



光期研究

宏观周报：房地产政策密集出台

2024年5月26日



光大期货
EVERBRIGHT FUTURES

房地产政策密集出台

摘要

实体经济：投资行业整体需求偏弱，黑色库存去化放缓，表需回落；磨机开工负荷有所下降，沥青出货量低位抬升。消费行业，一线和主要二线城市地铁客运量有所回落，拥堵延时指数保持平稳。商品房销售面积回升，乘用车销量回升。

重要政策：5月17日，国务院新闻办公室举行国务院政策例行吹风会，一系列重磅房地产政策密集出台，旨在通过降低购房门槛、提供融资支持、盘活存量住房等措施，促进房地产市场的平稳健康发展。政府收购存量住房理论上可以降低库存水平，缓解房地产市场的下行压力，并通过更改用途为保障性住房来实现三大工程的部分目标。对于此次央行设立的3000亿元保障性住房再贷款，预计将带动银行贷款5000亿元。参考棚改货币化的资金发放，后期会有更多的资金补充。2014年4月提出“更好运用开发性金融支持棚户区改造”，央行创设抵押补充贷款（PSL）来作为支持棚改的资金来源。2015年5月开始，PSL开始大规模投放资金，2015年-2018年，共计投放超3万亿元的资金。

除了棚改货币化，政府收储商品房也有先例。2023年初，中国人民银行创设了1000亿元租赁住房贷款支持计划，以期推动住房租赁行业的发展。从2022年至今，已经至少有14座城市（或地级市下属区县）的政府或地方国企收储商品房，用作保障性租赁住房或人才公寓。除了来自于央行的“1000亿元租赁住房贷款支持计划”，还有不少城市选择努力自筹资金。即央行的保障性住房再贷款可以撬动更多的贷款。据统计棚改货币化资金的杠杆在2-3倍之间，预计本次的杠杆率低于棚改货币化，撬动的资金在1.7-3倍之间。

下周关注：中国5月官方PMI（周五）

宏观经济数据总览

图表：宏观经济数据总览

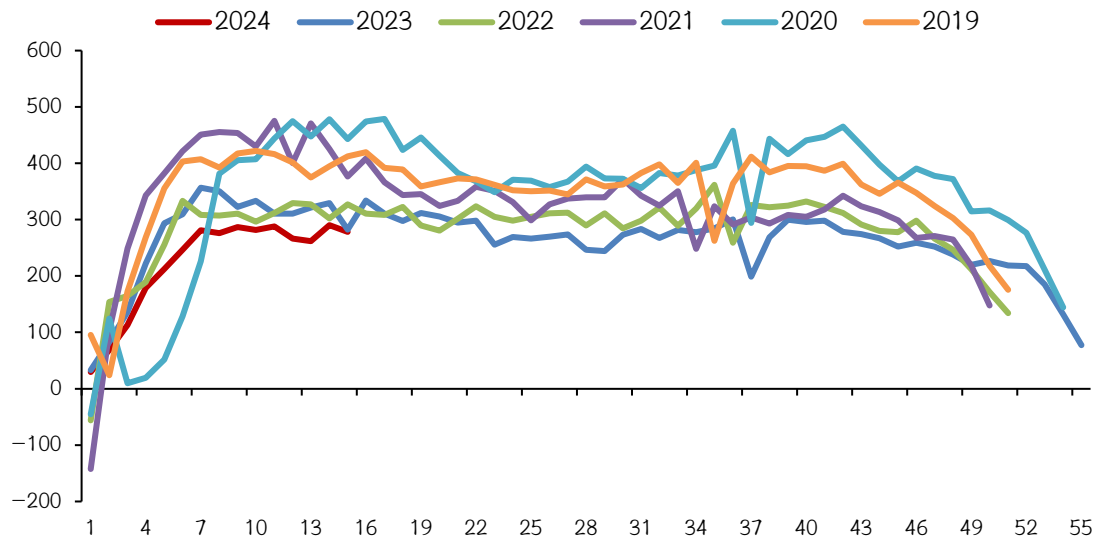
宏观指标	2024-04	2024-03	2024-02	2024-01	2023-12	2023-11	2023-10	2023-09	2023-08	2023-07	2023-06	2023-05	2023-04
GDP (%) 当季		5.30			5.20			4.90			6.30		
工业增加值 (%) 当月	6.70	4.50	7.00		6.80	6.60	4.60	4.50	4.50	3.70	4.40	3.50	5.60
社零 (%) 当月	2.30	3.10	5.50		7.40	10.10	7.60	5.50	4.60	2.50	3.10	12.70	18.40
固定资产投资 (%) 当月	6.50	4.50	4.20		2.20	2.40	2.20	2.60	2.30	2.50	3.20	2.50	3.65
制造业投资 (%) 当月	9.30	10.30	9.40		8.20	7.10	6.20	7.80	7.00	4.20	6.00	5.10	5.30
基建投资 (%) 当月	5.10	6.60	6.30		6.80	4.90	3.70	4.60	4.00	4.60	6.40	4.90	7.90
房地产投资 (%) 当月	-7.20	-16.80	-9.00		-24.00	-18.10	-16.70	-18.70	-19.00	-17.80	-20.60	-21.50	-16.20
出口 (%) 当月	1.50	-7.50	5.60	8.20	2.30	0.50	-6.40	-6.20	-8.80	-14.50	-12.40	-7.50	8.50
CPI (%) 当月	0.30	0.10	0.70	-0.80	0.30	-0.50	-0.20	0.00	0.10	-0.30	0.00	0.20	0.10
PPI (%) 当月	-2.50	-2.80	-2.70	-2.50	2.70	-3.00	-2.60	-2.50	-3.00	-4.40	-5.40	-4.60	-3.60
社融 (%)	8.30	8.70	9.00	9.50	9.50	9.40	9.30	9.00	9.00	8.90	9.00	9.50	10.00
人民币贷款 (%)	9.10	9.20	9.70	10.10	10.40	10.70	10.70	10.70	10.90	11.00	11.20	11.30	11.70
M1 (%)	-1.40	1.10	1.20	5.90	1.30	1.30	1.90	2.10	2.20	2.30	3.10	4.70	5.30
M2 (%)	7.20	8.30	8.70	8.70	9.70	10.00	10.30	10.30	10.60	10.70	11.30	11.60	12.40

资料来源：Wind, 光大期货研究所

1. 实体经济高频

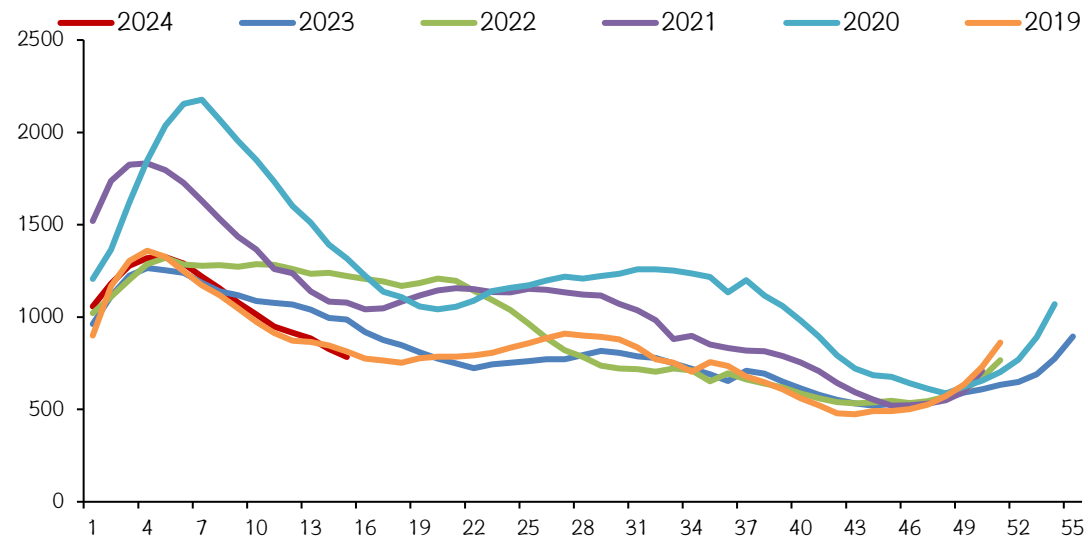
螺纹库存去化放缓，表需回落

图表：螺纹表需(横坐标为春节后第n周) (单位：万吨)



资料来源：iFinD, mysteel, 光大期货研究所

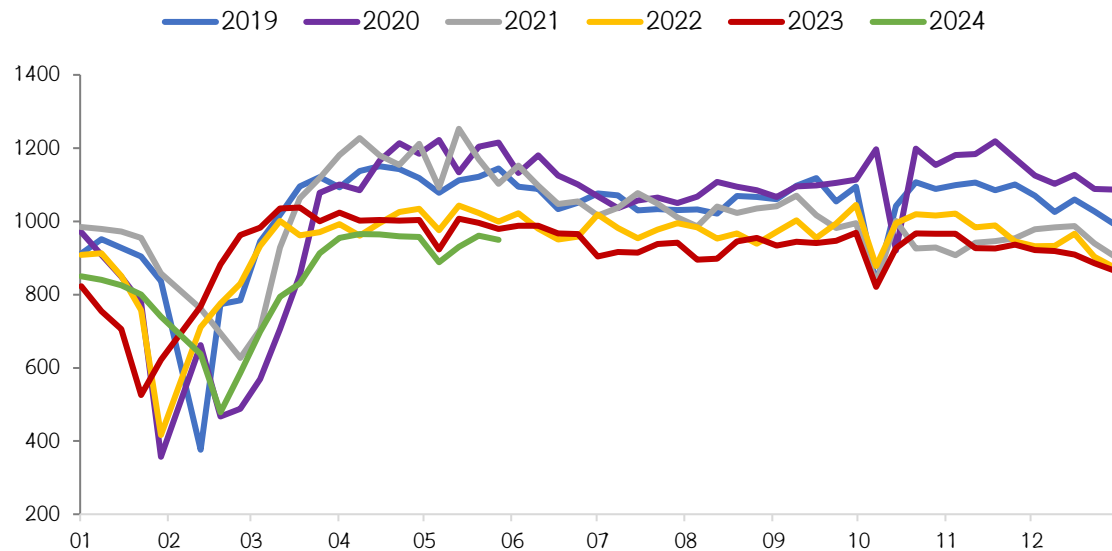
图表：螺纹厂库+社库(横坐标为春节后第n周) (单位：万吨)



资料来源：iFinD, mysteel, 光大期货研究所

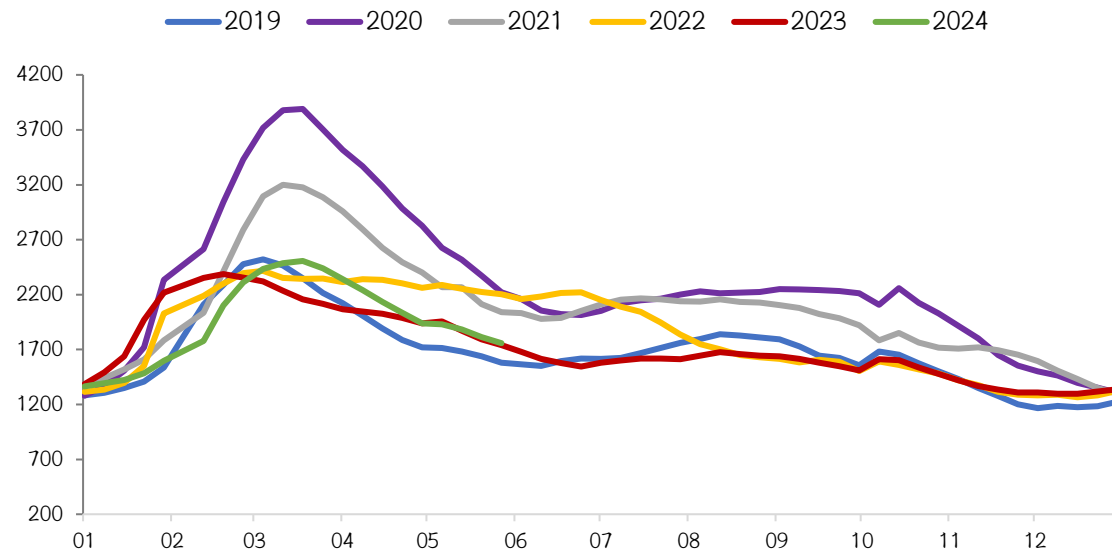
五大品种钢材库存去化放缓

图表：五大品种钢材周度表观消费量（单位：万吨）



资料来源：iFinD, mysteel, 光大期货研究所

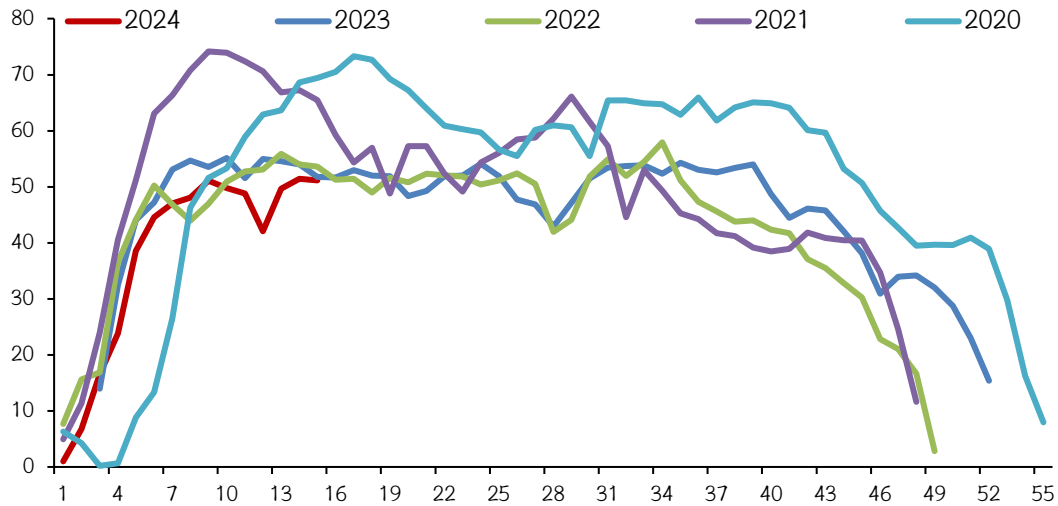
图表：五大品种钢材周度库存（单位：万吨）



资料来源：iFinD, mysteel, 光大期货研究所

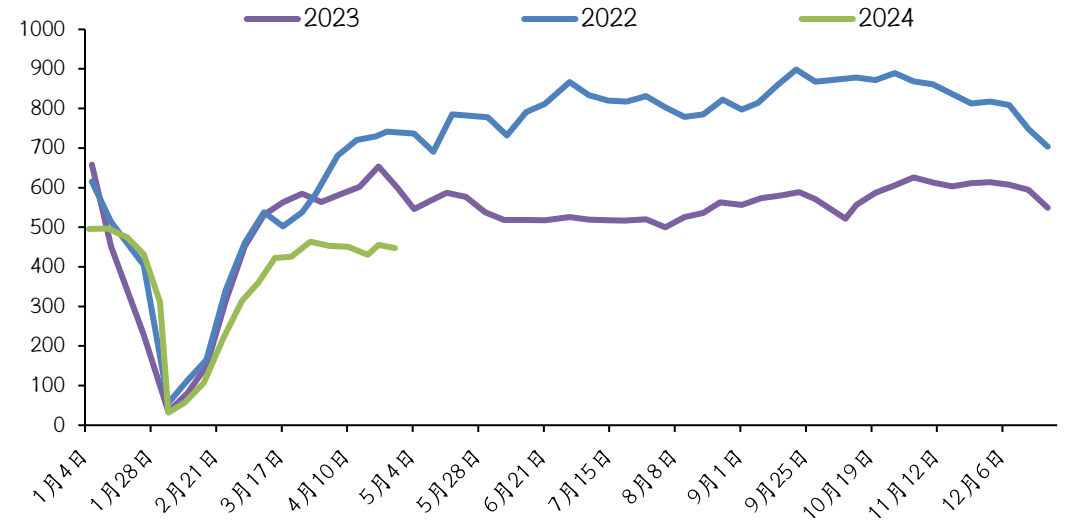
水泥磨机开工负荷有所下降

图表：全国水泥磨机运转率(横坐标为春节后第n周)（单位：%）



资料来源：卓创资讯，光大期货研究所

图表：水泥出库量（经农历调整）（单位：万吨）

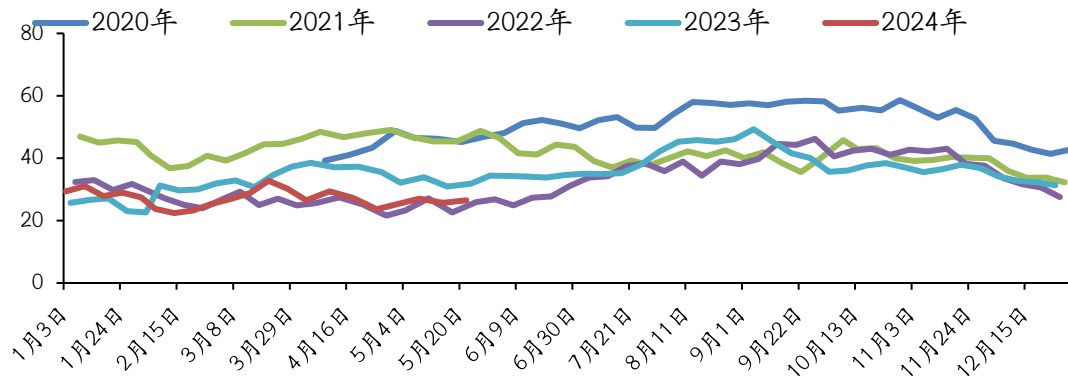


资料来源：百年建筑网，光大期货研究所

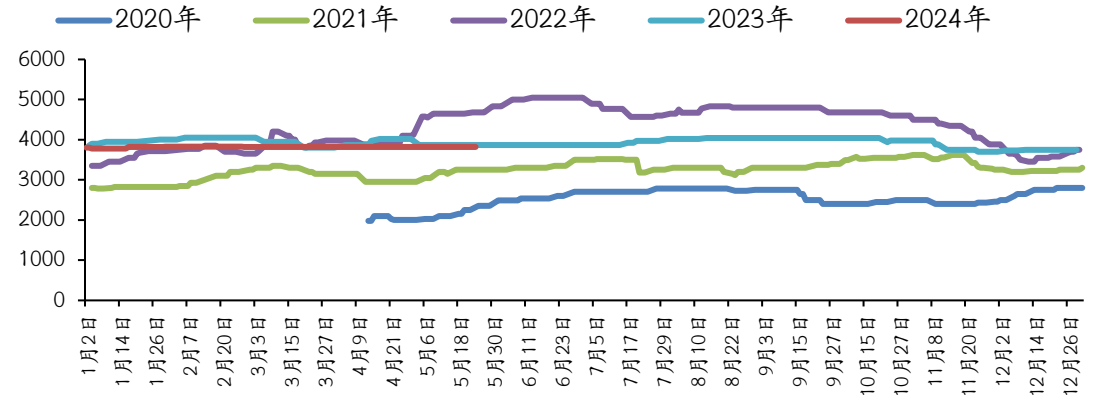
卓创对62个主要城市的监测数据显示，与上周相比，本周磨机开工负荷有所下降。全国水泥磨机开工负荷均值51.13%，较上周下降0.33个百分点，由升转降，变动幅度2.09个百分点。华东和中南地区开工下降相对较多，西北局部重点工程用量增加，开工上升。

沥青出货量回升

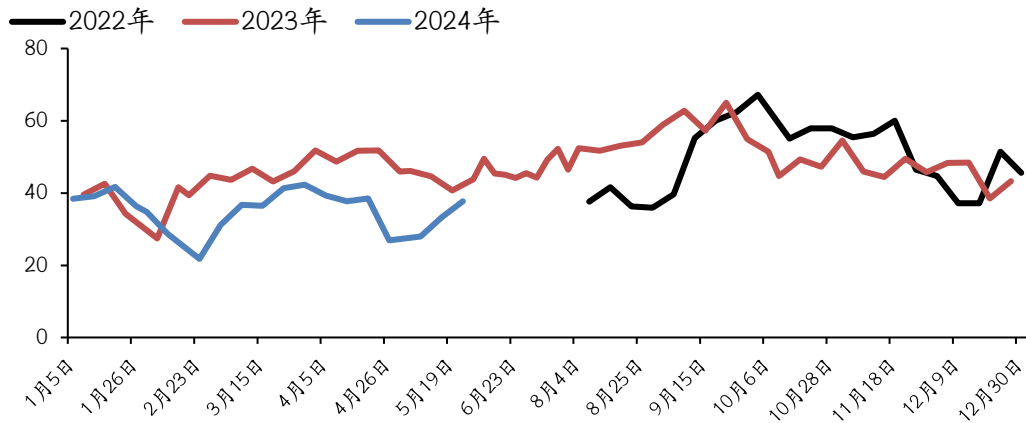
图表：沥青开工率（单位：%）



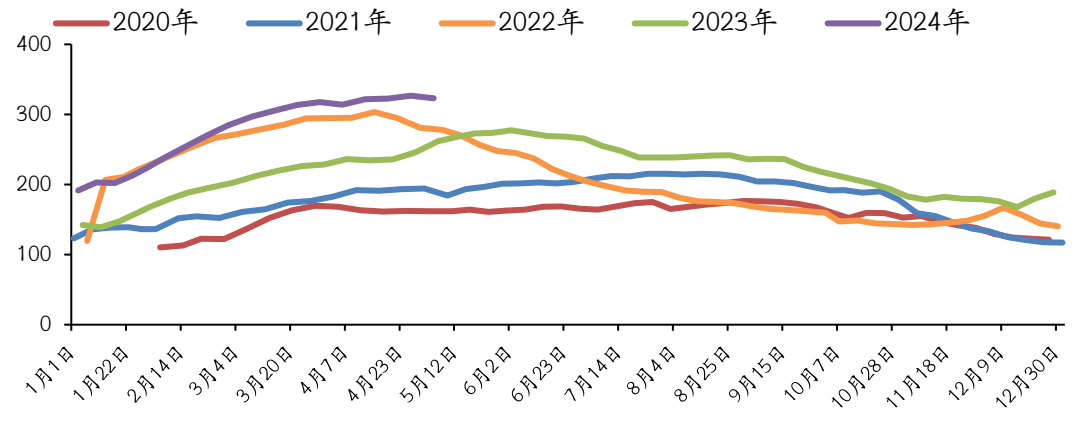
图表：华东重交价格（单位：元/吨）



图表：沥青出货量（单位：万吨）



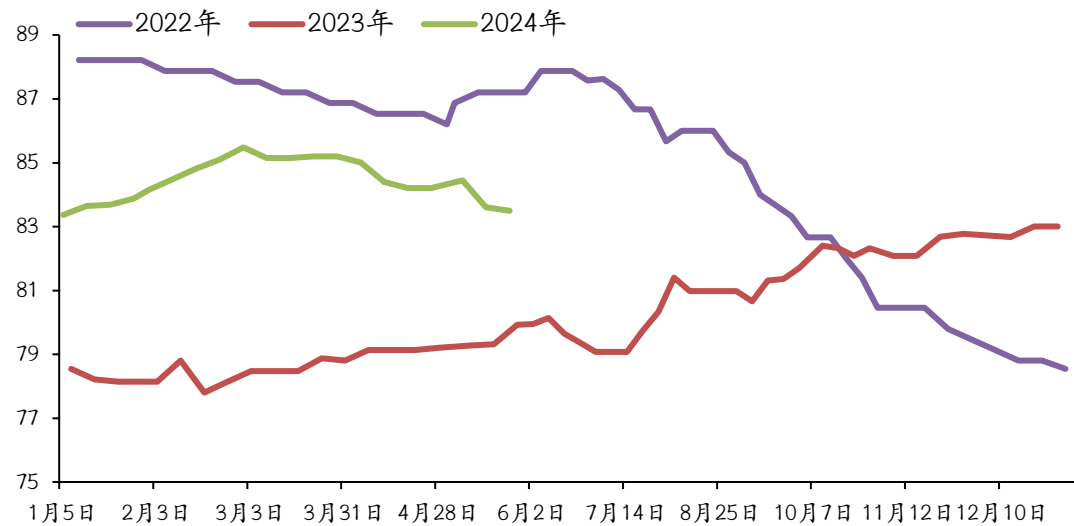
图表：沥青库存厂库+社库（单位：万吨）



资料来源：iFinD，光大期货研究所

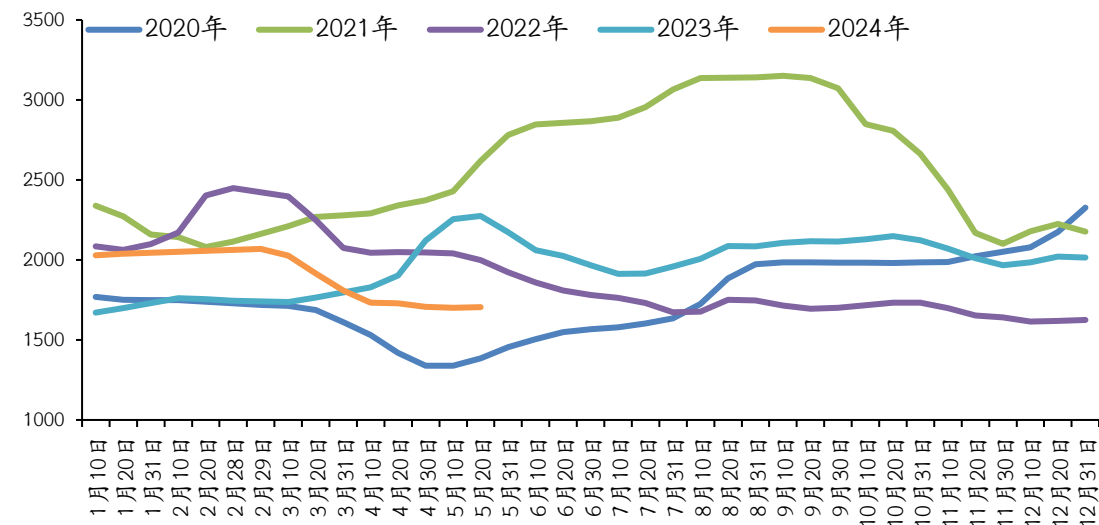
浮法平板玻璃产能利用率下降，价格平稳

图表：浮法平板玻璃产能利用率（单位：%）



资料来源：iFinD，光大期货研究所

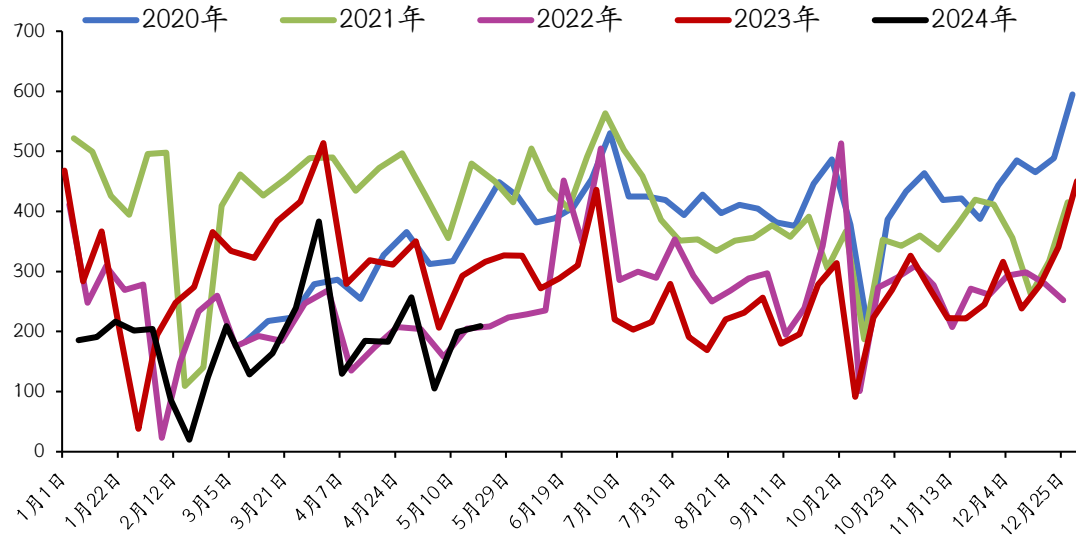
图表：浮法平板玻璃价格（单位：元/吨）



资料来源：iFinD，光大期货研究所

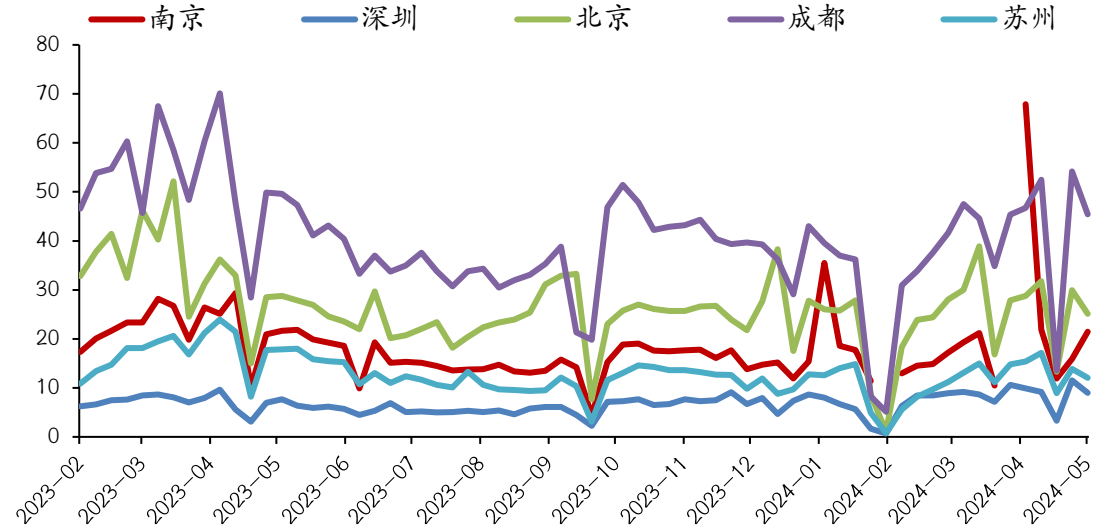
30大中城市商品房成交面积回升

图表：30城商品房成交面积（单位：万平方米）



资料来源：iFinD，光大期货研究所

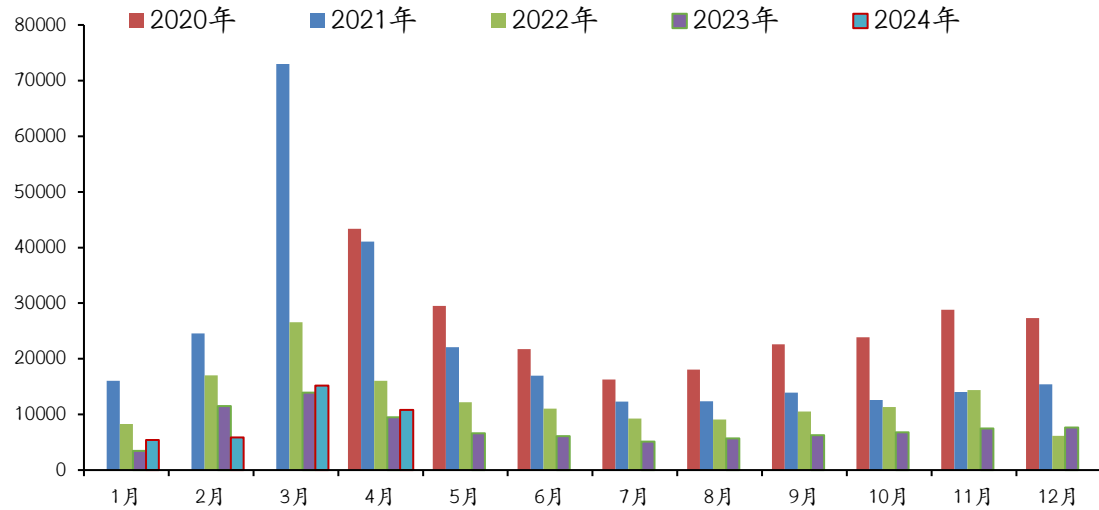
图表：主要城市二手房住宅成交（单位：万平方米）



资料来源：iFinD，光大期货研究所

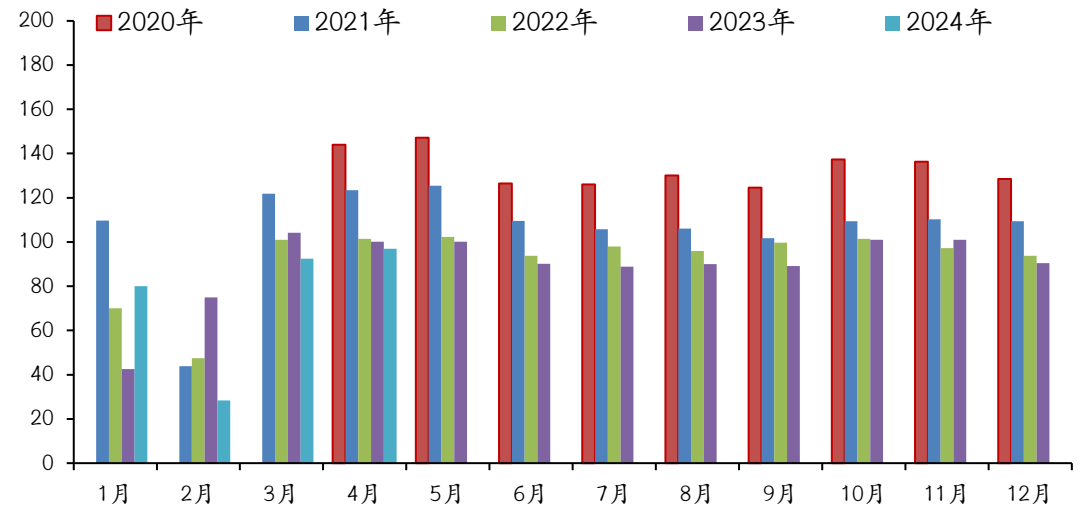
4月中国小松挖掘机开工小时数为97小时，同比下降3.2%

图表：主要企业液压挖掘机内销销量（单位：辆）



资料来源：iFinD，光大期货研究所

图表：中国小松挖掘机开工小时数（单位：小时/月）



资料来源：iFinD，光大期货研究所

2024年4月销售各类挖掘机1.88万台，同比增长0.27%。其中，国内销售1.08万台，环比下滑近三成，但同比增长13.3%；出口8040台，环比下滑约18%。同比下降13.2%。

2024年4月，中国小松挖掘机开工小时数为97小时，同比下降3.2%，降幅较3月收窄8.2个百分点；环比提高5%。

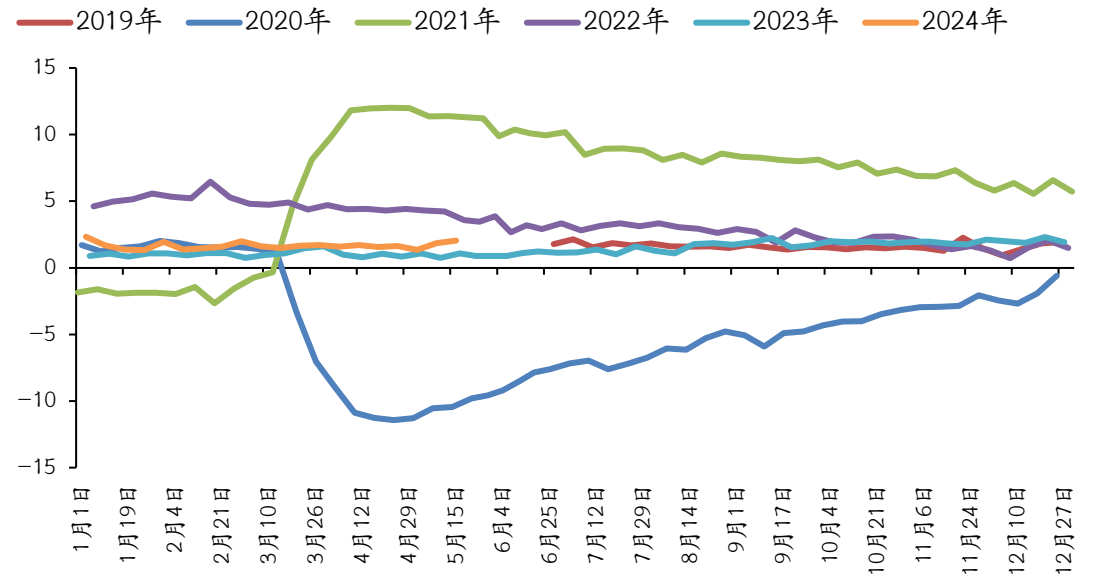
美国粗钢产量上升

图表：美国:经济活动指数（单位：点）



资料来源：iFinD，光大期货研究所

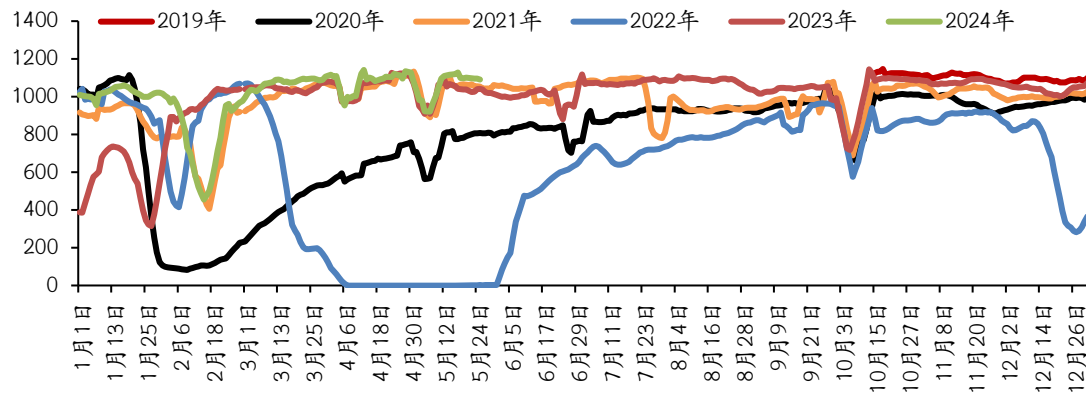
图表：美国粗钢产量（单位：万短吨）



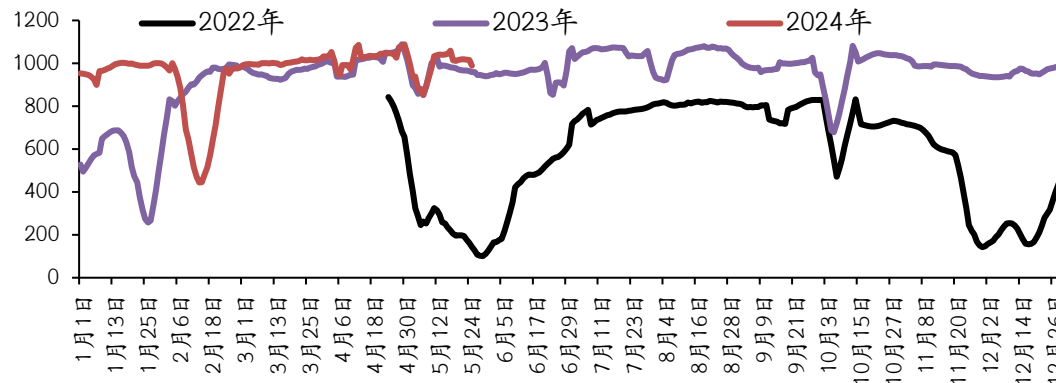
资料来源：iFinD，光大期货研究所

一线城市地铁客运量回落

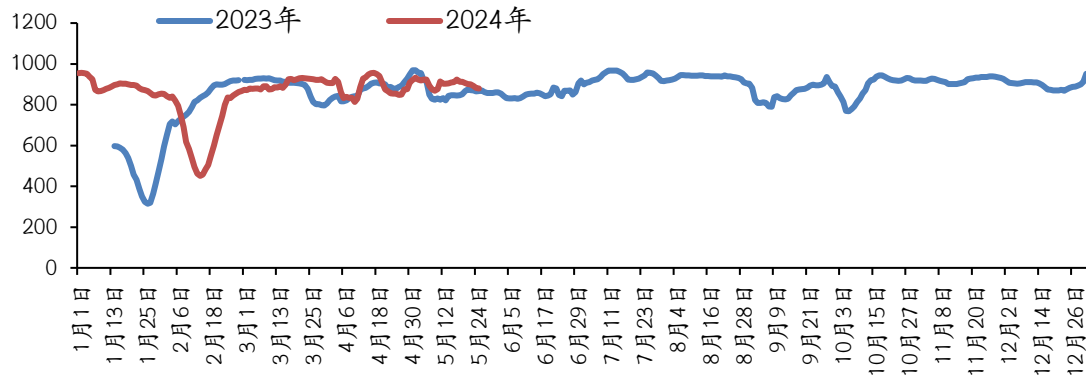
图表：上海地铁客运量（单位：万人）



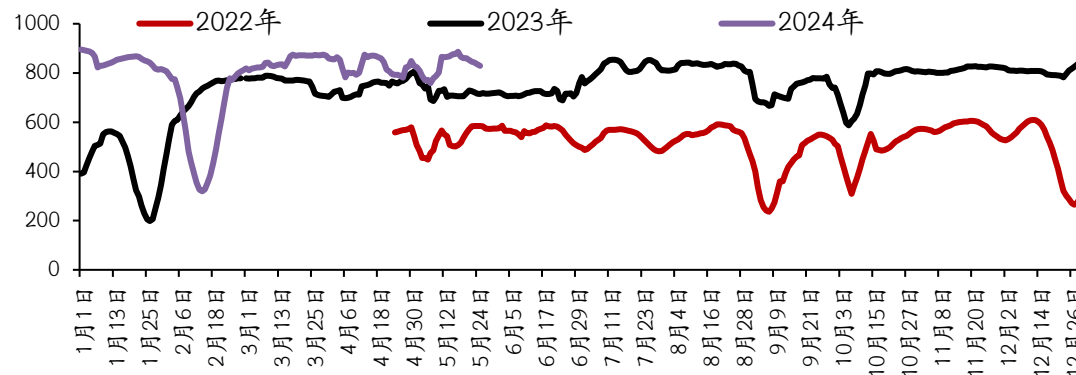
图表：北京地铁客运量（单位：万人）



图表：深圳地铁客运量（单位：万人）



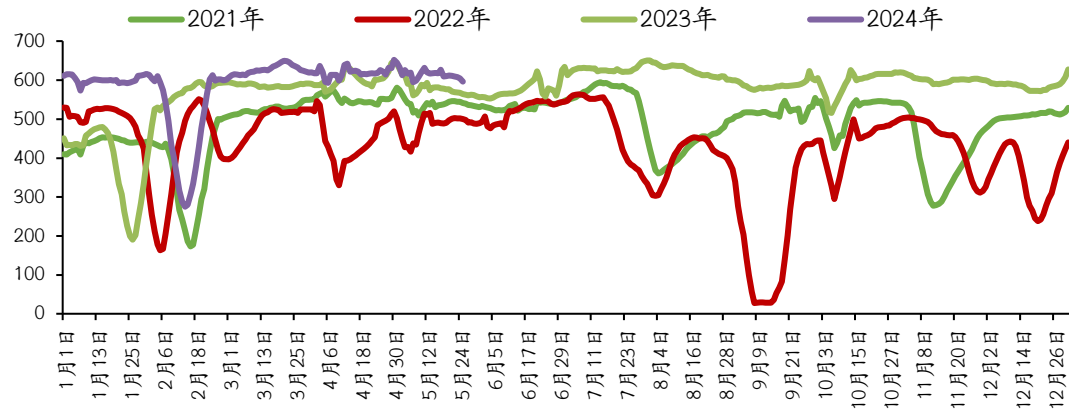
图表：广州地铁客运量（单位：万人）



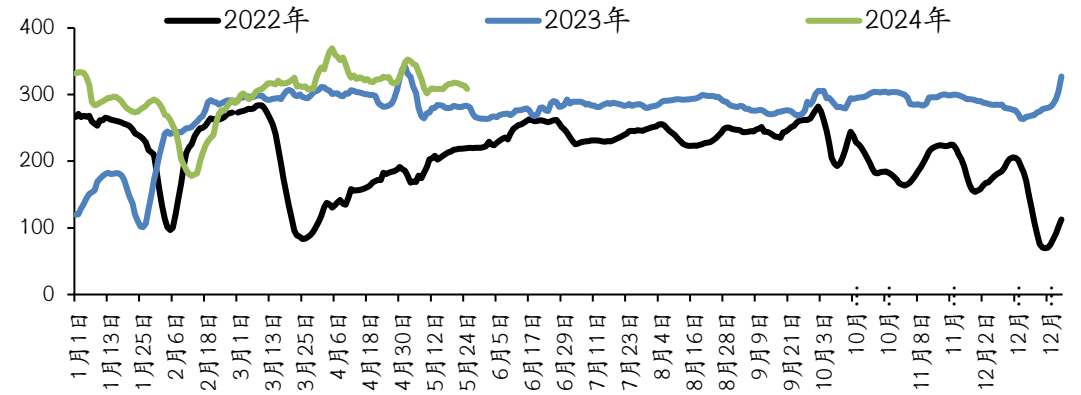
资料来源：iFinD，光大期货研究所

主要二线城市地铁客运量回落

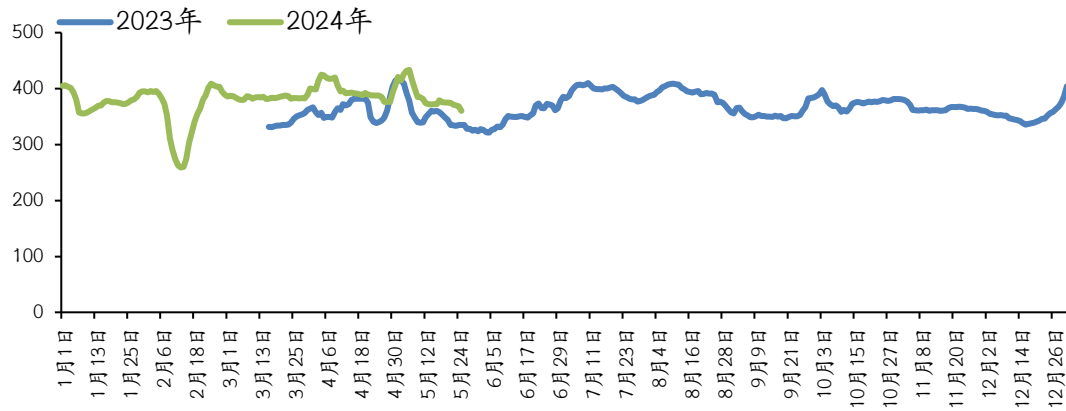
图表：成都地铁客运量（单位：万人）



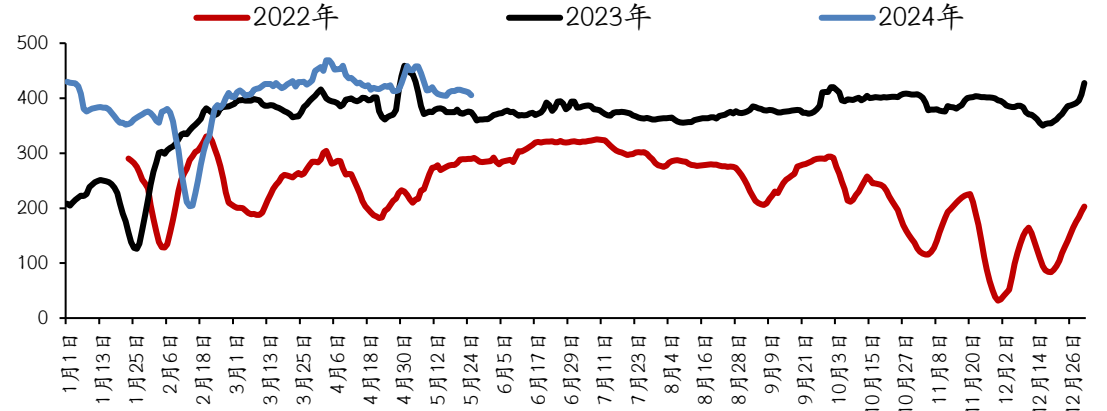
图表：南京地铁客运量（单位：万人）



图表：西安地铁客运量（单位：万人）



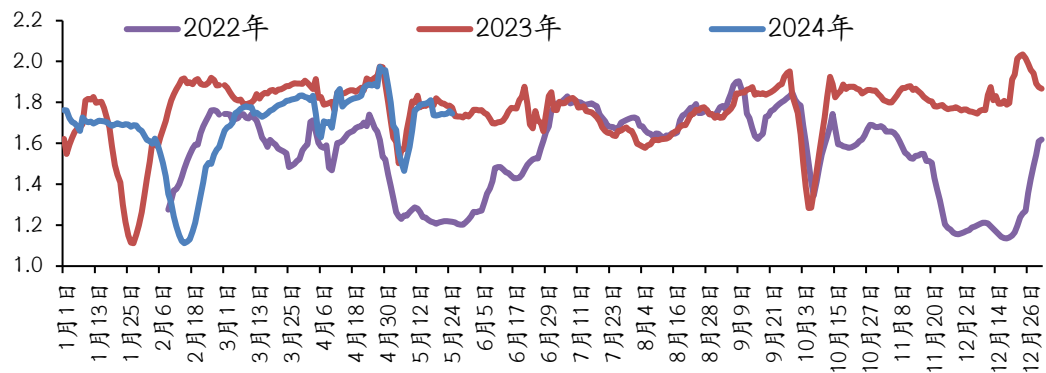
图表：武汉地铁客运量（单位：万人）



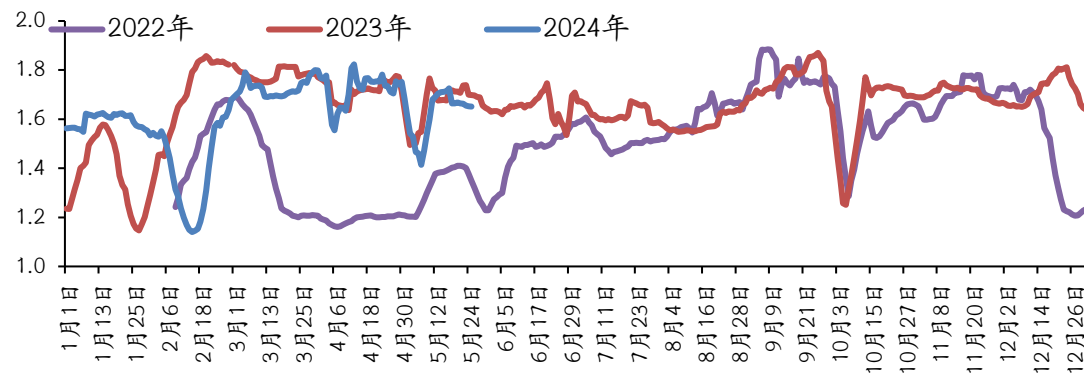
资料来源：iFinD，光大期货研究所

一线城市拥堵延时指数回落

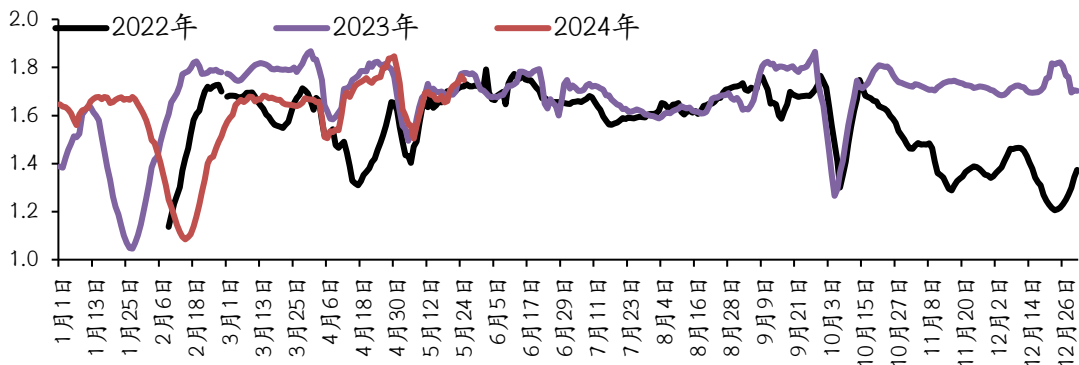
图表：北京拥堵延时指数（单位：点）



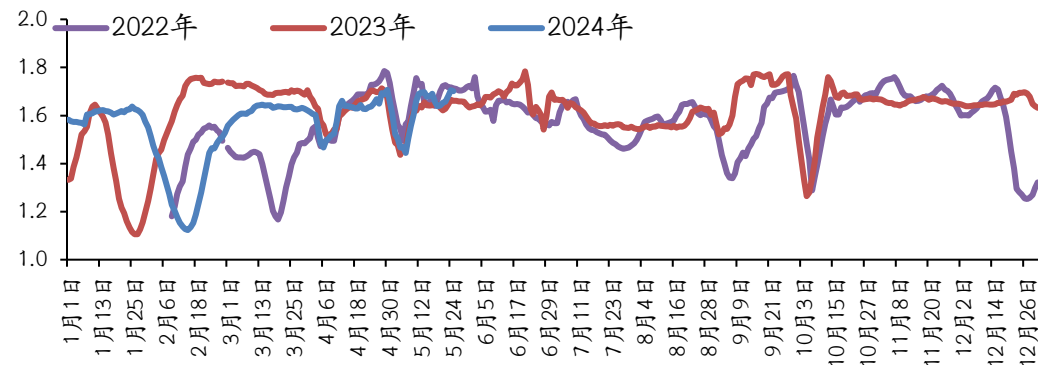
图表：上海拥堵延时指数（单位：点）



图表：广州拥堵延时指数（单位：点）



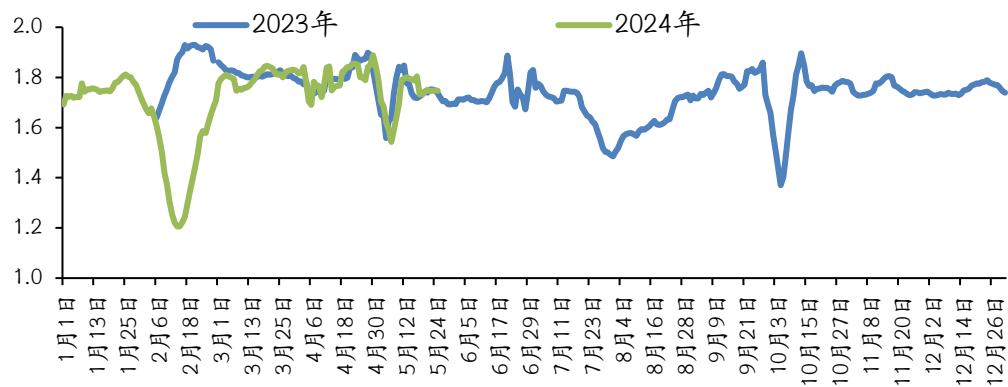
图表：深圳拥堵延时指数（单位：点）



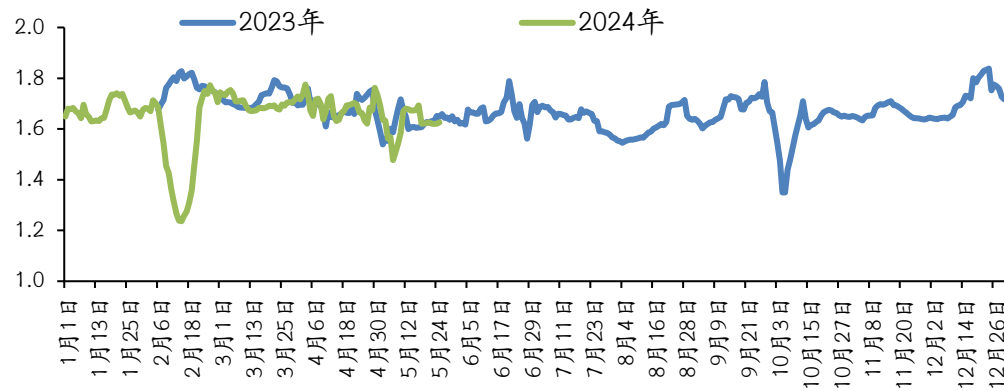
资料来源：iFinD，光大期货研究所

主要二线城市拥堵延时指数平稳

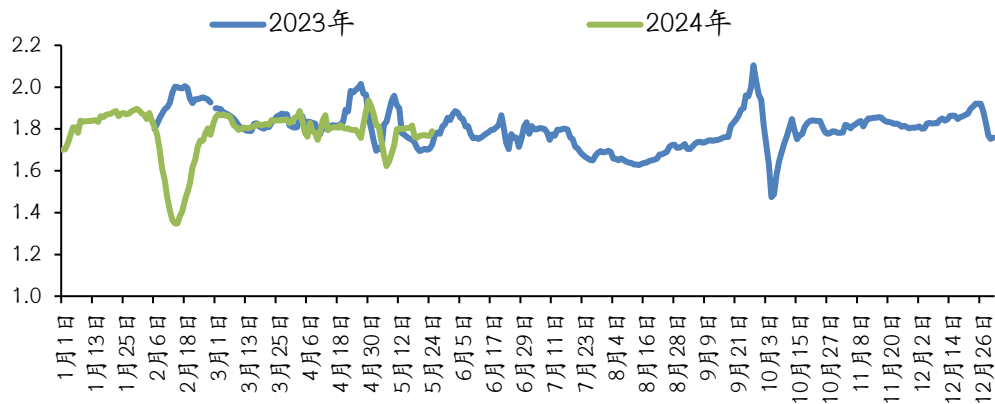
图表：成都拥堵延时指数（单位：点）



图表：南京拥堵延时指数（单位：点）



图表：西安拥堵延时指数（单位：点）



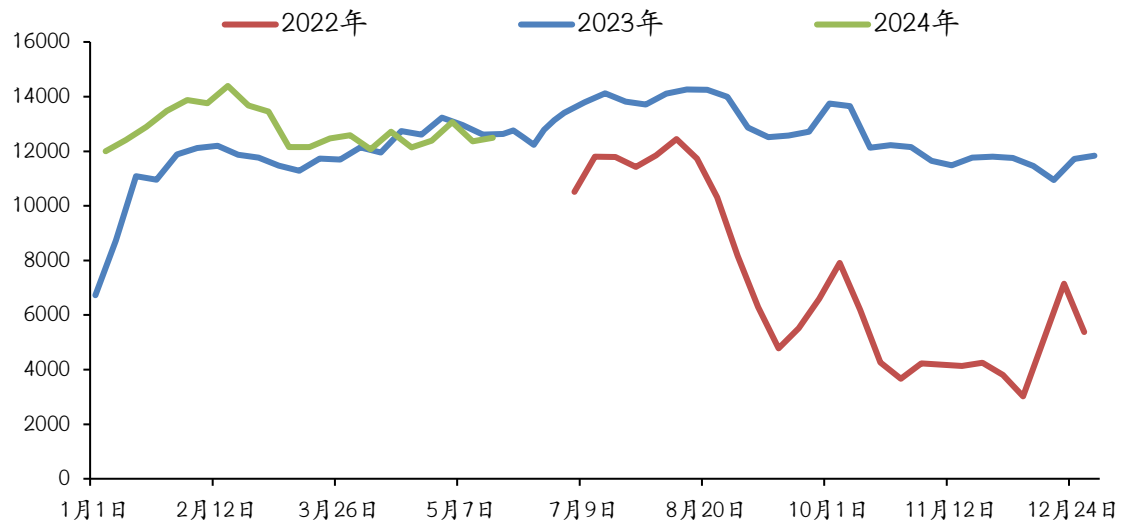
图表：武汉拥堵延时指数（单位：点）



资料来源：iFinD，光大期货研究所

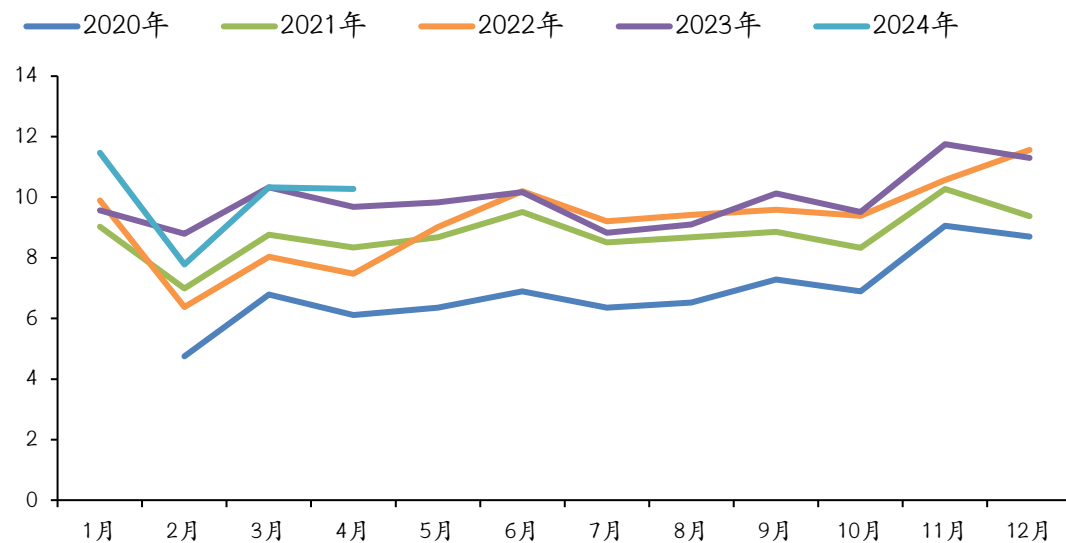
国内航班执行数平稳

图表：执行航班数:中国：国内航班（不含港澳台）：周平均（单位：班次）



资料来源：iFinD，光大期货研究所

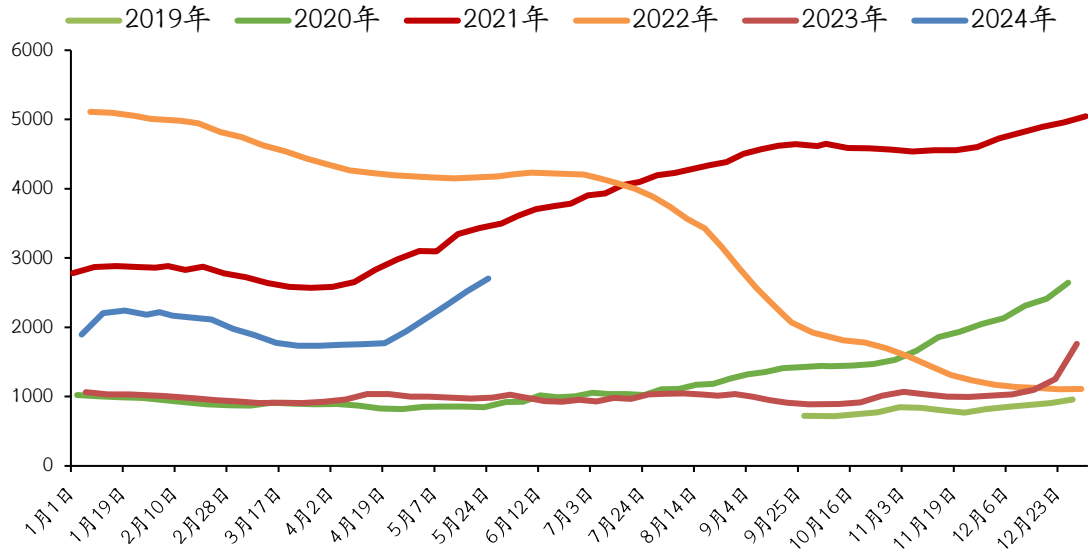
图表：顺丰速运快递业务量（单位：亿票）



资料来源：iFinD，光大期货研究所

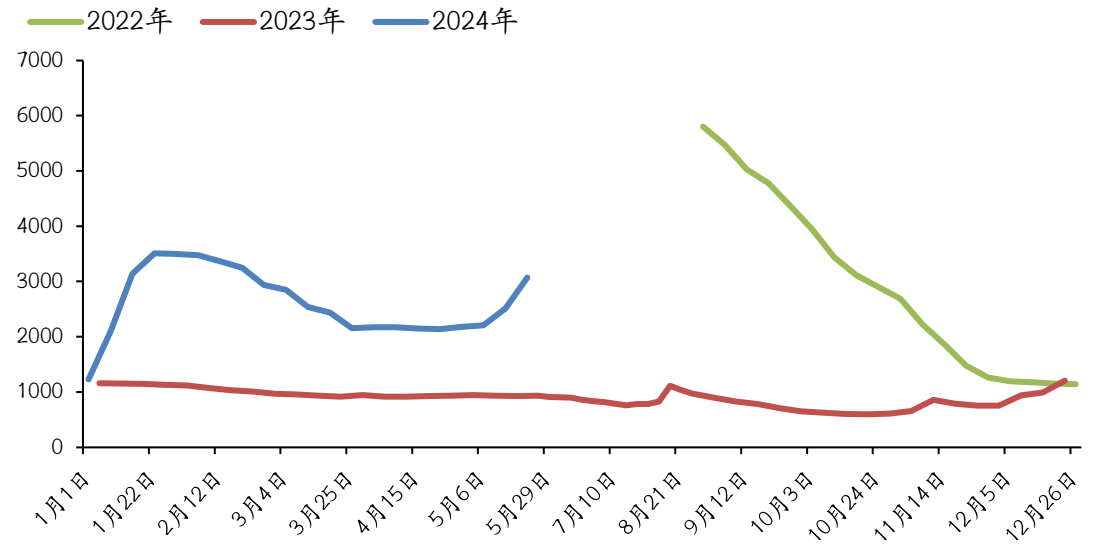
集装箱运价指数回升

图表：SCFI:综合指数（单位：点）



资料来源：iFinD，光大期货研究所

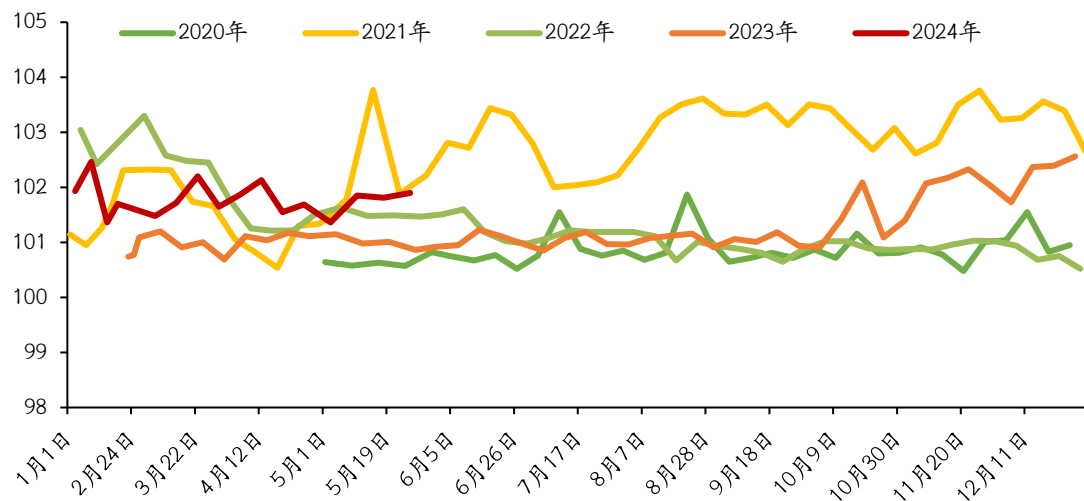
图表：SCFIS:欧洲航线(基本港)（单位：点）



资料来源：iFinD，光大期货研究所

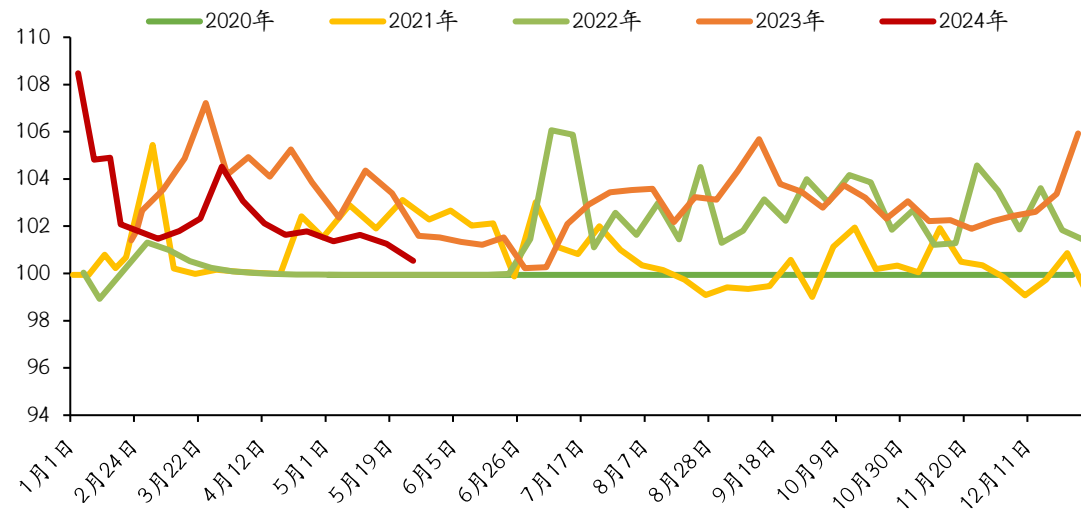
义乌中国小商品出口价格指数回落

图表：义乌中国小商品指数:价格指数（单位：点）



资料来源：iFinD，光大期货研究所

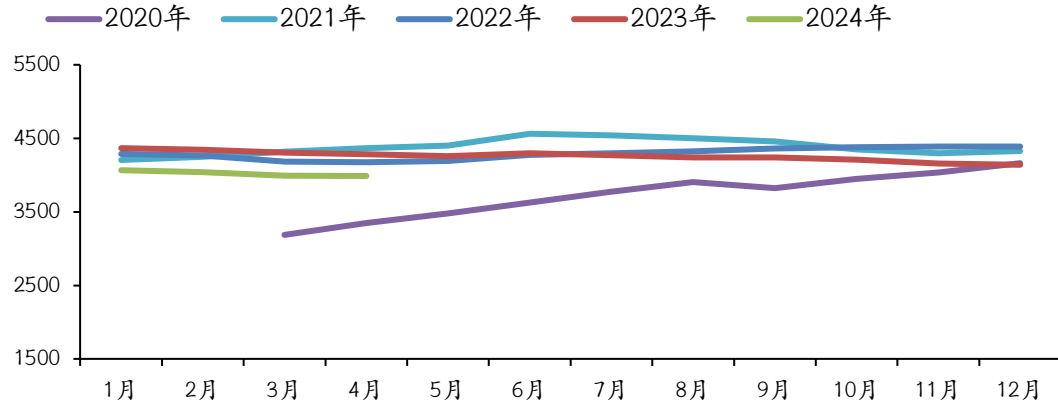
图表：义乌中国小商品指数:出口价格指数（单位：点）



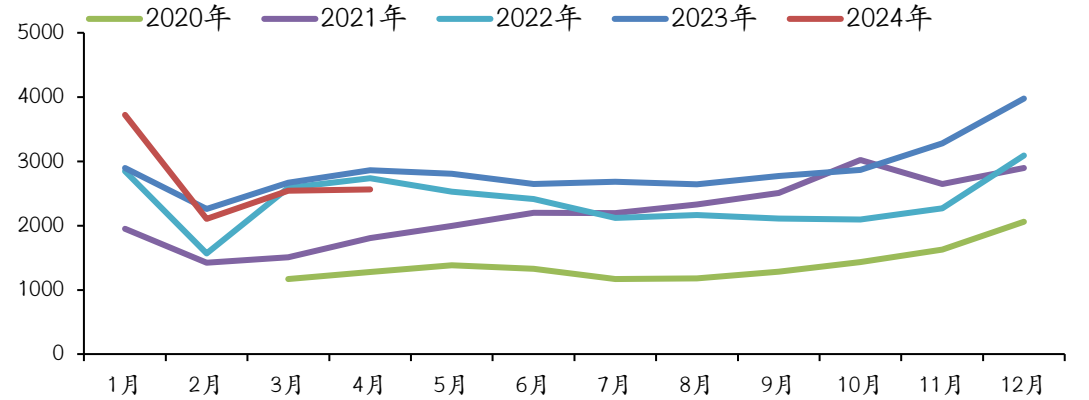
资料来源：iFinD，光大期货研究所

生猪屠宰环比下降

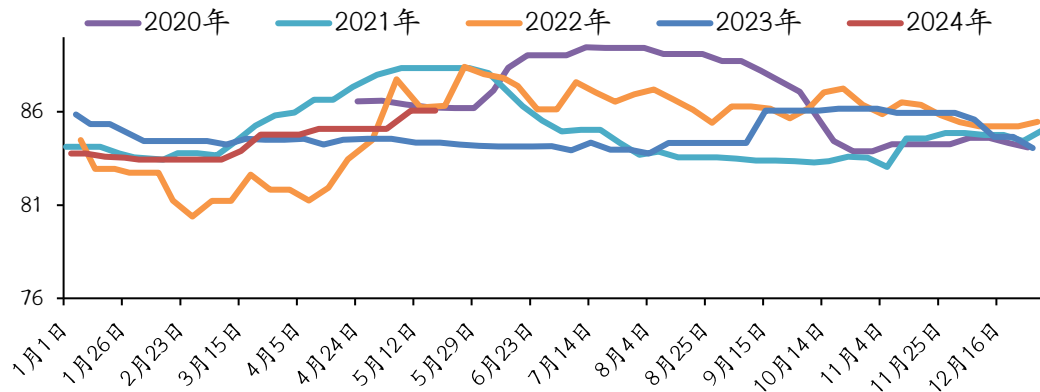
图表：全国能繁母猪存栏（单位：万头）



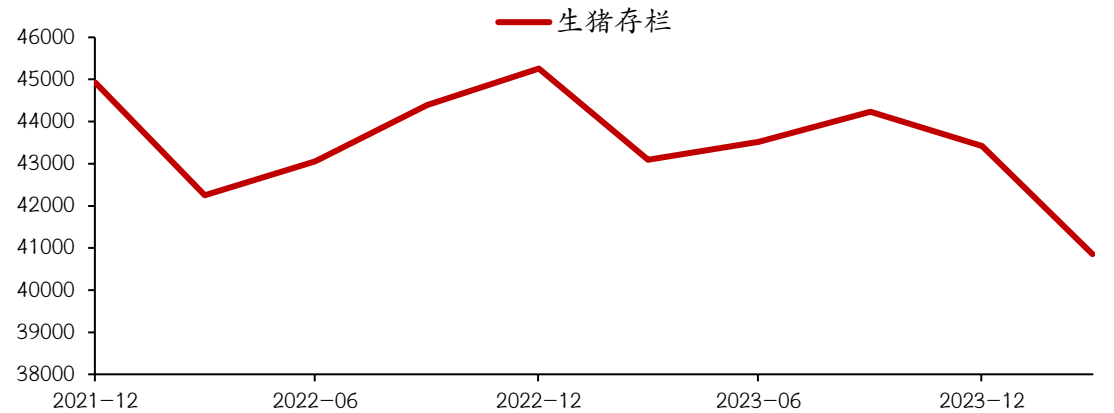
图表：全国：生猪定点屠宰企业屠宰量（单位：万头）



图表：宰后均重：白条猪肉(瘦肉型)：山东（单位：公斤）



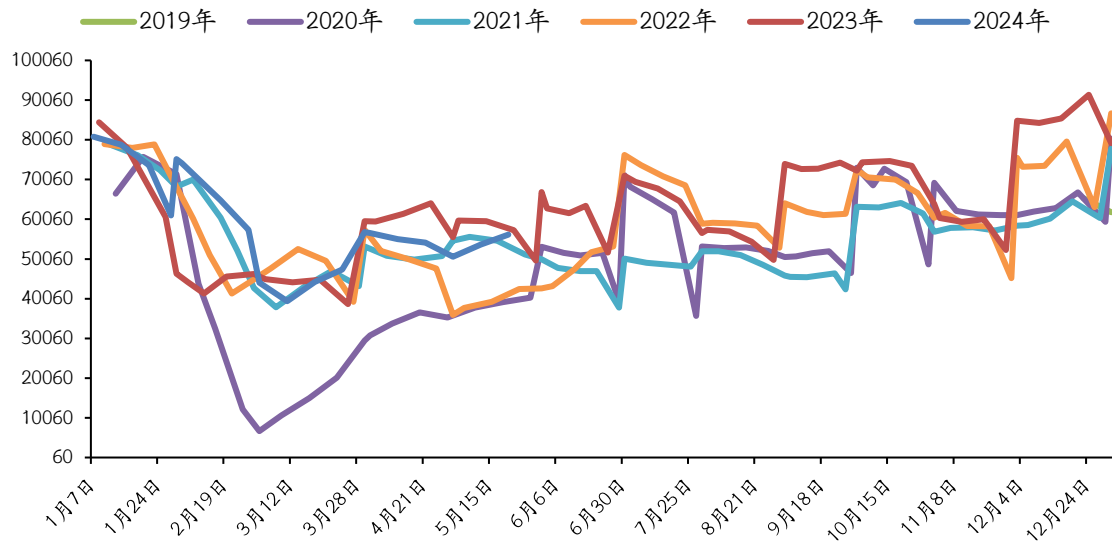
图表：全国生猪存栏量（单位：万头）



资料来源：iFinD, 光大期货研究所

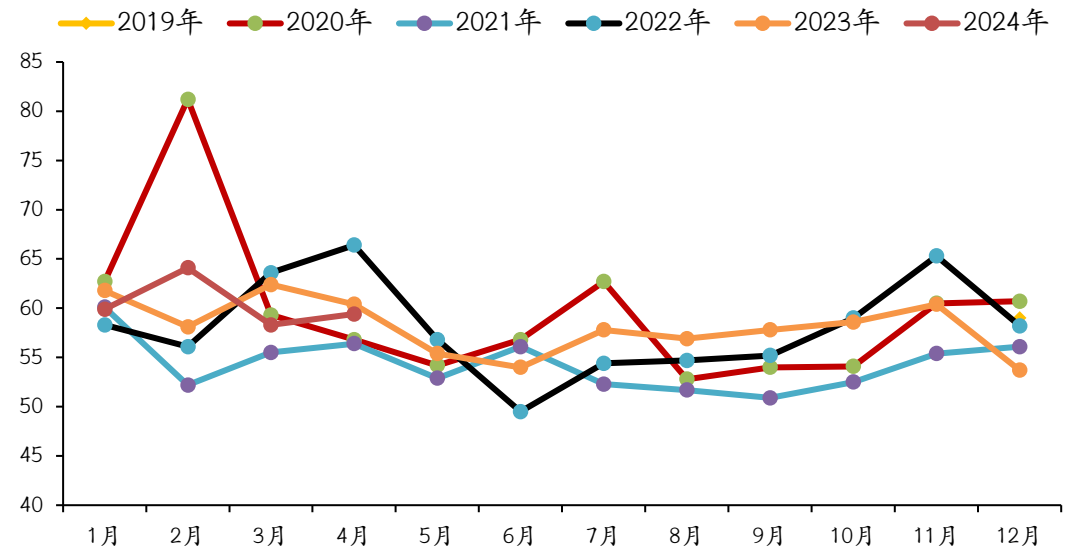
乘用车销量回升

图表：乘用车当周日均销量（单位：辆）



资料来源：iFinD，光大期货研究所

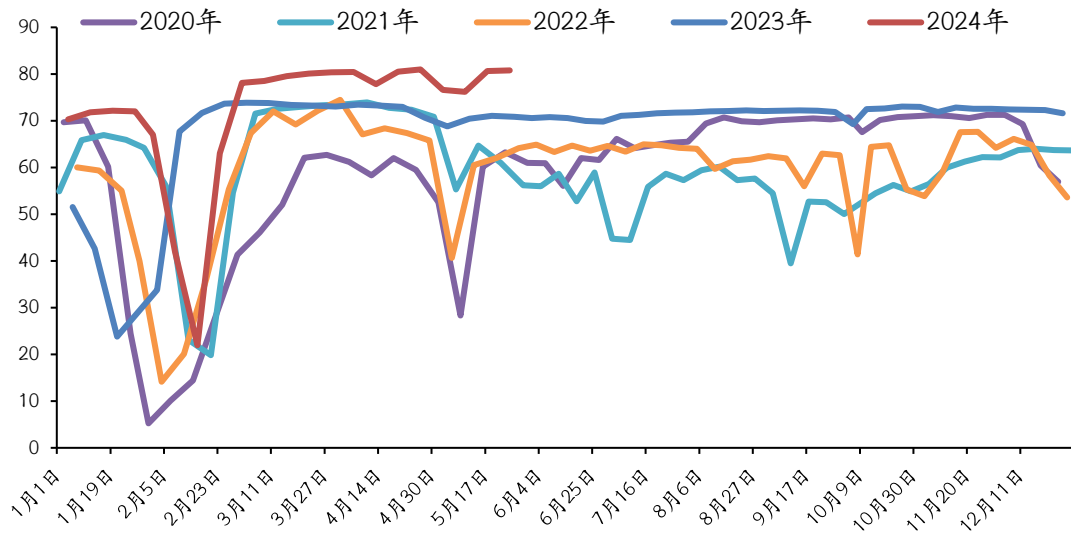
图表：汽车库存预警指数（单位：点）



资料来源：iFinD，光大期货研究所

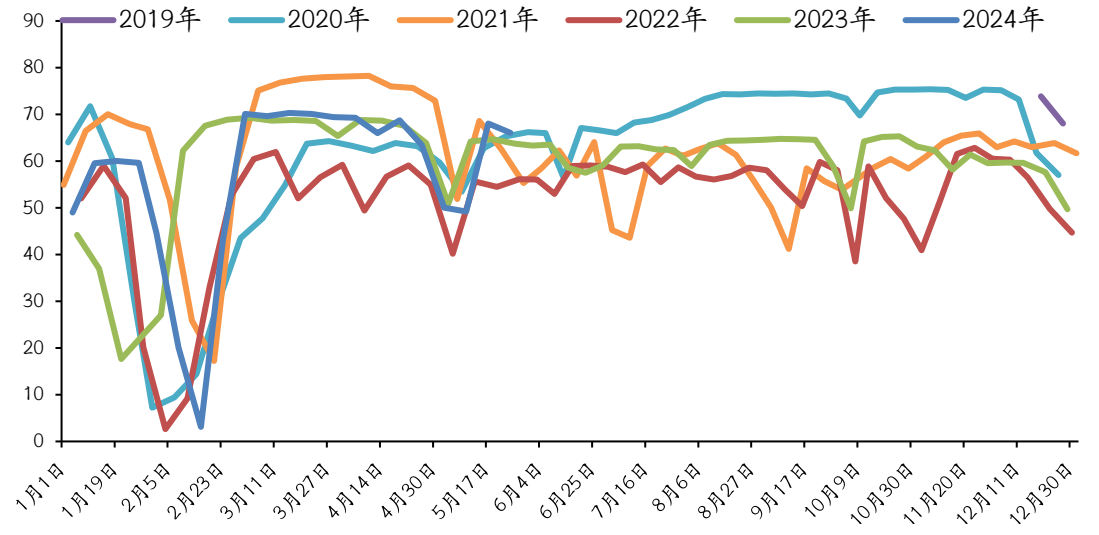
半钢胎开工率平稳

图表：半钢胎开工率（单位：%）



资料来源：iFinD，光大期货研究所

图表：全钢胎开工率（单位：%）



资料来源：iFinD，光大期货研究所

2.下周重点关注中国5月官方PMI

日期	重点关注
周一	中国4月规模以上工业企业利润
周二	
周三	
周四	美联储公布经济状况褐皮书
周五	中国5月官方制造业PMI（预期50.4，前值50.4）

分析师介绍

- 于洁，上海外国语大学金融硕士，现任光大期货宏观分析师。期货从业资格号：F03088671；期货交易咨询资格号：Z0016642。

联系我们

公司地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路729号陆家嘴世纪金融广场1号楼6楼

公司电话：021-80212222 传真：021-80212200

客服热线：400-700-7979 邮编：200127

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。