



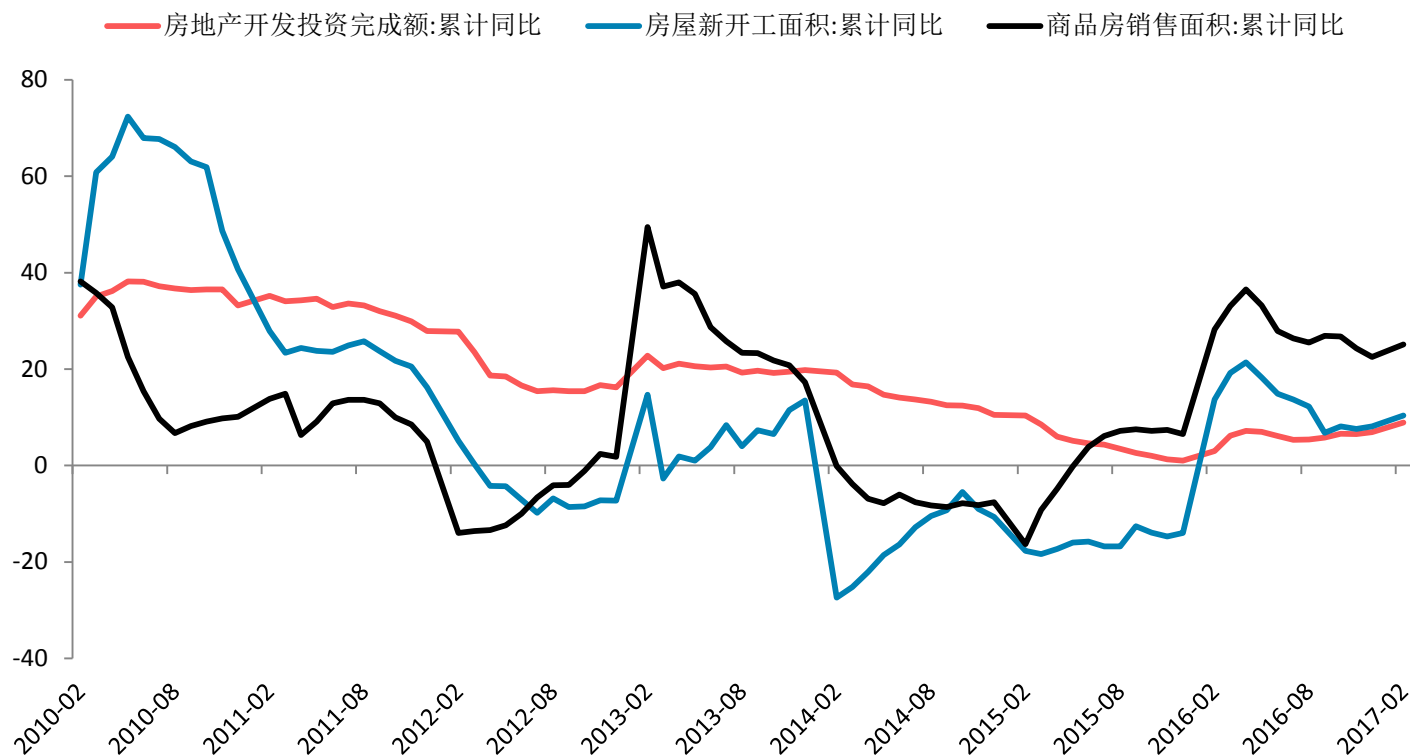
华泰期货有限公司  
HUATAI FUTURES CO., LTD.



# 商品策略周度观察 ——地产调控力度加码

华泰期货 研究所 潘翔  
2017.3.19

- 房价：2月70城新房房价环比上涨 二三线涨幅较大，另外一线城市二手房价格涨幅较大，房价上涨城市数量也有明显增加。全国70个大中城市中，2月56座城市新建商品住宅环比上涨，1月为45座；67座城市同比上涨，1月为66座
- 销量：1-2月全国商品房销量同比增速升至25.1%，其中非重点城市商品房销量增速高达35.9%。
- 土地供给：1-2月土地购置面积同比增速回升至6.2%。
- 库存：1-2月商品房待售面积跌幅扩大至-4.6%，上周十大城市商品房存销比降至37.2周。

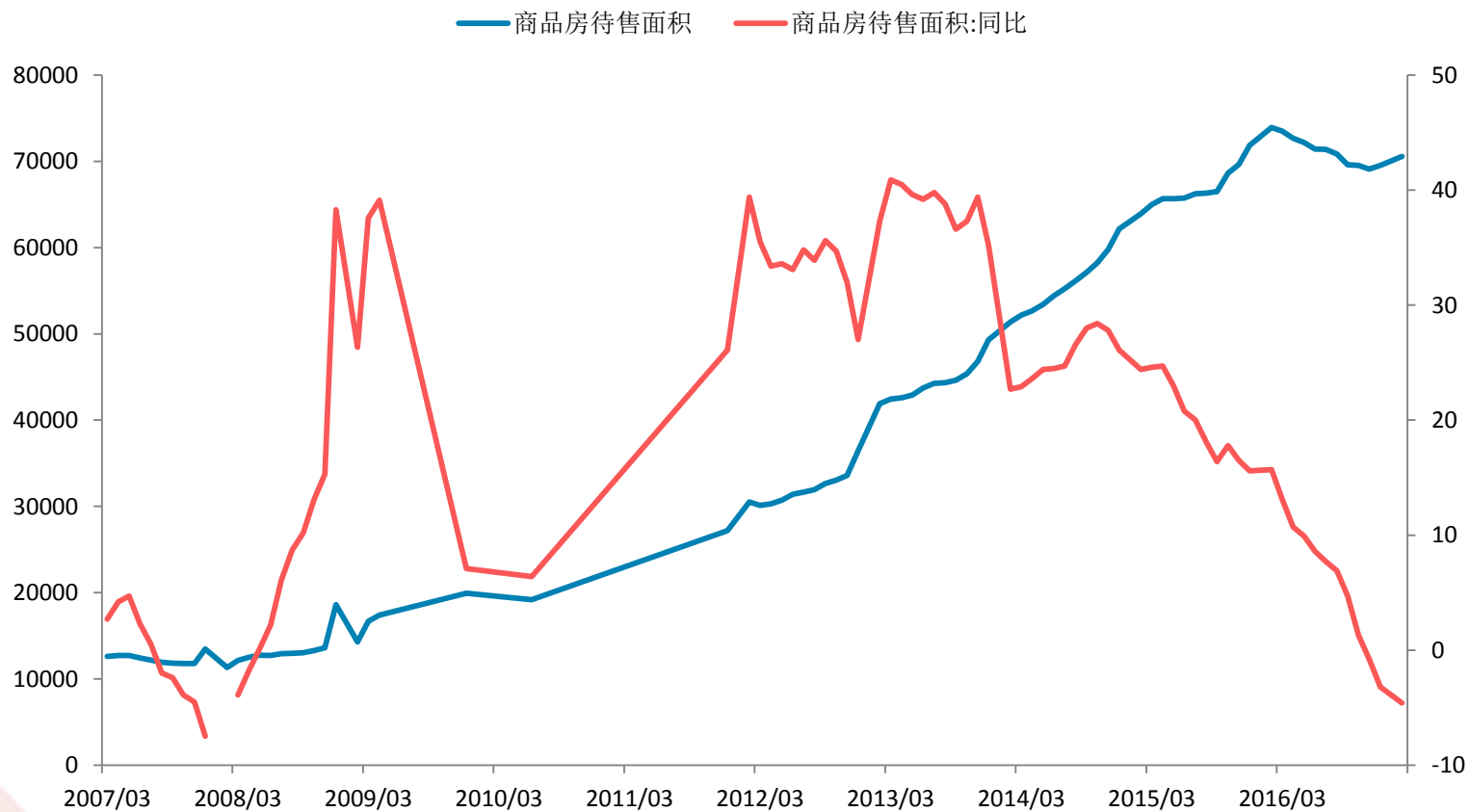


## 1~2月累计同比数据

销售面积：25.1%，前值22.5%

新开工面积：10.4%，前值8.1%

开发投资：8.9%，前值6.9%



## 3月以来限购开启或升级的城市一览

| 城市  | 时间    | 限购                |                          | 限贷                              |                              |
|-----|-------|-------------------|--------------------------|---------------------------------|------------------------------|
|     |       | 本市户籍              | 非本市户籍                    | 首套房                             | 二套房                          |
| 长沙  | 3月18日 |                   | 家庭限购1套                   | 首付30%                           | 首套贷款结清首付35%，未结清再购二套房首付45%。   |
| 北京  | 3月17日 | 单身限购1套；<br>家庭限购2套 | 限购1套，社保要求连续5年            | 普通房首付35%，非普通房首付40%              | 普通房首付60%，非普通房首付80%           |
| 广州  | 3月17日 | 单身限购1套            | 社保要求连续5年，比之前延长2年         | 首套房和已结清贷款的，首付30%                | 二套房且未结清贷款的，首付70%             |
| 郑州  | 3月17日 |                   | 补缴社保不再有效                 |                                 |                              |
| 石家庄 | 3月17日 |                   | 家庭限购1套                   |                                 |                              |
| 南京  | 3月15日 | 单身限购1套；<br>家庭限购2套 | 限购1套，前三年内缴满两年社保，不得补缴     | 无房无贷首付30%，无住房但有贷款纪录或购非普通住房首付50% | 首套贷款结清首付50%，未结清再购二套房首付80%。   |
| 三亚  | 3月11日 | 主城区限购两套           | 主城区限购一套，需提供1年以上的社保证明     | 首付30%                           | 首付50%                        |
| 赣州市 | 3月15日 | 限购一套              | 限购1套（社保要求逐月连续连续缴2年，不得补缴） |                                 | 首付50%                        |
| 青岛  | 3月15日 |                   | 限购1套，前两年内缴满12个月社保，不得补缴   | 首付30%                           | 首付40%                        |
| 嘉善  | 3月13日 |                   | 全县范围限购一套住房               |                                 |                              |
| 滁州  | 3月12日 |                   |                          | 首付20%                           | 首付40%                        |
| 南昌  | 3月8日  | 市区范围限购1套新建商品房     | 限购1套，前三年内缴满两年社保，不得补缴     | 首付20%                           | 有房无贷或无房但有贷款纪录首付40%，有房有贷首付50% |
| 崇礼区 | 3月8日  | 单身限购一套；家庭限购2套普通住房 | 限购一套普通住房                 | 首付30%                           | 普通房首付50%，非普通房首付70%           |
| 杭州  | 3月3日  | 限购两套              | 限购1套，前三年内缴满两年社保，不得补缴     | 首付30%                           | 第一套贷款结清付40%，未结清付60%          |
| 涿水县 | 3月2日  |                   | 限购一套                     | 首付30%                           | 首付60%                        |
| 涿州市 | 3月1日  |                   | 限购一套普通住房，连续缴纳一年社保        | 首付30%                           | 首付50%                        |

**政府逻辑：**地产去库存但不希望楼市过热，但也不想主动刺破楼市泡沫（未推出房产税），因此只能限购限贷

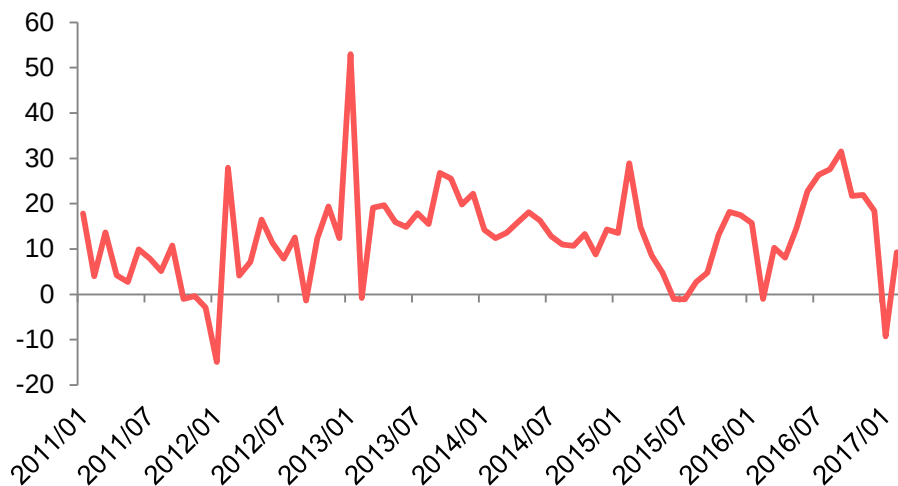
**市场逻辑：**楼市财富效应+人口流入，持有房产风险较低

**短期影响：**销量或将下滑：3月以来的7个三、四线城市地产销售同比下降13%，15个一二线城市地产销量同比下降40%

## 乘用车销量增速放缓

单位：%

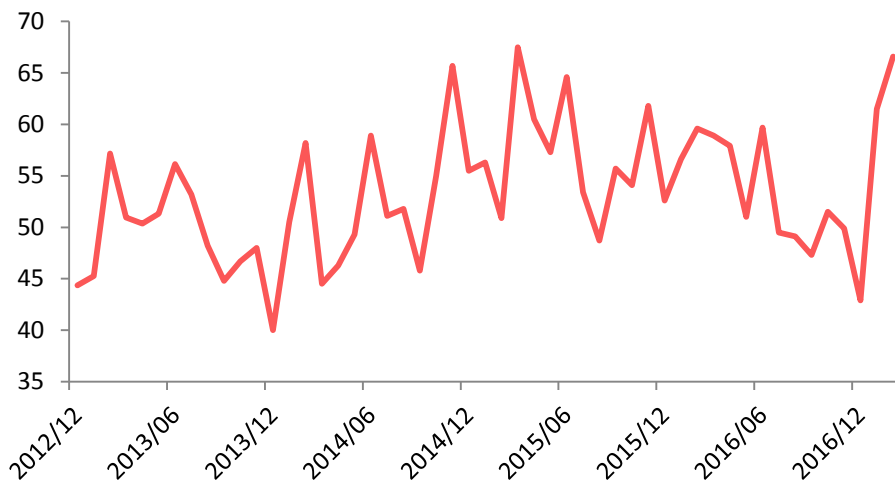
销量:零售:狭义乘用车:当月同比



## 经销商库存预警指数

单位：

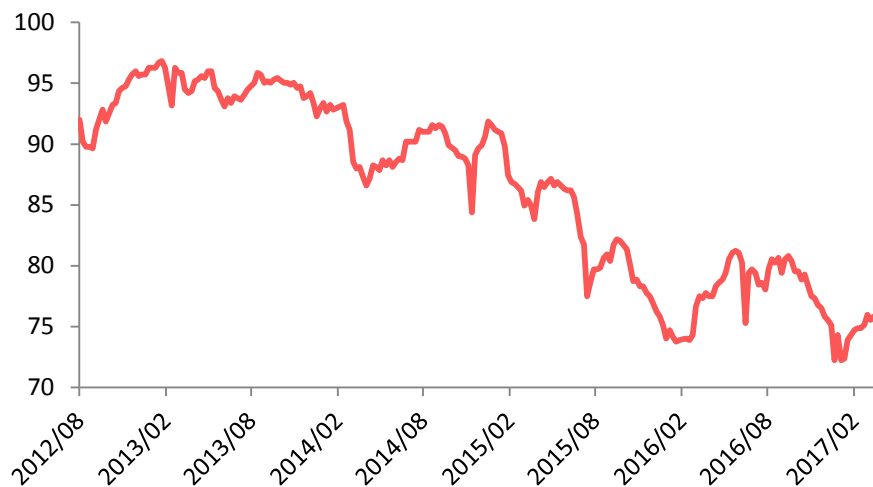
库存预警指数:汽车经销商



高炉开工率

单位：%

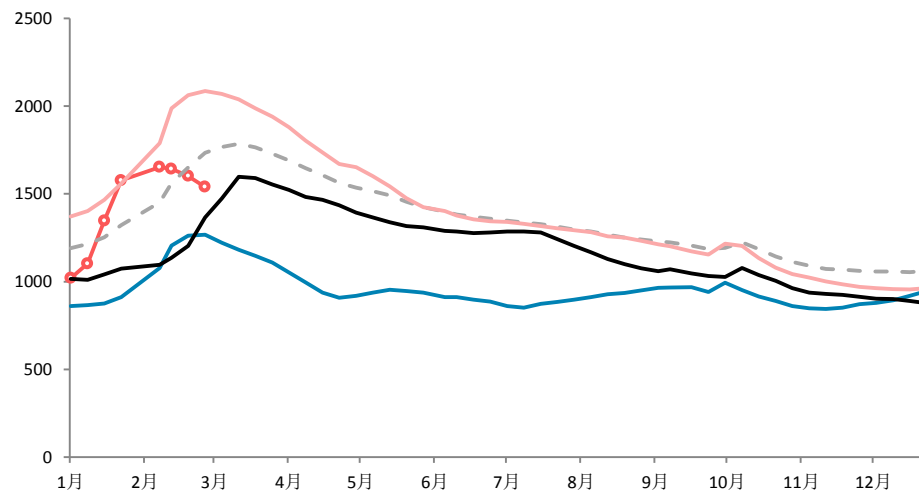
——高炉开工率:全国



钢材社会库存

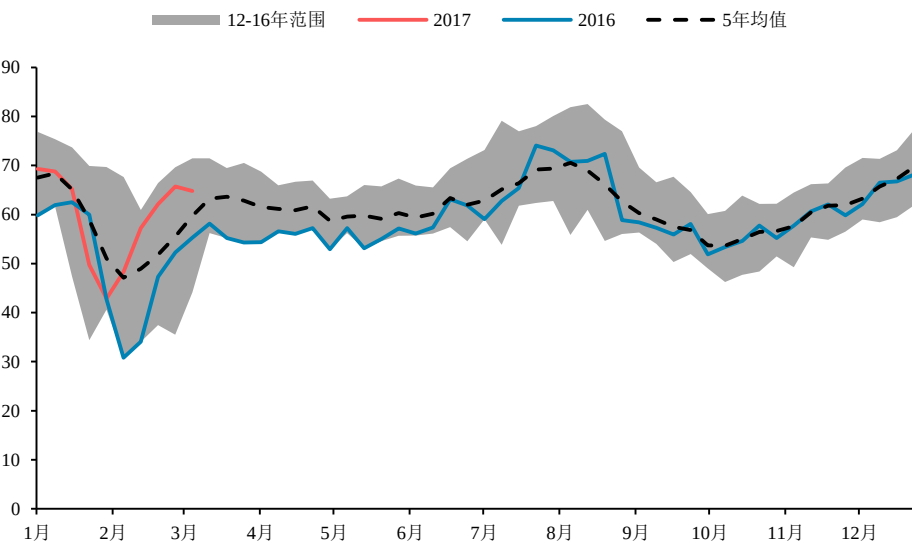
单位：万吨

——2017 — 5年均值 —— 2016 —— 2015 —— 2014



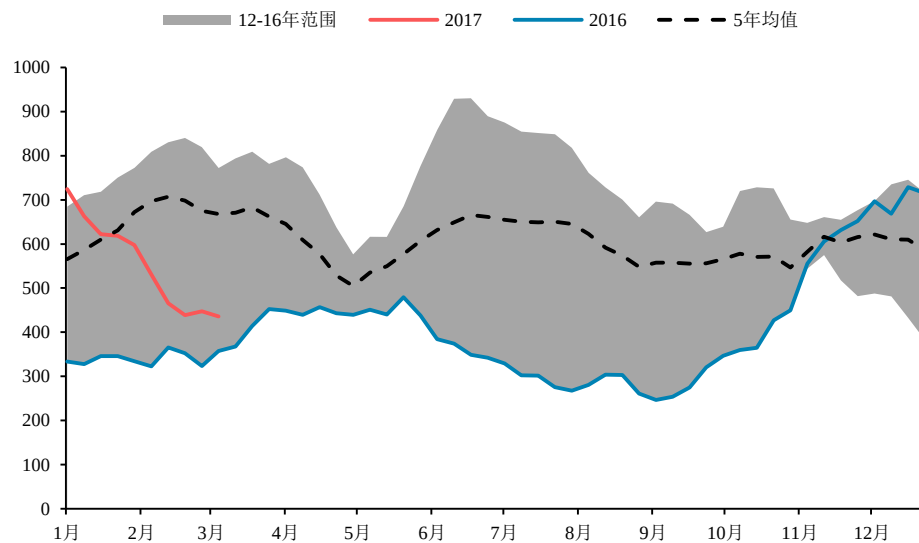
## 六大电厂煤炭日耗量

单位：万吨



## 秦皇岛港煤炭库存

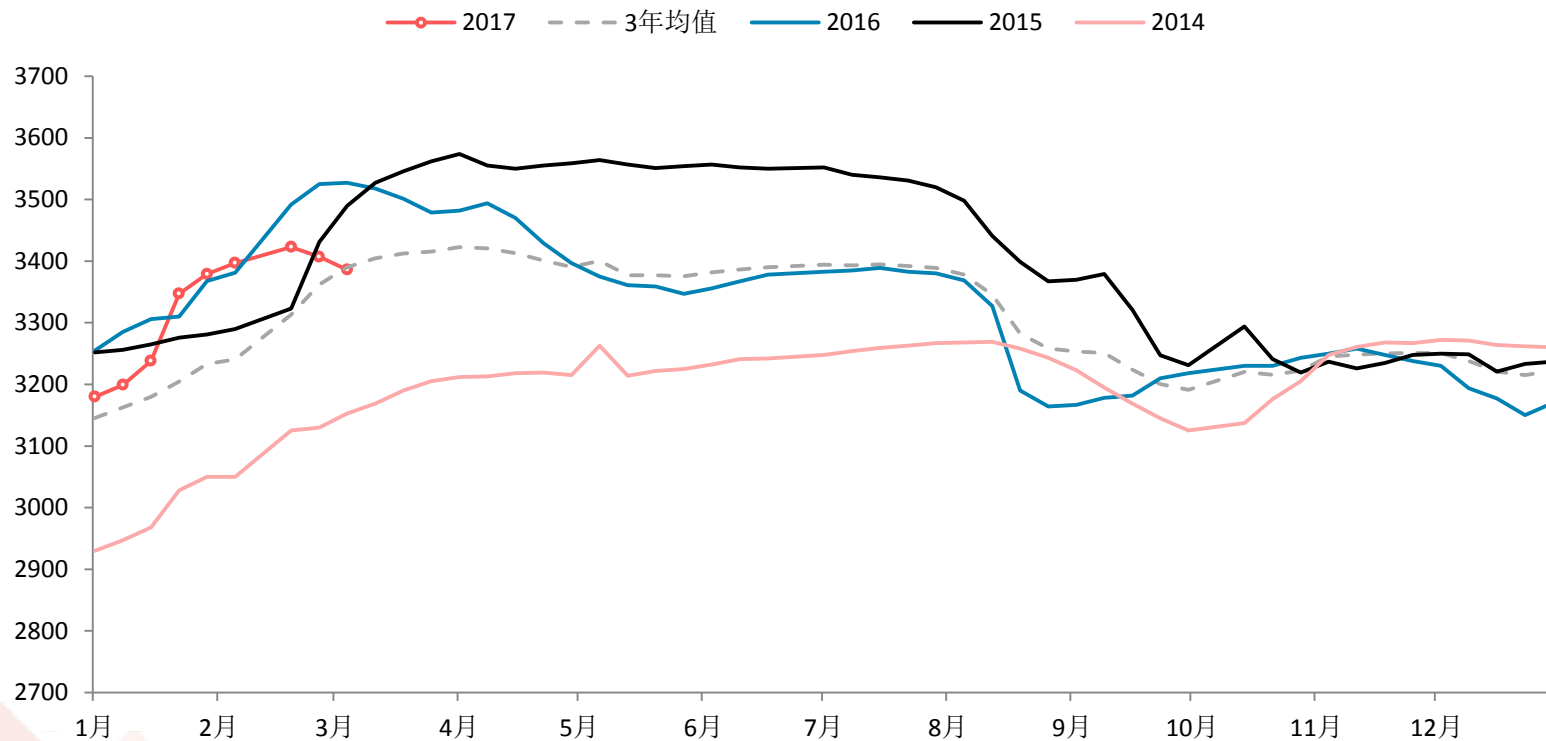
单位：万吨





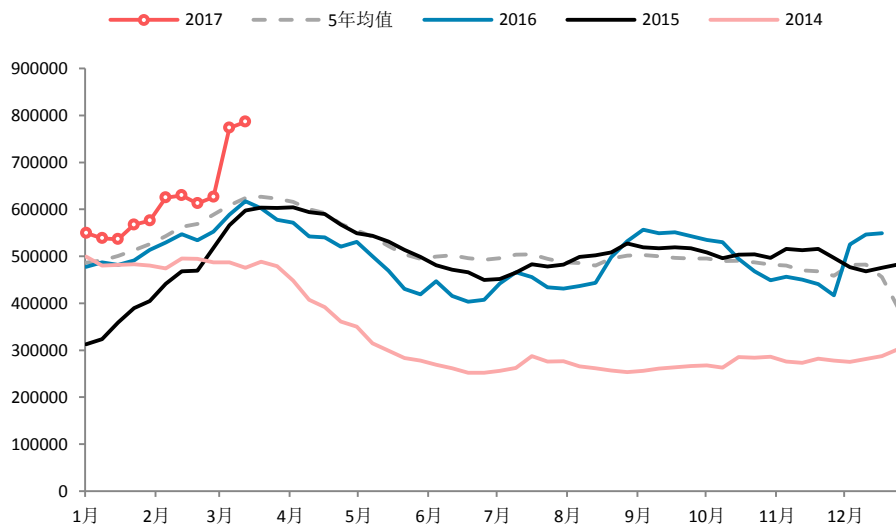
玻璃厂商库存

单位:万重量箱



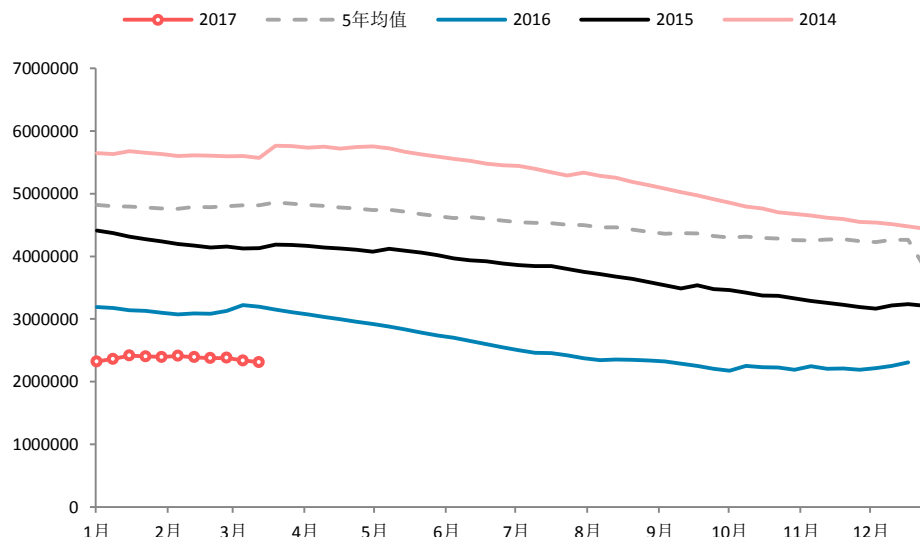
**LME+COMEX+SHFE精炼铜库存**

单位：吨



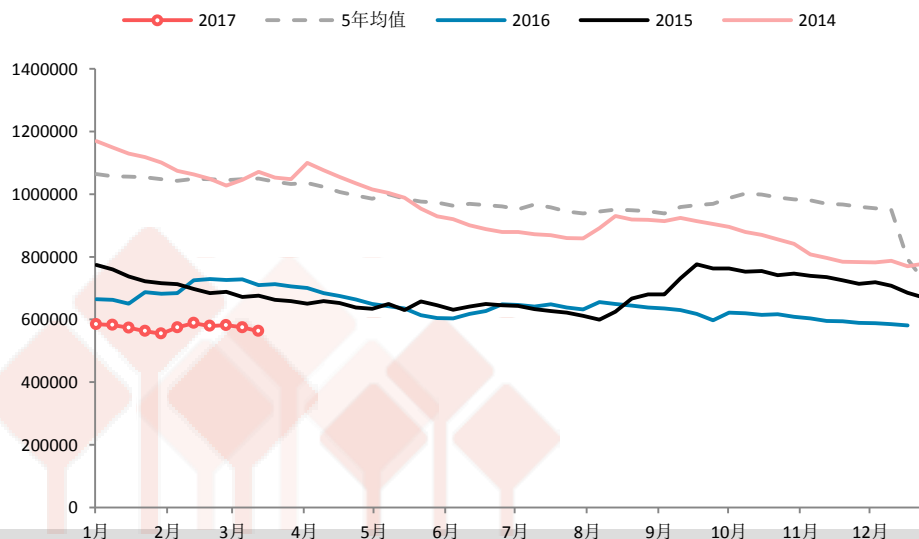
**LME+SHFE铝库存**

单位：吨



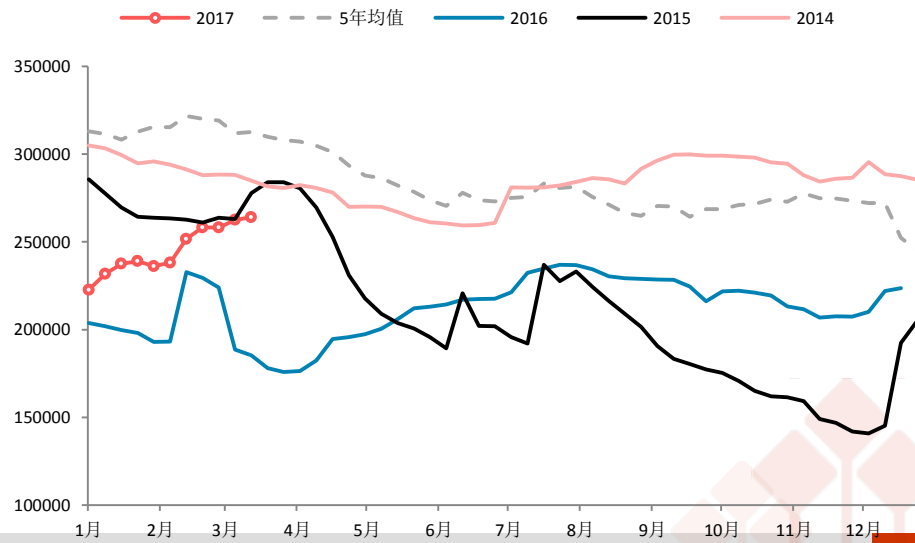
**LME+COMEX+SHFE锌库存**

单位：吨



**LME+SHFE铅库存**

单位：吨



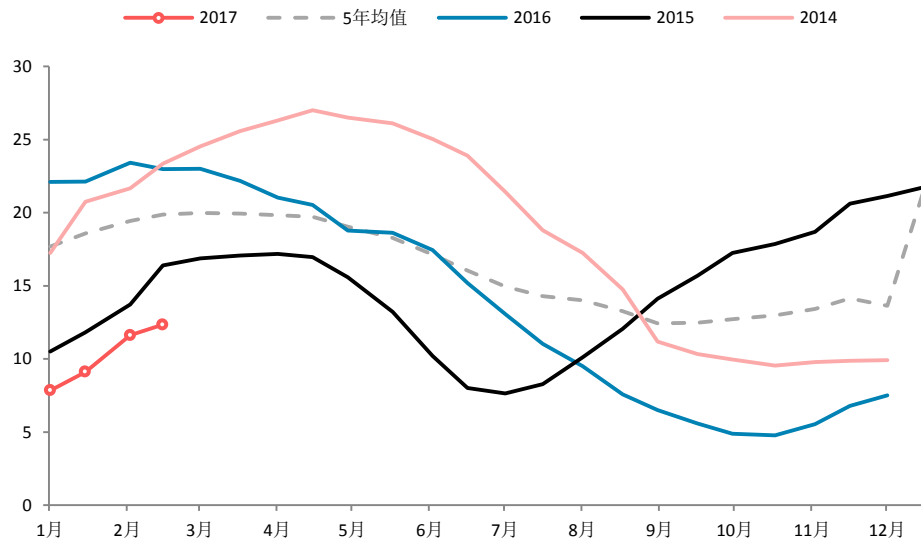
甲醇港口库存

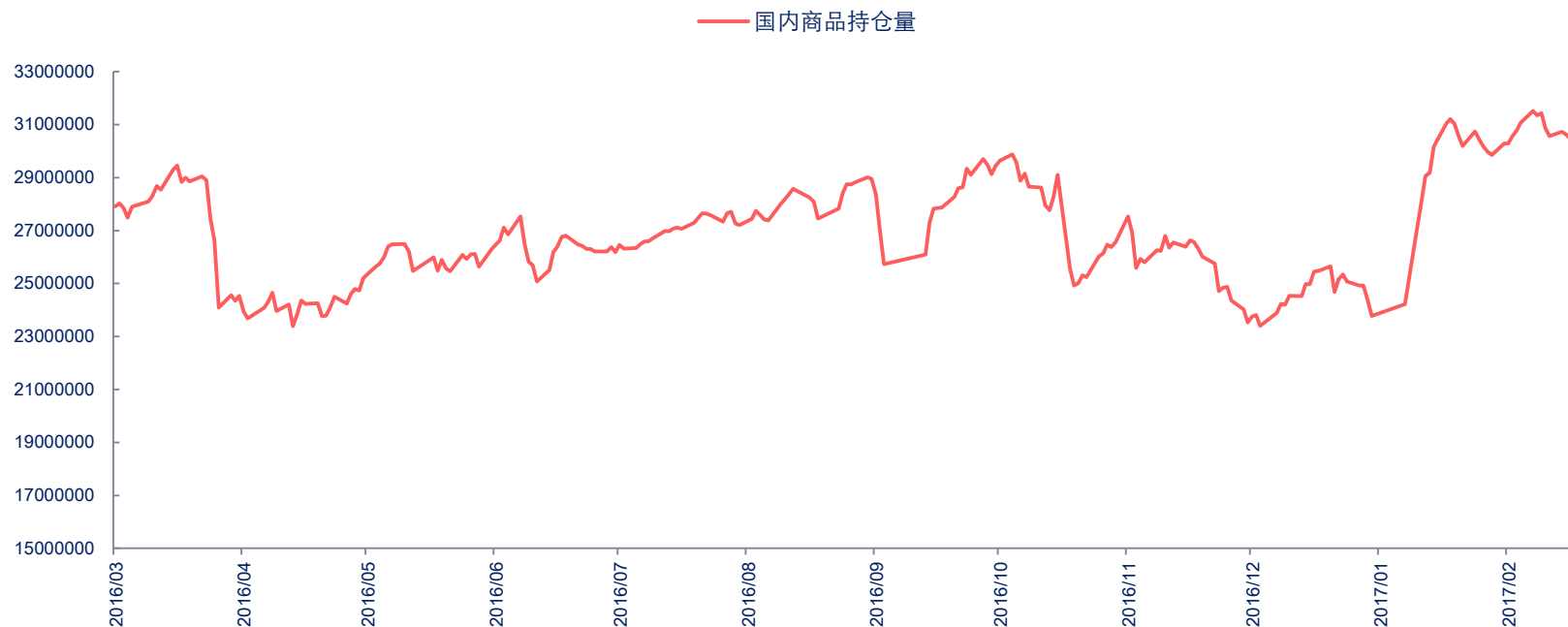
单位：万吨



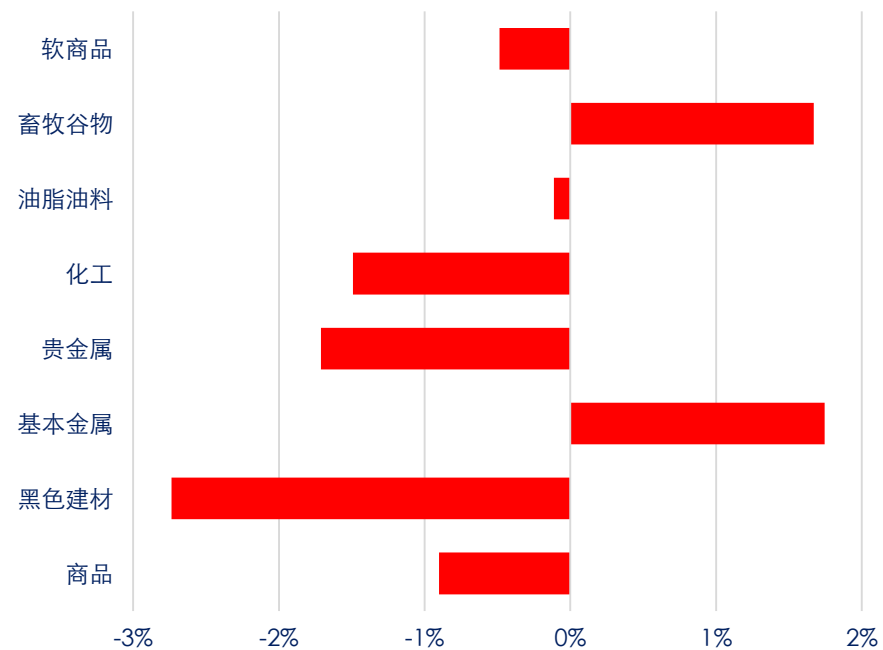
橡胶保税区库存

单位：万吨

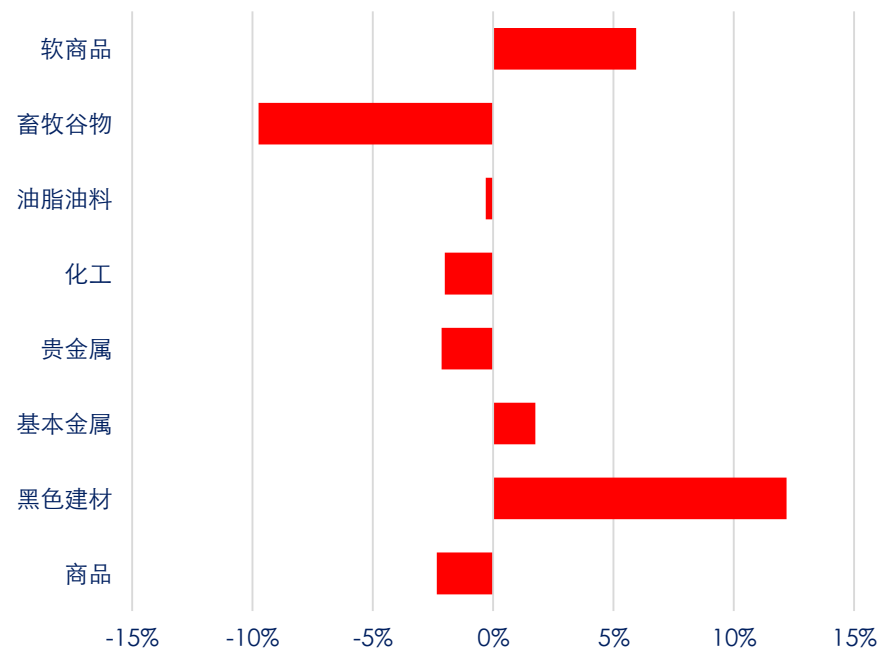




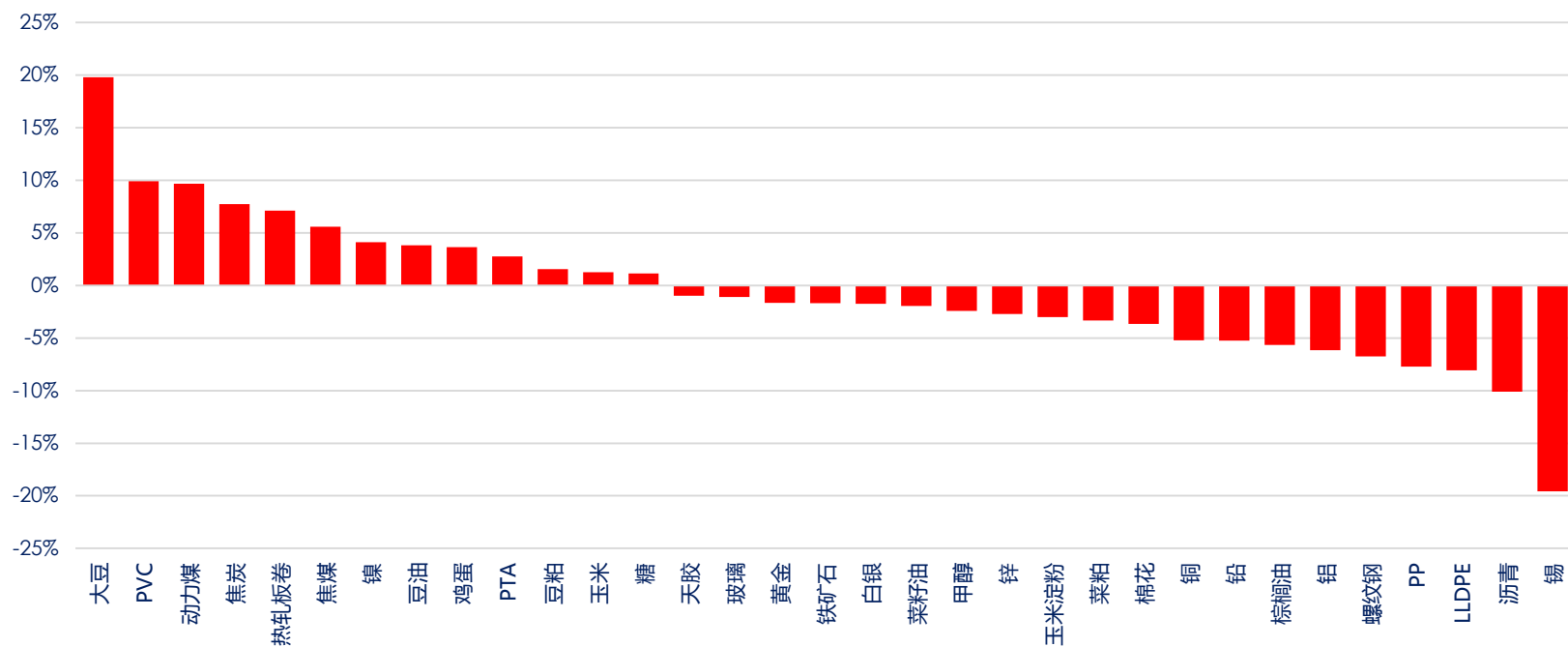
板块周持仓变化



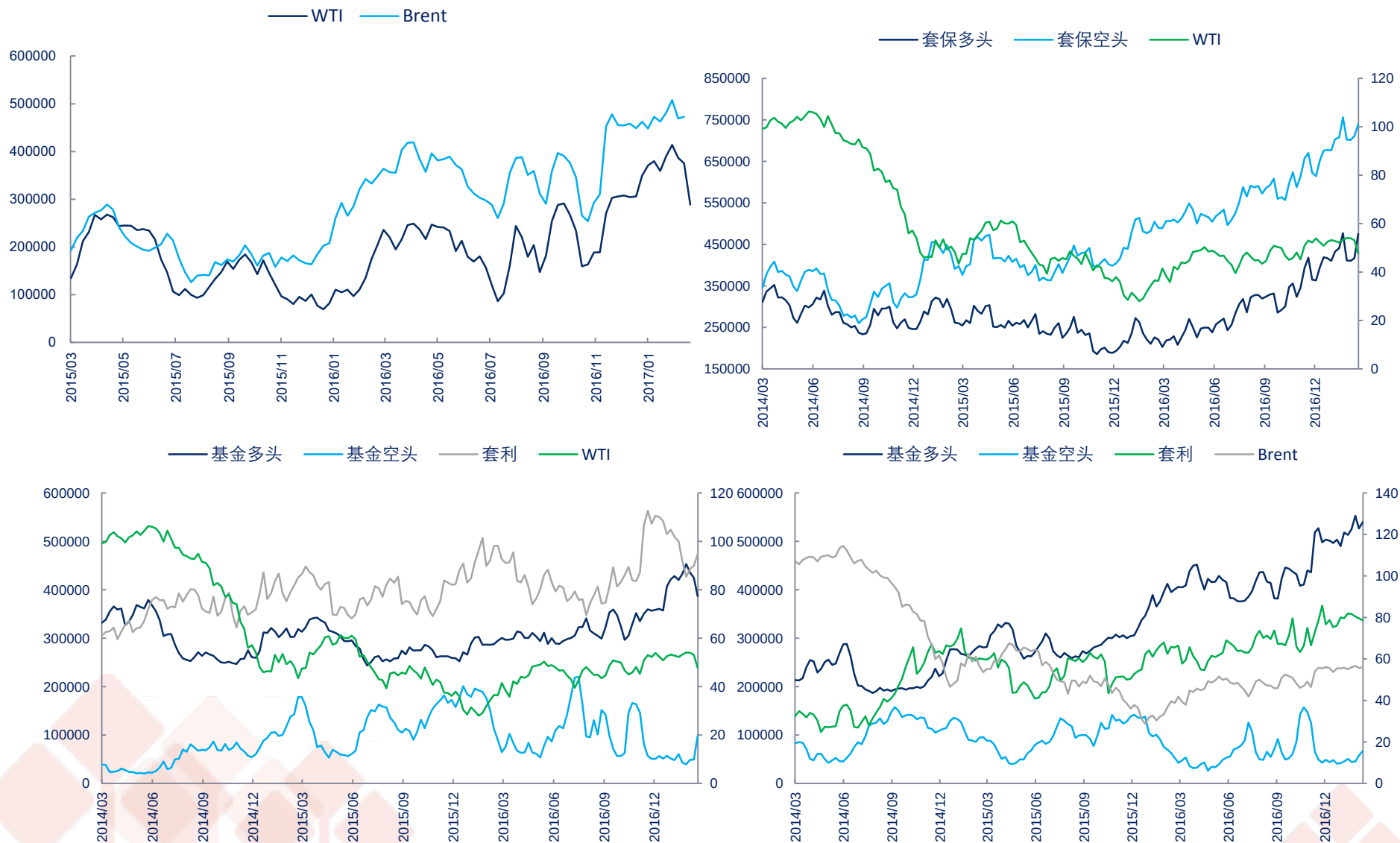
板块月持仓变化



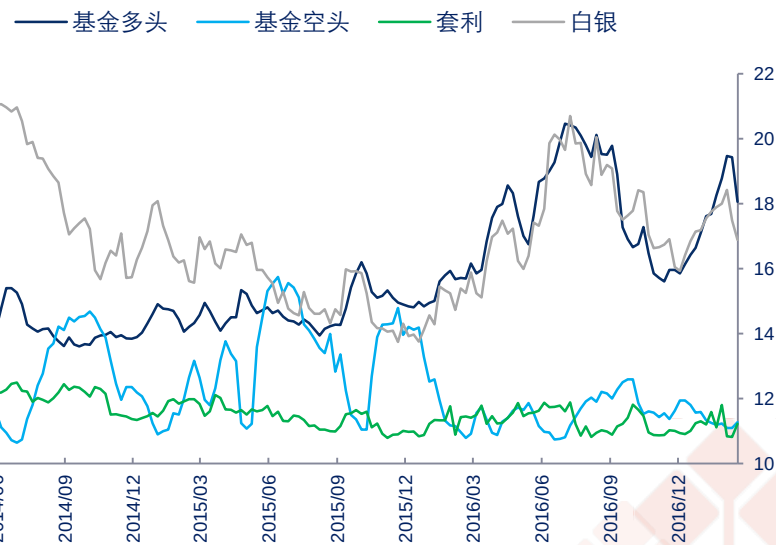
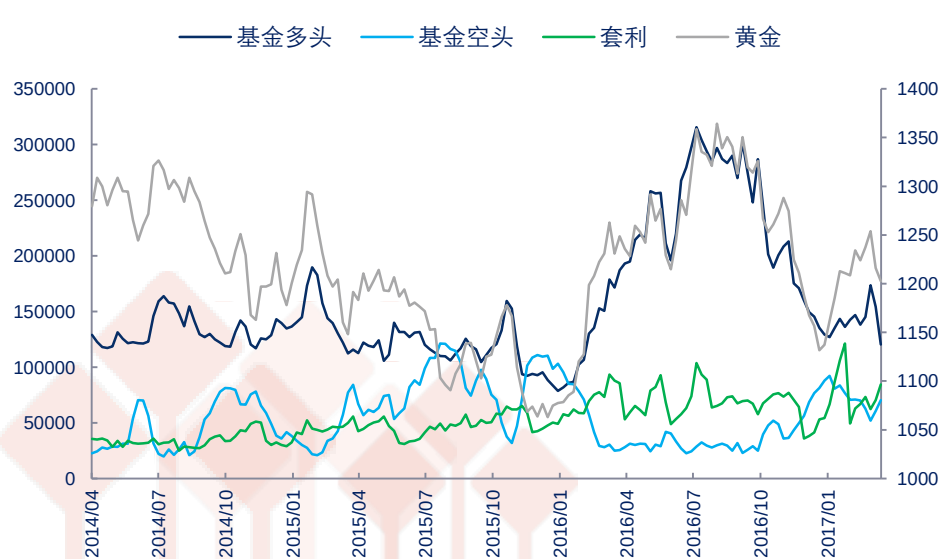
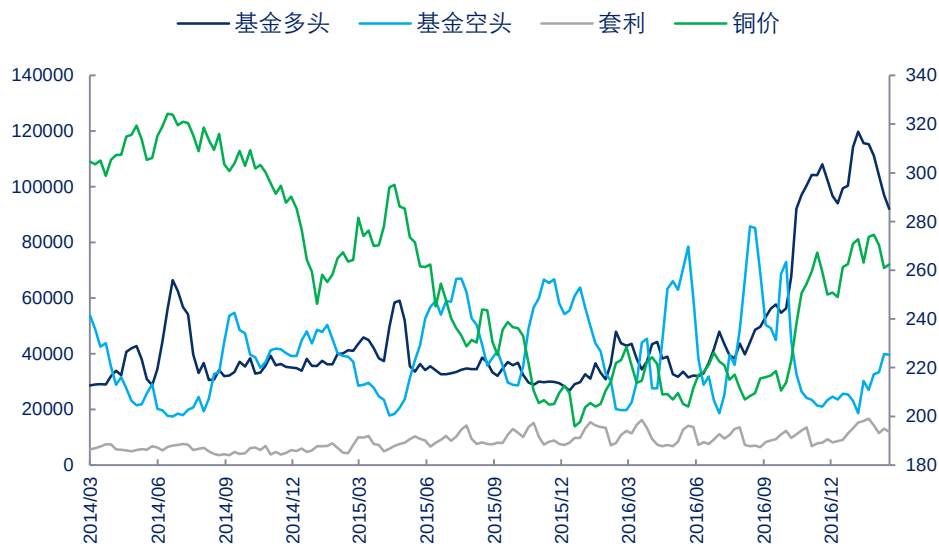
品种周持仓变化



# CFTC: 原油净多持仓高位大幅回落

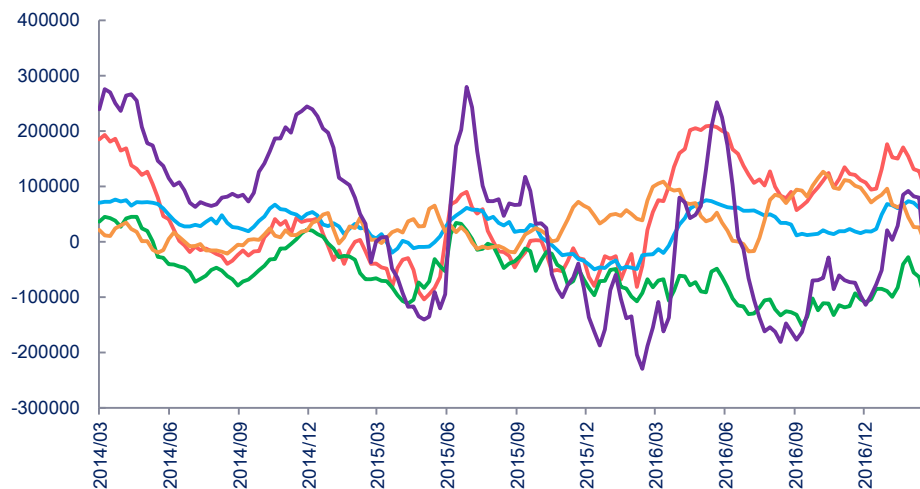


# CFTC: 铜和贵金属基金净多仓也出现回落

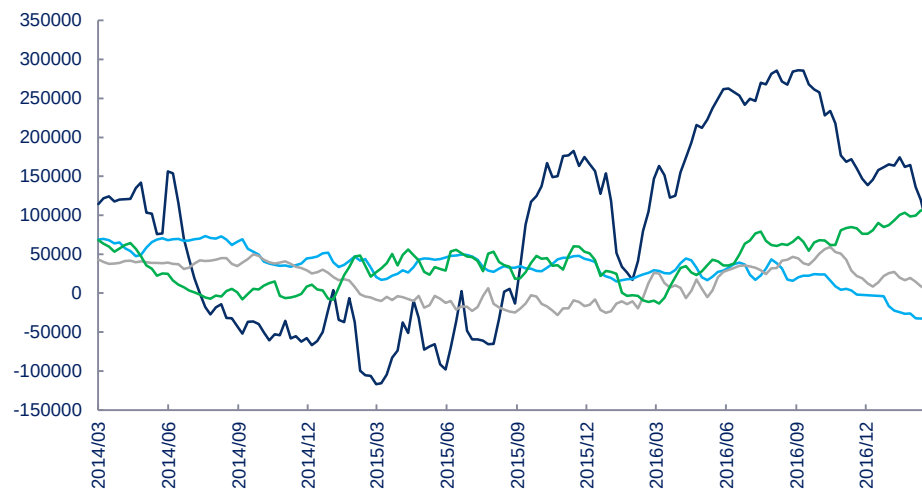




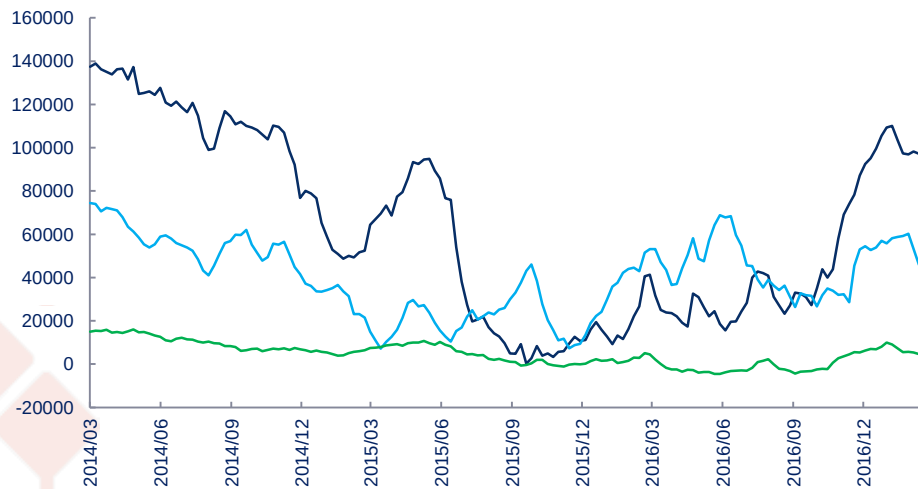
大豆 豆粕 小麦 豆油 玉米



糖 可可 咖啡 棉花



活牛 瘦肉猪 饲牛



- 宏观经济：短期经济维持偏强，尤其是投资领域，但补库存周期可能在二、三季度出现拐点
- 中观数据：地产投资销量数据好于预期，但调控下未来不容乐观，汽车零售放缓明显
- 微观行业：钢铁与煤炭去库存、化工累库、有色相对分化
- 资金面：持仓变动不大，受联储加息影响，基金多仓有所回落，但持续性如何有待观察
- 策略思考：宏观经济近强远弱的格局进一步强化，美联储加息的冲击过后，预计商品市场回归基本面主导，总体上判断是一个高位震荡分化的格局，短期供给出现扰动的商品价格相对强势，如锌等



# 谢谢！

广州市越秀区先烈中路65号东山广场东楼5、11、12层

热线：400-628-0888      <http://www.htgwf.com/>