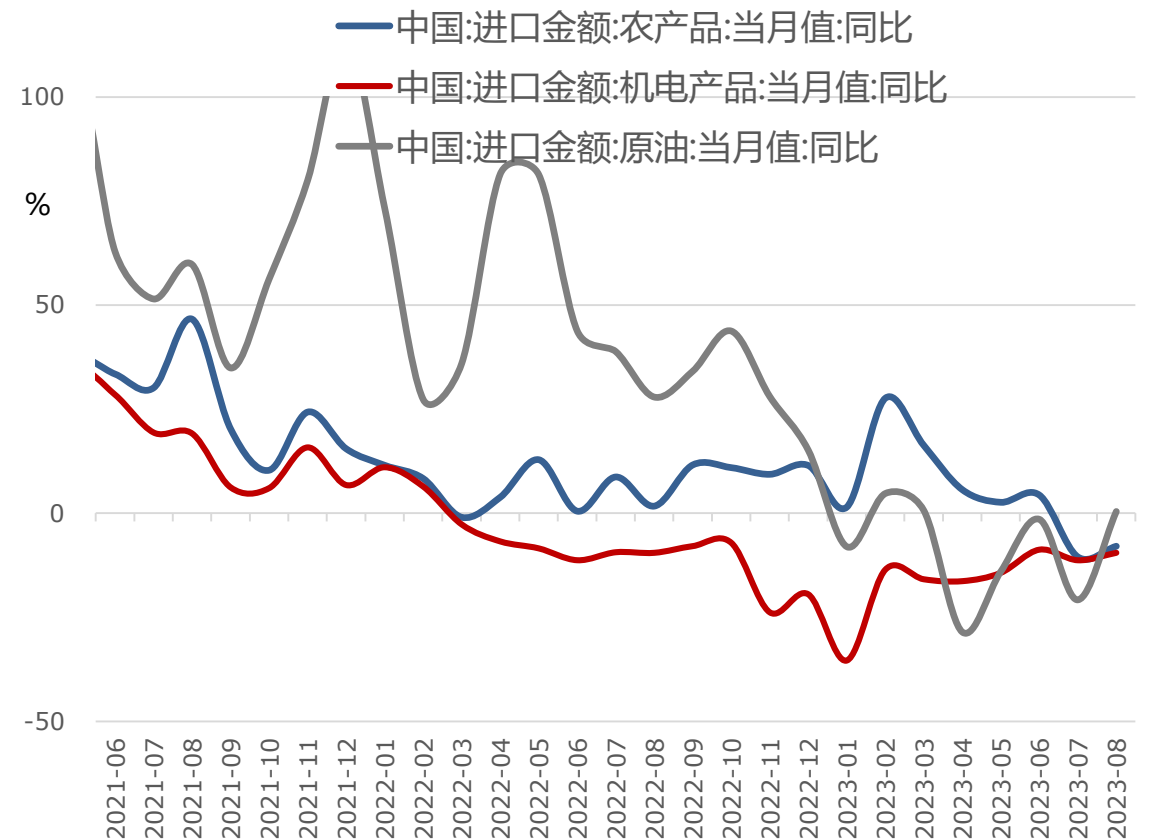
# 进口：8月进口同比跌幅收窄但绝对值偏低，暗示内需边际改善但仍偏慢

- 分国别看，8月对美国、东盟进口同比降幅收窄，对英国进口同比转正
- 分商品看，能源进口同比跌幅收窄，机电进口同比跌幅小幅收窄，工业原材料进口情况分化

### 8月对美国、东盟进口同比降幅收窄，对英国进口同比转正



### 8月能源进口同比跌幅收窄，机电进口同比跌幅小幅收窄，工业原材料进口情况分化



## 主要大宗商品在8月进出口贸易中的变化

- 粮食进出口均呈量价齐跌，此外水产品出口价格环比上升，肉类进口价格环比回落
- 成品油出口，原油进口均呈量价齐涨
- 钢材出口数量同环比回升，价格环比回落，钢材进口数量同环比回落，价格环比回升

商品	数量			金额			价格			
	2023年8月 当月值 (万吨)	当月同比 (%)	当月环比 (%)	2023年8月 当月值 (千美元)	当月同比 (%)	当月环比 (%)	2023年8月 当月值 (千美元/万吨)	当月同比 (%)	当月环比 (%)	
出口	粮食	24.43	↓ -23.65	↓ -15.75	146,621	↓ -9.35	↓ -15.75	6,000.94	↑ 18.73	↓ -0.01
	水产品	28.97	↓ -3.42	↓ -0.09	1,571,644	↓ -12.72	↑ 0.22	54,245.23	↓ -9.63	↑ 0.32
	成品油	589.38	↑ 23.30	↑ 10.99	4,422,498	↓ -10.52	↑ 17.98	7,503.66	↓ -27.43	↑ 6.29
	钢材	828.18	↑ 34.66	↑ 13.29	6,714,133	↓ -30.59	↑ 5.97	8,107.13	↓ -48.46	↓ -6.46
进口	肉类(包括杂碎)	62.72	↓ -4.97	↓ -7.76	2,404,479	↓ -23.27	↓ -11.36	38,336.65	↓ -19.26	↓ -3.90
	粮食	1,274.43	↑ 14.30	↓ -6.08	6,424,502	↓ -5.24	↓ -6.19	5,041.09	↓ -17.10	↓ -0.11
	原油	5,280.42	↑ 30.87	↑ 20.86	30,643,326	↑ 0.45	↑ 28.19	5,803.20	↓ -23.24	↑ 6.06
	天然气	1,085.85	↑ 22.69	↑ 5.32	5,183,178	↓ -12.83	↑ 5.58	4,773.38	↓ -28.96	↑ 0.25
	钢材	63.98	↓ -28.12	↓ -5.92	1,068,265	↓ -28.96	↓ -1.66	16,697.60	↓ -1.17	↑ 4.52

# 免责声明

本报告由广州期货股份有限公司（以下简称“本公司”）编制，本公司具有中国证监会许可的期货公司投资咨询业务资格，本报告基于合法取得的信息，但本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，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。在任何情况下，本公司以及雇员不对任何人因使用本报告中的任何内容所引发的任何直接或间接损失负任何责任。

本报告版权归本公司所有，本公司保留所有权利。未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、引用或转载本报告的全部或部分内容，不得再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。如引用、刊发，须注明出处为广州期货股份有限公司，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

广州期货股份有限公司提醒广大投资者：期市有风险，入市需谨慎！

投资咨询业务资格：证监许可【2012】1497号

分析师：王荆杰期货从业资格：F3084112投资咨询资格：Z0016329邮箱：wang.jingjie@gzf2010.com.cn

联系人：方旻期货从业资格：F03105216邮箱：fang.min@gzf2010.com.cn



# 广州期货主要业务单元联系方式



<b>上海分公司</b> 联系电话: 021-68905325 办公地址: 上海市浦东新区向城路69号1幢12层(电梯楼层15层)03室	<b>杭州城星路营业部</b> 联系电话: 0571-89809624 办公地址: 浙江省杭州市江干区城星路111号钱江国际时代广场2幢1301室	<b>四川分公司</b> 联系电话: 028-83279757 办公地址: 四川省成都市武侯区人民南路4段12号6栋802号	<b>上海陆家嘴营业部</b> 联系电话: 021-50568018 办公地址: 中国(上海)自由贸易试验区东方路899号1201-1202室
<b>广东金融高新区分公司</b> 联系电话: 0757-88772666 办公地址: 广东省佛山市南海区海五路28号华南国际金融中心2幢2301、2302房	<b>深圳营业部</b> 联系电话: 0755-83533302 办公地址: 广东省深圳市福田区梅林街道梅林路卓越梅林中心广场(南区)A座704A、705	<b>佛山分公司</b> 联系电话: 0757-88772888 办公地址: 佛山市禅城区祖庙街道季华五路57号2座3006室	<b>东莞营业部</b> 联系电话: 0769-22900598 办公地址: 广东省东莞市南城街道三元路2号粤丰大厦办公1501B
<b>广州营业部</b> 联系电话: 020-31953184 办公地址: 广州市海珠区新港西路105号大院2号1306房	<b>清远营业部</b> 联系电话: 0763-3808515 办公地址: 广东省清远市静福路25号金茂翰林院六号楼2层04、05、06号	<b>肇庆营业部</b> 联系电话: 0758-2270761 办公地址: 肇庆市端州区信安五路2号华生商住中心商业办公楼1704、1705办公室	<b>华南分公司</b> 联系电话: 020-61887585 办公地址: 广州市南沙区海滨路171号南沙金融大厦第8层自编803B
<b>北京分公司</b> 联系电话: 010-63360528 办公地址: 北京市丰台区丽泽路24号院1号楼-5至32层101内12层1211	<b>湖北分公司</b> 联系电话: 027-59219121 办公地址: 湖北省武汉市江汉区香港路193号中华城A写字楼14层1401-9号	<b>山东分公司</b> 联系电话: 0531-66671202 办公地址: 山东省济南市历下区泺源大街8号绿城金融中心B楼906	<b>郑州营业部</b> 联系电话: 0371-86533821 办公地址: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)普惠路80号1号楼2单元23层2301号
<b>青岛分公司</b> 联系电话: 0532-88697833 办公地址: 山东省青岛市崂山区深圳路100号办公楼户905室	<b>机构业务部</b> 联系电话: 020-22836158 办公地址: 广州市天河区临江大道1号寺右万科中心南塔6层	<b>机构事业一部</b> 联系电话: 020-22836155 办公地址: 广州市天河区临江大道1号寺右万科中心南塔6层	<b>机构事业二部</b> 联系电话: 020-22836182 办公地址: 广州市天河区临江大道1号寺右万科中心南塔6层
<b>机构事业三部</b> 联系电话: 020-22836185 办公地址: 广州市天河区临江大道1号寺右万科中心南塔6层	<b>广期资本管理(上海)有限公司</b> 联系电话: 021-50390265 办公地址: 上海市浦东新区福山路388号越秀大厦701室		

# 欢迎交流！



广州期货股份有限公司

地址：广州市天河区临江大道1号寺右万科南塔5/6楼，北塔30楼

网址：[www.gzf2010.com.cn](http://www.gzf2010.com.cn)