

宏观量化经济指数周报 20260830

地产新政与地方附加税改革落地意味着什么

2026 年 08 月 30 日

观点

■ **核心观点：**8 月 27—28 日，地产与财税两大改革密集落地。房地产端，住建部等出台商品住房销售制度改革，现房销售占比已由 2020 年的 12.7% 升至 2025 年的 35.9%，预售制进入退坡通道；央行配套信贷改革，房贷期限上限延至 40 年、偿债比上限提至 60%，同时将按揭放款推迟至竣工备案后，**房企回款周期显著拉长，高杠杆、高周转模式难以为继，短期投资承压但行业转向提质。**财税端，财政部公布《地方附加税法（征求意见稿）》，将城建税、教育费附加、地方教育附加“一税两费”合并，系二十届三中全会“增加地方自主财力”四大方向之一；2025 年三项收入合计 9134 亿元，约占地方一般公共预算本级收入的 7.7%，有望成为地方第一大税种。税率安排上，市区 12%、县镇 10%、其他地区 6% 将统一为 11%—13% 幅度税率，县镇及其他地区名义税率有所抬升，**但以 2025 年收入测算的加权平均税费率约 11.6%，与区间中值相当，税负总体不增；**取消按行政区划分档、由省级人大确定适用税率，兼顾统一大市场与地方适度放权。

■ **周度 ECI 指数：**从周度数据来看，截至 2026 年 8 月 30 日，本周 ECI 供给指数为 50.15%，较上周环比回升 0.01 个百分点；ECI 需求指数为 49.94%，较上周环比持平。从分项来看，ECI 投资指数为 49.96%，较上周环比回落 0.01 个百分点；ECI 消费指数为 49.76%，较上周环比持平；ECI 出口指数为 50.18%，较上周回升 0.03 个百分点。

■ **月度 ECI 指数：**从 8 月整月的高频数据来看，ECI 供给指数为 50.13%，较 7 月回升 0.03 个百分点；ECI 需求指数为 49.94%，较 7 月回升 0.02 个百分点。从分项来看，ECI 投资指数为 49.96%，较 7 月回升 0.02 个百分点；ECI 消费指数为 49.76%，较 7 月回升 0.02 个百分点；ECI 出口指数为 50.18%，较 7 月环比持平。

■ 经济高频数据：

➤ **生产：PTA 开工率小幅回暖。**本周主要行业开工率各有升降，其中汽车全钢胎开工率和 PTA 开工率等下游行业开工率边际回暖，而焦炉生产率和高炉开工率等上游行业开工率小幅回落。整体来看，8 月下游行业开工率较 7 月明显回暖，但仍弱于去年同期。

➤ **消费：乘用车零售仍旧承压。**商品消费方面，8 月乘用车零售仍旧承压，根据乘联会的最新预测数据，8 月份乘用车零售预计将录得 158 万辆，同比下降 21.7%，降幅较 7 月份进一步走阔，其中燃油车零售面临较大下行压力。服务消费方面，本周航班执飞率和电影票房环比小幅回落，但仍处于较高景气度。

➤ **地产：8 月新房成交面积或再度转负。**进入 8 月份以来，新房和二手房成交面积均呈现边际走弱的态势。截至 8 月前 29 日，30 大中城市商品房成交面积同比增速录得 -7.4%（7 月 +2.8%），在 7 月同比回正后或再度转负；18 城二手房成交面积增速录得 1.4%（7 月 10.5%），同样较前值有所回落。

➤ **出口：预计 8 月出口增速仍保持较强韧性。**在极端天气扰动褪去后，监测港口货物吞吐量明显回暖，8 月 23 日当周录得 27512.6 万吨，环比增长 24.02%。而韩国 8 月前 20 日出口仍录得高速增长，指向全球 AI 需求仍保持稳定增长，我们预计 8 月出口增速将保持较强韧性。

➤ **物价：美联储加息预期提升压制金价。**北京时间 8 月 28 日晚 10:00，沃什在 Jackson Hole 会议上就美联储货币政策发表演讲，其演讲内容中提到：①对金融条件不够紧的判断；②对增长的乐观预期；③对通胀的持续担忧。因此市场对 9 月美联储加息的预期有所强化，对黄金价格形成了一定压制。

证券分析师 芦哲

执业证书：S0600524110003

luzhe@dwzq.com.cn

证券分析师 李昌萌

执业证书：S0600524120007

lichm@dwzq.com.cn

证券分析师 何青

执业证书：S0600526080004

heqing@dwzq.com.cn

证券分析师 占烁

执业证书：S0600524120005

zhansh@dwzq.com.cn

证券分析师 潘京

执业证书：S0600524120011

panj@dwzq.com.cn

相关研究

《如何看待金铜油共振的持续性？》

2026-08-26

《谁能给美债利率降温？——海外周报 20260824》

2026-08-24

- 整体来看，8 月份经济增长预计仍将呈现明显的分化特征，出口和服务消费保持较强韧性，商品消费和投资端则延续承压，地产销售景气度虽然出现了边际回落，但在增量政策的刺激下或逐步企稳。而从经济增长的中长期结构变化来看，目前地产链条贡献正逐步下降，出口升级、服务消费和非地产投资正在成为新的稳定器，即我国也正经历“去地产化增长”。
- **风险提示：**美国货币政策仍有不确定性；政策出台力度低于市场预期；房地产改善的持续性待观察。

内容目录

1. 地产新政与地方附加税改革落地意味着什么	6
1.1. 房地产：预售制进入退坡通道，信贷制度同步重定价	6
1.2. 财税：地方附加税立法，“后土地财政”的财力底座	7
2. 本周双指数概览	8
2.1. ECI 指数：出口端保持较强韧性	8
2.2. ELI 指数：本周 ELI 指数较上周回落 0.03 个百分点	9
3. 本周高频数据概览	10
3.1. 工业生产：PTA 开工率延续回暖	10
3.2. 消费：乘用车零售景气度仍偏低	11
3.3. 投资：地产销售景气度弱于去年同期	13
3.4. 出口：预计 8 月出口仍有较强韧性	14
3.5. 通胀：美联储加息预期提升压制金价	15
3.6. 流动性：本周货币净投放 13265 亿元	16
4. 本周政策一览	17
5. 风险提示	17

图表目录

图 1:	现房销售的比例.....	7
图 2:	本周 ECI 供给指数小幅回升、需求指数环比持平 (%)	8
图 3:	本周实体经济流动性小幅回落 (%)	9
图 4:	本周汽车轮胎开工率各有升降 (%)	10
图 5:	本周全国高炉开工率环比小幅回落 (%)	10
图 6:	汽车消费指数走势 (点)	12
图 7:	本周国内航班执飞率小幅回落 (%)	12
图 8:	上周石油沥青装置开工率小幅回落 (%)	13
图 9:	本周 30 大中城市商品房成交面积环比回升.....	13
图 10:	本周集装箱运价指数各有升降.....	14
图 11:	韩国出口金额同比增速走势 (%)	14
图 12:	主要食品价格走势 (元/公斤)	15
图 13:	主要大宗商品价格走势.....	15
图 14:	公开市场操作走势 (亿元)	16
图 15:	主要市场利率走势 (%)	16
表 1:	一表速览本周高频数据变化.....	5
表 2:	ECI 指数月度走势 (%)	9
表 3:	工业生产重要高频数据走势.....	10
表 4:	消费重要高频数据走势.....	11
表 5:	家电消费高频数据 (%)	11
表 6:	投资重要高频数据走势.....	13
表 7:	出口重要高频数据走势.....	14
表 8:	通胀重要高频数据走势.....	15
表 9:	本周 (8 月 24 日-8 月 30 日) 政策梳理	17

表1：一表速览本周高频数据变化

类别	指标名称	单位	更新时间	最新值	上期值	环比变动	前一年同期值	同比变动
工业生产	开工率:汽车轮胎:全钢胎	%	2026-08-27	63.71	62.79	0.92	63.84	(0.13)
	焦炉生产率:国内独立焦化厂	%	2026-08-28	64.44	68.69	(4.25)	72.68	(8.24)
	螺纹钢产量:建筑钢材钢铁企业	万吨	2026-08-28	173.08	180.38	(7.30)	221.18	(48.10)
	负荷率:沿海七省电厂	%	2026-08-21	81.14	80.86	0.29	83.14	(2.00)
消费	当周日均销量:乘用车:厂家零售	辆	2026-08-23	46847.00	44408.00	2439.00	59941.00	(13094.00)
	航班当周执飞率	%	2026-08-29	91.05	93.33	(2.28)	90.81	0.25
	地铁日均客流量	万人	2026-08-28	7424.52	8165.14	(740.62)	8082.57	(658.05)
	票房收入	亿元	2026-08-29	10.12	15.61	(5.49)	10.30	(0.18)
基建	开工率:石油沥青装置	%	2026-08-26	21.60	23.50	(1.90)	30.70	(9.10)
	水泥发运率:全国:当周值	%	2026-08-21	38.21	37.34	0.87	39.81	(1.60)
	成交量:建筑钢材	吨	2026-08-28	95066.0	92727.0	2339.0	96970.2	(1904.2)
	表观需求:螺纹钢	万吨	2026-08-28	181.50	196.20	(14.70)	198.30	(16.80)
地产	100大中城市:供应土地占地面积	万平方米	2026-08-23	1558.19	1184.22	373.97	1542.26	15.93
	30大中城市:商品房成交面积	万平方米	2026-08-28	150.09	140.12	9.97	170.66	(20.57)
	18城:二手房销售面积	万平方米	2026-08-28	216.95	231.92	(14.97)	224.68	(7.73)
出口	SCFI:综合指数	/	2026-08-28	3509.53	3409.63	99.90	1415.36	2094.17
	波罗的海干散货指数	/	2026-08-29	3031.40	2820.20	211.20	1978.40	1053.00
	韩国:前10日出口总额:同比	%	2026-08-20	56.00	52.40	3.60	7.20	48.80
	监测港口货物吞吐量	万吨	2026-08-23	27512.60	22184.20	5328.40	26814.20	698.40
物价	平均批发价:猪肉	元/公斤	2026-08-29	16.25	16.08	0.17	19.96	(3.71)
	现货价(伦敦市场):黄金:美元	美元/盎司	2026-08-28	4562.75	4582.10	(19.35)	3429.15	1133.60
	现货结算价:LME铜	美元/吨	2026-08-28	14535.00	14291.00	244.00	9643.00	4892.00
	期货结算价(活跃合约):螺纹钢	元/吨	2026-08-28	3109.00	3038.00	71.00	3116.00	(7.00)
	期货结算价(连续):布伦特原油	美元/桶	2026-08-28	89.31	94.39	(5.08)	68.12	21.19

数据来源: WIND, 东吴证券研究所

1. 地产新政与地方附加税改革落地意味着什么

1.1. 房地产：预售制进入退坡通道，信贷制度同步重定价

8月27日至28日，房地产改革政策文件密集出台。住建部、自然资源部、金融监管总局印发《关于完善商品住房销售制度的通知》（建房规〔2026〕3号）；央行、金融监管总局印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》（银发〔2026〕171号）；金融监管总局同日发布《商品住房开发贷款管理办法（试行）》《个人住房贷款管理办法（试行）》等五项融资管理办法，覆盖开发贷、按揭、商业地产、城市更新项目贷款和房地产信托；证监会印发《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》。

住房销售制度改革并非新政，而是2021年以来持续深化的制度演进。从数据来看，现房销售占商品房销售比重已由2020年的12.7%升至2025年的35.9%。从政策脉络来看，二十届三中全会提出“加快构建房地产发展新模式”，到“十五五”规划将住房基本制度改革列为重点，销售环节改革始终是这一顶层设计的组成部分，8月28日系列政策文件可视为前期探索的延续与系统化。

改革直指预售制度积累的风险。过去在房企高杠杆、高周转之下，出现过资金链断裂引发烂尾，风险由个别项目外溢至整个社会，最终由中央部署“保交楼”解决。预售风险严重侵蚀购房者对交付的信任与市场预期，倒逼制度纠偏。改革的影响在于，高周转模式难以为继，开发商销售回款与资金周转将会放缓，地产投资可能短期承压，但行业进入提质阶段。

央行与金监总局出台的信贷管理意见，与销售制度改革互为配套。其中有两组安排值得重点关注：其一，个人住房贷款期限上限由30年延长至40年，收入偿债比上限由55%提高至60%，并配合二手房“带押过户”降低置换成本，购房人的月供压力与交易门槛均有下降，刚性购房需求端获得边际支撑，有望促进房地产市场回稳。其二，新房的按揭放款时点由“主体封顶”严格推迟至“竣工备案后”，叠加现房销售的推进，开发商回款周期显著拉长，传统的高杠杆、高周转模式在制度层面难以为继。与此相应，证监会文件从直接融资端作出安排（REITs、CMBS/ABS及基于项目的融资），REITs为持有型不动产提供了退出和盘活渠道，CMBS/ABS等资产证券化工具则使开发商能够以持有物业为基础获取融资，缓解回款放缓带来的流动性压力。同时，“基于项目”的融资安排意味着资金支持可以下沉到具体项目层面，而非依赖企业主体信用，这在客观上也有助于隔离个体房企的风险外溢。从周度数据来看，截至2026年8月30日，本周ECI供给指数为50.15%，较上周环比回升0.01个百分点；ECI需求指数为49.94%，较上周环比持平。从分项来看，ECI投资指数为49.96%，较上周环比回落0.01个百分点；ECI消费指数为49.76%，较上周环比持平；ECI出口指数为50.18%，较上周回升0.03个百分点。

1.2. 财税：地方附加税立法，“后土地财政”的财力底座

8月28日，财政部公布《地方附加税法（征求意见稿）》，将城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加收入等“一税两费”合并为地方附加税。

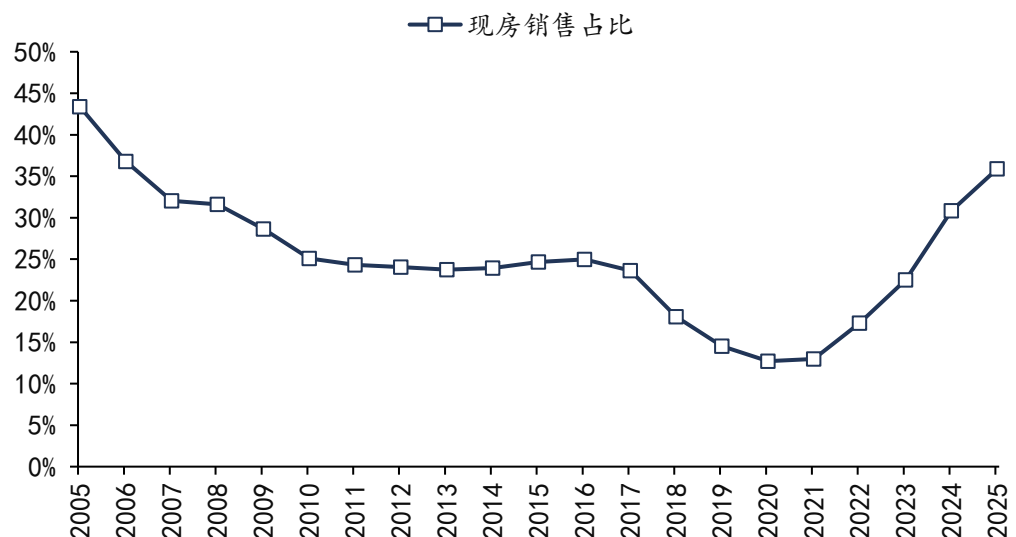
什么是城建税和教育费附加？城建税和教育费附加都是一种附加税费，都是以消费税和增值税作为征收基础，计算方式是“城建税或教育费附加=（增值税税额+消费税税额）*税率”。其中城建税税率为市区7%、县城和镇5%、其他地区1%，教育费附加分两类，城市教育费附加的税率为3%，地方教育费附加的税率是2%。

合并建立地方附加税是二十届三中全会所提出的财税改革方案中，增加地方自主财力的四大方向之一，另外三个方向包括：一是消费税征收环节后移并下划地方；二是优化共享税分享比例，增加地方分成比例；三是非税收入下沉。

2025年，我国城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加收入分别为5170亿元、2382亿元和1582亿元，合计9134亿元，约占地方一般公共预算本级收入的7.7%，合并后有望成为地方第一大税种。从现行制度来看，市区、县城和镇、其他地区的三项附加税费名义税率分别为12%、10%、6%。实行11-13%的统一税率后，对于县城镇、其他地区而言，名义税率均有所提高。

但总体看，税负基本不增加。新华社指出以2025年三项税费收入数据测算，城市维护建设税平均税率约为6.6%；加上教育费附加、地方教育附加的征收率，三项税费合计的平均税（费）率约为11.6%。地方附加税实行11%至13%的幅度税率，其中间值与三项税费合计的平均税（费）率基本相当。另一方面，取消按行政区划分档、税率由省级政府报同级人大常委会决定，兼顾全国统一大市场与地方适度放权，有助于提高地方政府的税收管理积极性。

图1：现房销售的比例



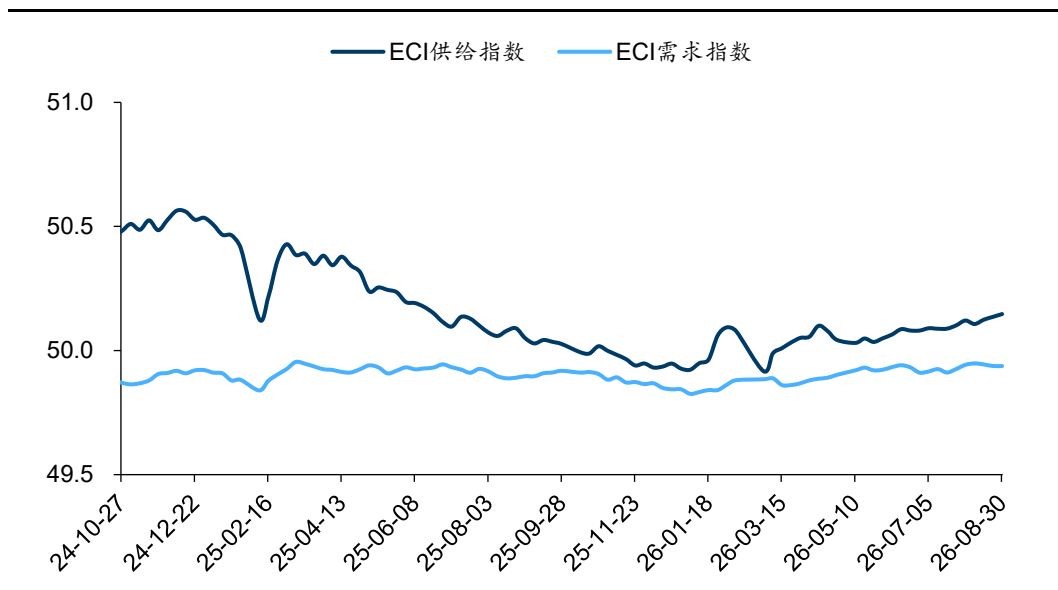
数据来源：Wind，东吴证券研究所测算

2. 本周双指数概览

2.1. ECI 指数：出口端保持较强韧性

从周度数据来看，截至 2026 年 8 月 30 日，本周 ECI 供给指数为 50.15%，较上周环比回升 0.01 个百分点；ECI 需求指数为 49.94%，较上周环比持平。从分项来看，ECI 投资指数为 49.96%，较上周环比回落 0.01 个百分点；ECI 消费指数为 49.76%，较上周环比持平；ECI 出口指数为 50.18%，较上周回升 0.03 个百分点。

图2：本周 ECI 供给指数小幅回升、需求指数环比持平（%）



数据来源：Wind，东吴证券研究所测算

从 8 月整月的高频数据来看，ECI 供给指数为 50.13%，较 7 月回升 0.03 个百分点；ECI 需求指数为 49.94%，较 7 月回升 0.02 个百分点。从分项来看，ECI 投资指数为 49.96%，较 7 月回升 0.02 个百分点；ECI 消费指数为 49.76%，较 7 月回升 0.02 个百分点；ECI 出口指数为 50.18%，较 7 月环比持平。

表2: ECI 指数月度走势 (%)

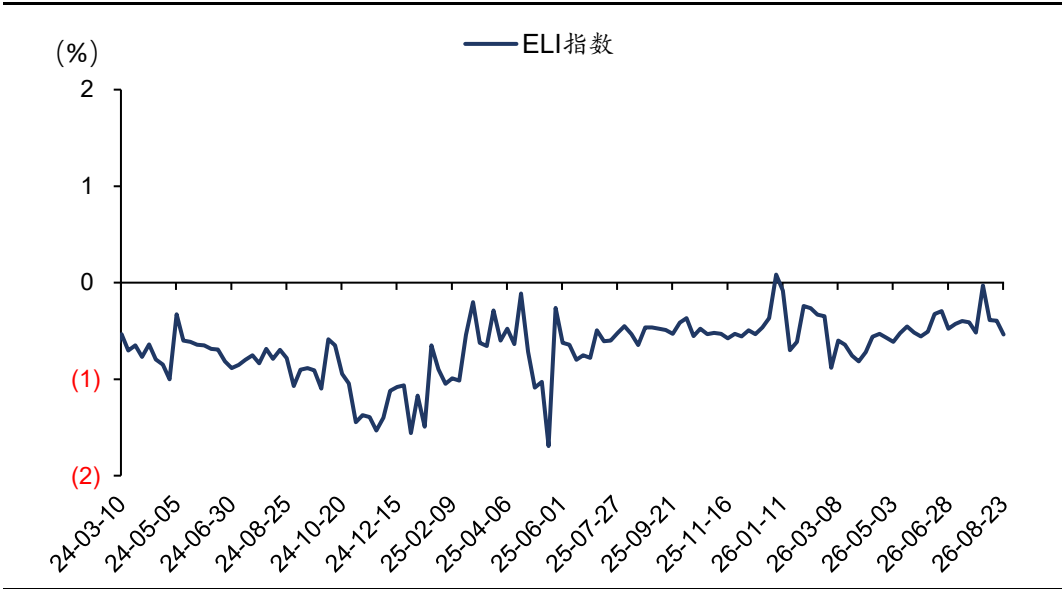
	ECI 供给 指数	ECI 投资 指数	ECI 消费 指数	ECI 出口 指数	ECI 需求 指数	ECI 指数
2026 年 8 月	50.13	49.96	49.76	50.18	49.94	49.94
2026 年 7 月	50.10	49.94	49.74	50.18	49.92	49.92
2026 年 6 月	50.08	49.92	49.75	50.22	49.93	49.93
2026 年 5 月	50.04	49.92	49.77	50.22	49.92	49.92
2026 年 4 月	50.07	49.91	49.72	50.17	49.89	49.89
2026 年 3 月	50.02	49.91	49.66	50.20	49.87	49.87
2026 年 2 月	50.00	49.94	49.66	50.22	49.88	49.88
2026 年 1 月	50.02	49.85	49.65	50.21	49.84	49.84
2025 年 12 月	49.93	49.86	49.66	50.21	49.85	49.85
2025 年 11 月	49.96	49.88	49.67	50.23	49.88	49.88
2025 年 10 月	50.00	49.91	49.72	50.21	49.90	49.90
2025 年 9 月	50.03	49.92	49.70	50.22	49.91	49.91

数据来源：Wind，东吴证券研究所测算
注：2026 年 8 月数据截至 2026 年 8 月 30 日

2.2. ELI 指数：本周 ELI 指数较上周回落 0.03 个百分点

截至 2026 年 8 月 30 日，本周 ELI 指数为-0.57%，较上周回落 0.03 个百分点。

图3: 本周实体经济流动性小幅回落 (%)



数据来源：Wind，东吴证券研究所测算

3. 本周高频数据概览

3.1. 工业生产：PTA 开工率延续回暖

开工率方面,本周主要行业开工率各有升降。其中本周汽车全/半钢胎开工率为 63.71% 和 65.34%，分别环比回升 0.92 个百分点和回落 0.40 个百分点；本周 PTA 开工率录得 60.34%，环比回升 2.61 个百分点，较 2025 年同期回落 10.52 个百分点；本周钢厂高炉开工率录得 82.30%，环比回落 0.52 个百分点，较 2025 年同期回落 0.88 个百分点。

库存和产量方面，本周六港口炼焦煤库存合计 334.80 万吨，环比回落 0.10 万吨；本周主要钢厂建筑钢材库存录得 228.00 万吨，环比回落 19.32 万吨；本周建筑钢材企业螺纹钢产量录得 173.08 万吨，环比回落 7.30 万吨。

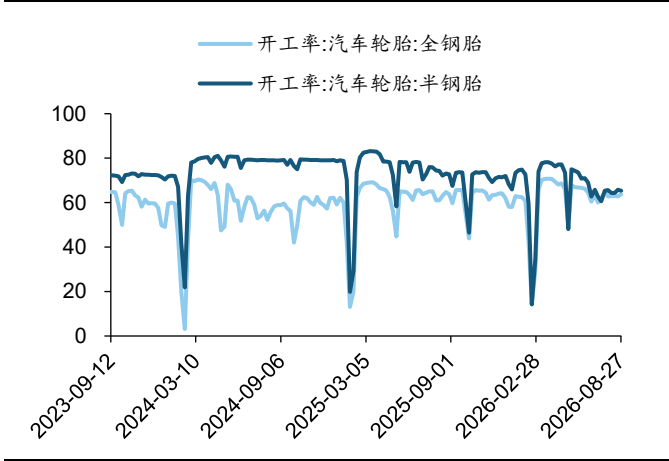
负荷率方面，8 月 21 日沿海七省电厂负荷率均值录得 81.14%，环比回升 0.29 个百分点，较 2025 年同期回落 2.00 个百分点。

表3：工业生产重要高频数据走势

类别	指标名称	单位	更新时间	最新值	上期值	环比数值 变化	前一年同期 值	同比数值 变化
开工率	开工率:汽车轮胎:全钢胎	%	2026-08-27	63.71	62.79	0.92	63.84	(0.13)
	开工率:汽车轮胎:半钢胎	%	2026-08-27	65.34	65.74	(0.40)	72.77	(7.43)
	焦炉生产率:国内独立焦化厂	%	2026-08-28	64.44	68.69	(4.25)	72.68	(8.24)
	开工率:PTA:国内	%	2026-08-27	60.34	57.73	2.61	70.86	(10.52)
	高炉开工率(247 家):全国	%	2026-08-28	82.30	82.82	(0.52)	83.18	(0.88)
库存&产量	库存:铁矿石:港口合计	万吨	2026-08-29	16539.93	16547.63	(7.70)	13766.91	2773.02
	炼焦煤库存:六港口合计	万吨	2026-08-29	334.80	334.90	(0.10)	269.88	64.92
	主要钢厂库存:建筑钢材	万吨	2026-08-29	228.00	247.32	(19.32)	217.74	10.26
	螺纹钢产量: 建筑钢材企业	万吨	2026-08-28	173.08	180.38	(7.30)	221.18	(48.10)
负荷率	负荷率:沿海七省电厂	%	2026-08-21	81.14	80.86	0.29	83.14	(2.00)

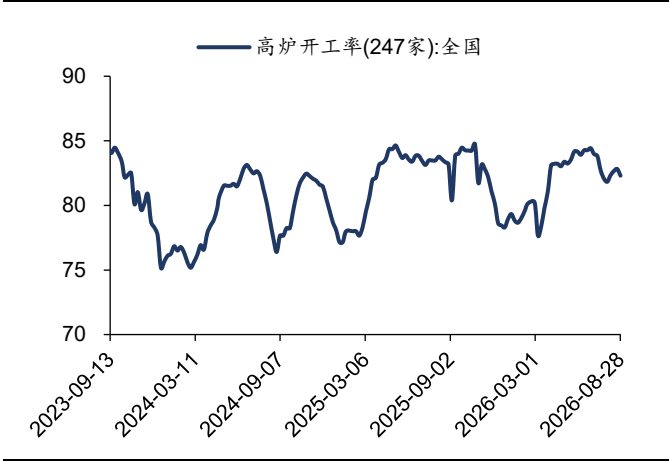
数据来源：WIND，CEIC，东吴证券研究所

图4：本周汽车轮胎开工率各有升降（%）



数据来源：WIND，东吴证券研究所

图5：本周全国高炉开工率环比小幅回落（%）



数据来源：WIND，东吴证券研究所

3.2. 消费：乘用车零售景气度仍偏低

乘用车消费方面，8月23日乘用车当周日均销量录得46847辆，较2025年同期回落13094辆。根据乘联会发布的最新数据，8月1-23日乘用车市场零售录得95.6万辆，同比2025年同期下降22.0%，环比上月同期下降2.0%，其中新能源车市场零售录得61.4万辆，同比2025年同期下降12.0%，环比上月同期下降2.0%。

家电消费方面，8月17日-8月23日家电线上零售额环比多数录得负增长，年内多数家电线上零售额累计同比增速仍录得负增长。

人员流动方面，本周航班执飞率均值为91.05%，环比回落2.28个百分点，较2025年同期回升0.25个百分点。地铁日均客运量录得7424.52万人，环比回落740.62万人，较2025年同期回落658.05万人。

票房方面，本周票房收入录得10.12亿元，环比回落5.49亿元，较2025年同期回落0.18亿元；本周观影人次录得2665.57万人，环比回落1471.97万人，较2025年同期回落130.05万人。

表4：消费重要高频数据走势

类别	指标名称	单位	更新时间	最新值	上期值	环比变动	前一年同期值	同比变动
乘用车	当周日均销量:乘用车:厂家零售	辆	2026-08-23	46847.00	44408.00	2439.00	59941.00	(13094.00)
	汽车消费指数	点	2026-07-31	76.50	75.30	1.20	77.60	(1.10)
价格指数	柯桥纺织:价格指数:总类	点	2026-08-24	106.78	106.67	0.11	106.13	0.65
人员流动	航班当周执飞率	%	2026-08-29	91.05	93.33	(2.28)	90.81	0.25
	地铁日均客运量	万人	2026-08-28	7424.52	8165.14	(740.62)	8082.57	(658.05)
票房	票房收入	亿元	2026-08-29	10.12	15.61	(5.49)	10.30	(0.18)
	观影人次	万人	2026-08-29	2665.57	4137.54	(1471.97)	2795.62	(130.05)

数据来源：WIND，东吴证券研究所

表5：家电消费高频数据（%）

类别	销额同比	销额环比	年累计同比 (销售额)	类别	销额同比	销额环比	年累计同比 (销售额)
彩电	(22.31)	(11.93)	(11.87)	洗碗机	2.22	3.34	14.81
冰箱	(21.04)	(35.36)	(3.15)	扫地机器人	(10.62)	9.15	(8.80)
空调	(20.00)	(46.46)	(21.95)	净化器	0.58	5.42	1.78
洗衣机	(22.82)	(26.60)	(3.56)	净水器	(14.06)	0.01	(21.65)

数据来源：奥维云网小程序，东吴证券研究所

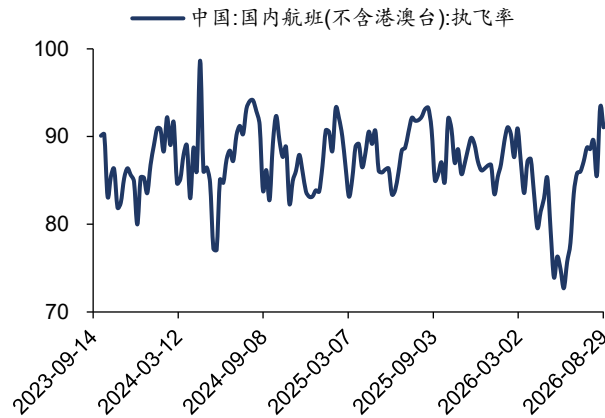
注：数据区间为8月17日-8月23日

图6: 汽车消费指数走势 (点)



数据来源: WIND, 东吴证券研究所

图7: 本周国内航班执飞率小幅回落 (%)



数据来源: WIND, 东吴证券研究所

3.3. 投资：地产销售景气度弱于去年同期

基建投资方面，2026 年 8 月 26 日石油沥青装置开工率录得 21.60%，环比回落 1.90 个百分点，较 2025 年同期回落 9.10 个百分点；2026 年 8 月 21 日全国水泥发运率录得 38.21%，环比回升 0.87 个百分点，较 2025 年回落 1.60 个百分点。2026 年 8 月 28 日螺纹钢和建材表观需求分别录得 181.50 万吨和 260.31 万吨，分别环比回落 14.70 万吨和 13.91 万吨。

房地产投资方面，上周 100 大中城市供应土地占地面积录得 1558.19 万平方米，环比回升 31.58%；本周 30 大中城市商品房成交面积录得 150.09 万平方米，环比回升 7.12%；本周 18 城二手房成交面积录得 216.95 万平方米，环比回落 6.45%。

表6：投资重要高频数据走势

类别	指标名称	单位	更新时间	最新值	上期值	环比数值 变化	前一年同期 值	同比数值 变化
基建 相关	开工率:石油沥青装置	%	2026-08-26	21.60	23.50	(1.90)	30.70	(9.10)
	水泥发运率:全国:当周值	%	2026-08-21	38.21	37.34	0.87	39.81	(1.60)
	成交量:建筑钢材	吨	2026-08-28	95066	92727	2339.00	96970.2	(1904.20)
	表观需求:螺纹钢	万吨	2026-08-28	181.5	196.2	(14.70)	198.3	(16.80)
	表观需求:建材	万吨	2026-08-28	260.31	274.22	(13.91)	284.57	(24.26)
房地产 相关	100 大中城市:供应土地占地面积	万平方米	2026-08-23	1558.19	1184.22	373.97	1542.26	15.93
	30 大中城市:商品房成交面积	万平方米	2026-08-28	150.09	140.12	9.97	170.66	(20.57)
	18 城:二手房成交面积	万平方米	2026-08-28	216.95	231.92	(14.97)	224.68	(7.73)
	二手房出售挂牌量指数	201412=100	2026-08-17	1.03	1.05	(0.02)	12.14	(11.11)
	二手房出售挂牌价指数	201412=100	2026-08-17	140.92	141.6	(0.68)	152.79	(11.87)
	市场价:普通硅酸盐水泥	元/吨	2026-08-20	249.10	246.80	2.30	272.40	(23.30)
	市场价:浮法平板玻璃	元/吨	2026-08-20	1084.60	1095.60	(11.00)	1216.20	(131.60)

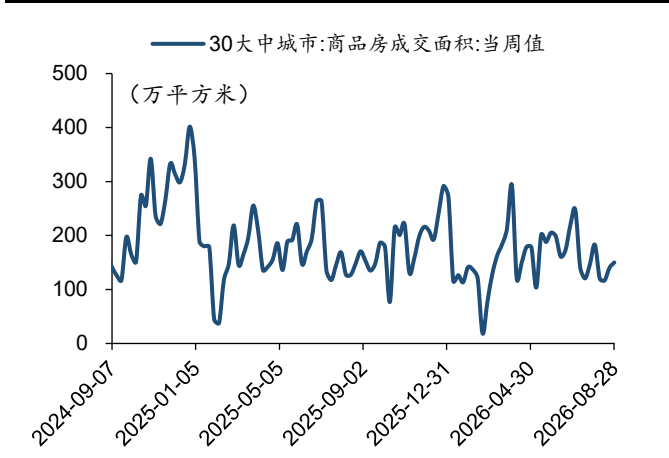
数据来源：WIND，东吴证券研究所

图8：上周石油沥青装置开工率小幅回落（%）



数据来源：WIND，东吴证券研究所

图9：本周 30 大中城市商品房成交面积环比回升



数据来源：WIND，东吴证券研究所

3.4. 出口：预计 8 月出口仍有较强韧性

出口价格方面，本周上海/中国出口集装箱运价指数分别录得 3509.53 点和 1833.99 点，分别环比回升 99.90 点和 12.34 点；本周波罗的海干散货指数均值录得 3031.40 点，环比回升 211.20 点。

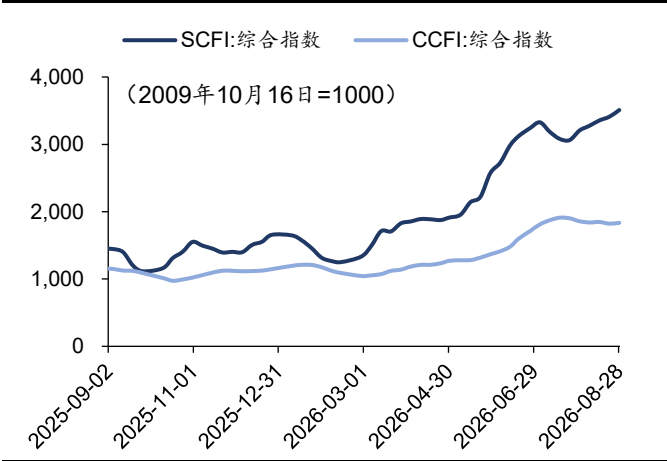
出口数量方面，韩国 8 月前 20 日出口总额同比增速录得 56.00%，较 7 月回升 3.60 个百分点，较 2025 年同期回升 48.80 个百分点。国内方面，2026 年 8 月 17 日-2026 年 8 月 23 日监测港口累计完成货物吞吐量录得 27512.6 万吨，环比回升 24.02%。本周二十大港口离港船舶数量录得 20225 艘，环比回落 3914 艘，较去年同期回落 5509 艘。

表7：出口重要高频数据走势

类别	指标名称	单位	更新时间	最新值	上期值	环比数值 变化	前一年同期 值	同比数值 变化
出口价	SCFI:综合指数	/	2026-08-28	3509.53	3409.63	99.90	1415.36	2094.17
	CCFI:综合指数	/	2026-08-28	1833.99	1821.65	12.34	1174.87	659.12
	波罗的海干散货指数	/	2026-08-29	3031.40	2820.20	211.20	1978.40	1053.00
出口量	韩国:前 20 日出口总额:同比	%	2026-08-20	56.00	52.40	3.60	7.20	48.80
	监测港口货物吞吐量	万吨	2026-08-23	27512.60	22184.20	5328.40	26814.20	698.40
	二十大港口:离港船舶数量	艘	2026-08-28	20225.00	24139.00	(3914.00)	25734.00	(5509.00)

数据来源：WIND，东吴证券研究所

图10：本周集装箱运价指数各有升降



数据来源：WIND，东吴证券研究所

图11：韩国出口金额同比增速走势（%）



数据来源：WIND，东吴证券研究所

3.5. 通胀：美联储加息预期提升压制金价

食品方面，本周猪肉平均批发价录得 16.25 元/公斤，环比回升 0.17 元/公斤；本周 28 种重点监测蔬菜平均批发价录得 4.59 元/公斤，环比回落 0.06 元/公斤。

贵金属方面，本周现货黄金价格录得 4562.75 美元/盎司，环比回落 19.35 美元/盎司；本周现货白银价格录得 70.26 美元/盎司，环比回升 0.75 美元/盎司。

基本金属方面，本周 LME 铜、铝期货结算价分别录得 14535.0 美元/吨和 3222.0 美元/吨，分别环比回升 244.0 美元/吨和回落 5.0 美元/吨；本周螺纹钢期货结算价录得 3109.0 元/吨，环比回升 71.0 元/吨。

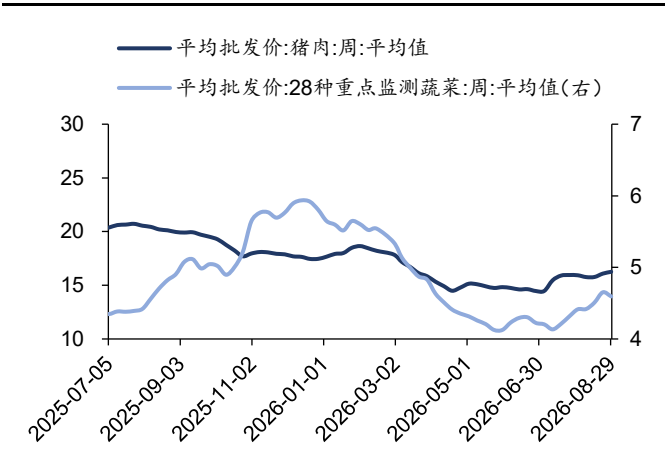
原油方面，本周布伦特原油期货结算价为 89.31 美元/桶，环比回落 5.08 美元/桶。

表8: 通胀重要高频数据走势

类别	指标名称	单位	更新时间	最新值	上期值	环比数值 变化	前一年同期 值	同比数值 变化
食品	平均批发价:猪肉	元/公斤	2026-08-29	16.25	16.08	0.17	19.96	(3.71)
	平均批发价:28 种重点监测蔬菜	元/公斤	2026-08-29	4.59	4.65	(0.06)	4.91	(0.31)
贵金属	现货价(伦敦市场):黄金:美元	美元/盎司	2026-08-28	4562.75	4582.10	(19.35)	3429.15	1133.60
	现货价(伦敦市场):白银:美元	美元/盎司	2026-08-28	70.26	69.51	0.75	38.80	31.46
基本金属	现货结算价:LME 铜	美元/吨	2026-08-28	14535.00	14291.00	244.00	9643.00	4892.00
	现货结算价:LME 铝	美元/吨	2026-08-28	3222.00	3227.00	(5.00)	2589.00	633.00
	期货结算价(活跃合约):螺纹钢	元/吨	2026-08-28	3109.00	3038.00	71.00	3116.00	(7.00)
原油	期货结算价(连续):布伦特原油	美元/桶	2026-08-28	89.31	94.39	(5.08)	68.12	21.19

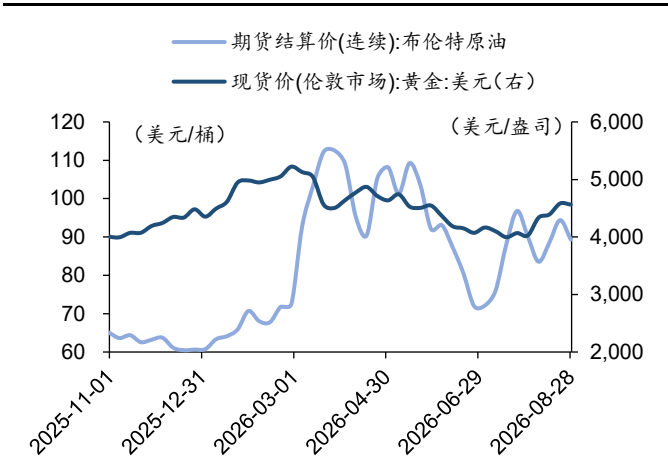
数据来源：WIND，东吴证券研究所

图12: 主要食品价格走势（元/公斤）



数据来源：WIND，东吴证券研究所

图13: 主要大宗商品价格走势



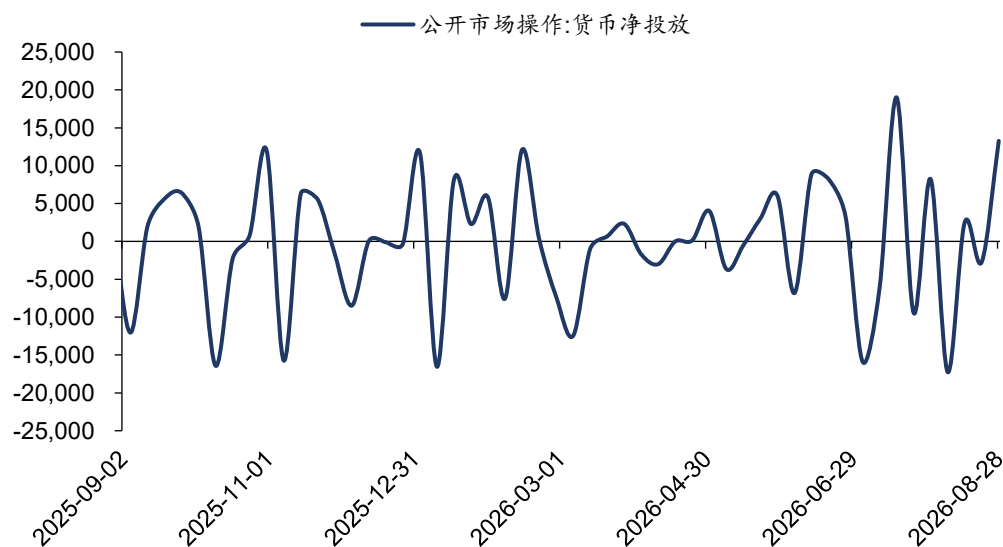
数据来源：WIND，东吴证券研究所

3.6. 流动性：本周货币净投放 13265 亿元

公开市场操作方面，本周央行进行 19250.0 亿元逆回购操作，有 5985.0 亿元逆回购到期，当周货币净投放 13265.0 亿元。

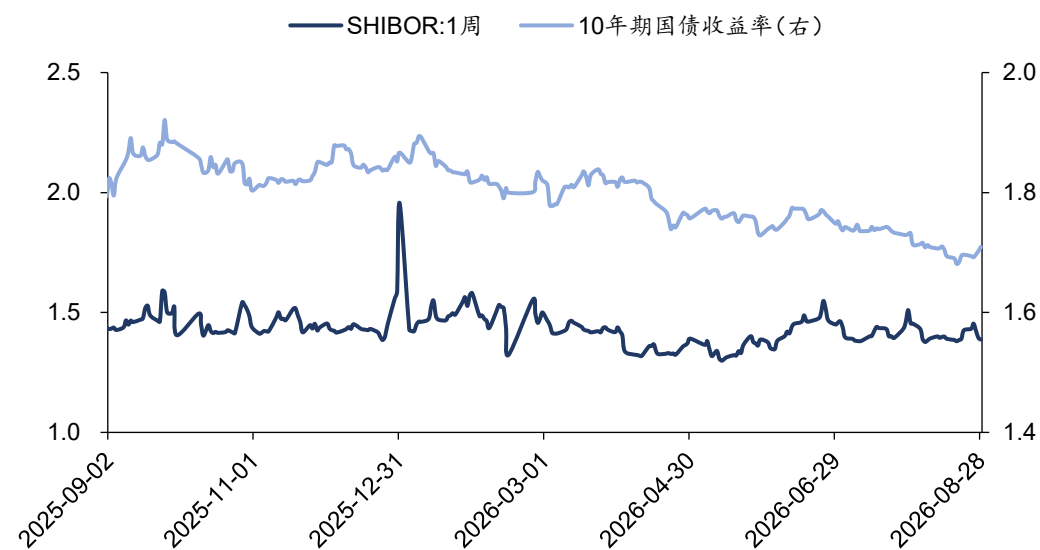
受到政策及资金面变化影响，本周 7 天 shibor 利率小幅回落，从周初的 1.4320% 回落至周末的 1.3870%；本周 10 年期国债收益率小幅回升，从周初的 1.6939% 回升至周末的 1.7093%。

图14：公开市场操作走势（亿元）



数据来源：WIND，东吴证券研究所

图15：主要市场利率走势（%）



数据来源：WIND，东吴证券研究所

4. 本周政策一览

表9: 本周（8月24日-8月30日）政策梳理

时间	部门	政策/会议	内容
2026/8/25	国家发改委	“六网协同”协调推进工作会	研究完善“六张网”多元化投融资模式，分类细化财政、金融、投资、价格等支持政策，推动建立健全与不同领域不同类型工程项目相适配的投融资机制。
2026/8/26	工信部		未来五年将加快打造集成电路、航空航天、生物医药、低空经济、新型储能、智能机器人等新兴支柱产业，推动量子科技、生物制造、氢能和核聚变能、脑机接口、具身智能、第六代移动通信（6G）等未来产业成为新的经济增长点。
2026/8/28	中国人民银行、金融监管总局	《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》	明确房地产开发贷款实行主办银行制，预售项目贷款期限最长不超过5年，现房销售项目最长不超过7年。《意见》还明确，个人住房贷款期限最长不超过40年；所购新建住房实行现房销售的，个人住房贷款应在销售备案后发放；实行预售的，应严格在项目竣工备案后发放。
2026/8/28	中国证监会	《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》	支持上市房地产开发企业再融资以及综合运用发行股份、定向可转债、现金等工具收购涉房资产。加大债券融资支持力度，支持房地产开发企业发行公司债券用于符合政策要求的房地产项目，鼓励发行商业地产抵押贷款支持证券、不动产资产支持证券。支持依托符合条件的租赁住房、城市更新等项目发行不动产投资信托基金或作为REITs扩募资产，稳健推进商业不动产REITs发展。
2026/8/28	住建部、自然资源部、金融监管总局	《关于完善商品住房销售制度的通知》	从预售规则重塑、现房销售分步推进、定金监管创新、融资配套支持等方面，合力推动商品住房销售制度改革。《通知》明确，自政策施行之日起，新出让土地的商品住房项目，以及已出让土地但尚未取得建设工程规划许可证的商品住房项目，优先选择现房销售；已经取得建设工程规划许可证的商品住房项目，则鼓励实行现房销售。对于继续实行预售的项目，政策进一步提高预售门槛。

数据来源：发改委、商务部等，东吴证券研究所

5. 风险提示

- （1）美国货币政策仍有不确定性；
- （2）政策出台力度低于市场预期；
- （3）房地产改善的持续性待观察。

免责声明

东吴证券股份有限公司(以下简称“本公司”)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。

本研究报告仅供符合中国证监会《证券期货投资者适当性管理办法》规定的专业投资者使用,且接收人须为本公司认定并建立服务关系的专业机构投资者使用,本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下,本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议,本公司及作者不对任何人因使用本报告中的内容所导致的任何后果负任何责任。本报告不面向普通投资者发布或传播。任何非专业机构投资者收到本报告后,应立即退回并销毁,不得依据本报告内容做出任何投资决策。

在法律许可的情况下,东吴证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易,还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

市场有风险,投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息,本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性,也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更,在不同时期,本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。

本报告的版权归本公司所有,未经书面许可,任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。经授权刊载、转发本报告或者摘要的,应当注明出处为东吴证券研究所,并注明本报告发布人和发布日期,提示使用本报告的风险,且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权或未按要求刊载、转发本报告的,应当承担相应的法律责任。本公司将保留向其追究法律责任的权利。

东吴证券投资评级标准

投资评级基于分析师对报告发布日后 6 至 12 个月内行业或公司回报潜力相对基准表现的预期(A 股市场基准为沪深 300 指数,香港市场基准为恒生指数,美国市场基准为标普 500 指数,新三板基准指数为三板成指(针对协议转让标的)或三板做市指数(针对做市转让标的),北交所基准指数为北证 50 指数),具体如下:

公司投资评级:

买入: 预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 15%以上;

增持: 预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 5%与 15%之间;

中性: 预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于-5%与 5%之间;

减持: 预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于-15%与-5%之间;

卖出: 预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在-15%以下。

行业投资评级:

增持: 预期未来 6 个月内,行业指数相对强于基准 5%以上;

中性: 预期未来 6 个月内,行业指数相对基准-5%与 5%;

减持: 预期未来 6 个月内,行业指数相对弱于基准 5%以上。

我们在此提醒您,不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系,表示投资的相对比重建议。投资者买入或者卖出证券的决定应当充分考虑自身特定状况,如具体投资目的、财务状况以及特定需求等,并完整理解和使用本报告内容,不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

东吴证券研究所

苏州工业园区星阳街 5 号

邮政编码: 215021

传真: (0512) 62938527

公司网址: <http://www.dwzq.com.cn>