

商品房成交暖意延续，物价同比去年春节走低

摘要

● 假日高频数据

上游：原油价格周环比下降，铁矿石、阴极铜价格较节前回升。截至2月6日，当周布伦特原油现货均价周环比下降2.46%，WTI原油现货均价周环比下降1.49%，特朗普关税政策加剧市场对全球经济复苏前景担忧，叠加美国原油库存意外增加，国际油价走低。截至2月6日，当周阴极铜、铁矿石均价分别较节前（1月20日-27日）升高0.13%和0.71%。截至2月5日，当周CRB现货综合指数均值为543.99，周环比上升0.43%。

中游：螺纹钢价格较节前上涨，水泥价格较节前回落，动力煤价格持平节前。截至2月6日，本周螺纹钢日均价为3482元/吨，较春节前日均价（1月20日-27日）环比上涨0.24%，本周水泥价格指数日均为120.86，较春节前一周（1月20日-24日）环比下降0.92%，本周秦皇岛港动力煤平仓日均价为753元/吨，持平春节前。

下游：假期期间商品房成交同比改善，但较2021-2023年仍有差距。截至2月6日，本周30个大中城市商品房成交面积周环比上升71.03%，一线、二线和三线城市分别环比上升304.00%、32.79%和101.21%。2025年春节期间（1月28日-2月4日）商品房成交面积约10.73万平方米，较去年春节期间（2024年2月10日-17日）大幅上升约72.11%，但较2021-2023年春节期间商品房成交依然偏弱。各线城市表现有所分化，一、二线城市商品房成交面积分别较去年春节回升11.08%和135.62%，但三线城市下降48.52%。根据麟评居住大数据研究院监测数据显示，2025年春节假期（1月28日-2月4日）重点15城新建商品住宅成交608套，日均成交76套，日均成交量较2024年春节假期（2月10日-2月17日）上升72.7%；重点6城二手住宅成交82套，日均成交10套，日均成交量较2024年春节假期（2月10日-2月17日）上升43.9%。春节期间，在政策效应持续显现、房企积极营销下，楼市整体表现较为平稳，后续若政策力度不减叠加小阳春，房地产市场暖意有望延续。

● **物价：假期农产品价格同比去年下降，蔬菜、猪肉价格较节前回升。**截至2月6日，当周农产品价格指数均值127.29，环比上周下降1.03%，春节期间（1月28日-2月4日）农产品价格指数均值同比去年春节期间（2024年2月10日-17日）下降约6.12%。截至2月6日，本周28种重点监测蔬菜和猪肉平均批发均价分别为5.49和23.07元/公斤，较节前（1月20日-27日）分别环比上升1.28%和0.49%。

● **风险提示：**国内政策落地不及预期，地产、消费复苏不及预期。

西南证券研究发展中心

分析师：叶凡

执业证号：S1250520060001

电话：010-57631106

邮箱：yefan@swsc.com.cn

分析师：刘彦宏

执业证号：S1250523030002

电话：010-55758502

邮箱：liuyan hong@swsc.com.cn

相关研究

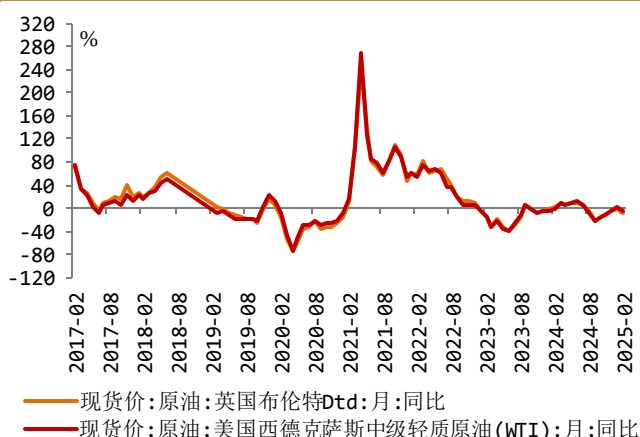
1. 中国AI新势力崛起，特朗普关税大棒挥舞（2025-02-05）
2. 季节性叠加需求前置，景气度表现偏弱——1月PMI数据点评（2025-01-27）
3. 中长期资金将入市，特朗普关税一波三折（2025-01-24）
4. 乘胜追击“5%”，增量政策效应显著——2024年12月经济数据点评（2025-01-20）
5. 稳汇率信号持续释放，美国核心通胀回落（2025-01-17）
6. 社融稳中有升，结构中有喜有忧——12月社融数据点评（2025-01-15）
7. 贸易顺差继续扩大，“抢出口”效应正显现——12月贸易数据点评（2025-01-14）
8. 通胀低位波动，但回升或可期——12月通胀数据点评（2025-01-10）
9. 降息后美国地产该如何展望？——需求、供给以及房价的三维解析（2025-01-06）
10. 央行持续释放流动性，俄罗斯又断供天然气（2025-01-03）

图 1：上游高频数据周度、月度变化

高频数据跟踪：上游							
周度变化	高频数据指标	最近更新日期	本周均值		上周均值	本周环比增速	上周环比增速
	现货价:原油:英国布伦特Dtd (美元/桶)	2025/2/6	75.81		77.72	-2.46%	-2.66%
	现货价:原油:美国WTI (美元/桶)	2025/2/6	71.88		72.96	-1.49%	-3.26%
	期货结算价(活跃合约):铁矿石 (元/吨)	2025/2/6	808.00		809.00	-0.12%	1.00%
	期货结算价(活跃合约):阴极铜 (元/吨)	2025/2/6	75610.00		75550.00	0.08%	0.07%
	南华工业品指数	2025/2/6	3848.45		3861.58	-0.34%	-0.51%
	CRB现货指数:综合	2025/2/5	543.99		541.68	0.43%	0.30%
月度变化	高频数据指标	最近更新日期	月初至今均值	上月均值	月初至今环比增速	上月环比增速	月初至今同比增速
	现货价:原油:英国布伦特Dtd (美元/桶)	2025/2/6	75.81	79.53	-4.68%	7.39%	-9.92%
	现货价:原油:美国WTI (美元/桶)	2025/2/6	71.88	75.16	-4.37%	7.88%	-6.22%
	期货结算价(活跃合约):铁矿石 (元/吨)	2025/2/6	808.00	780.36	3.54%	-1.41%	-12.37%
	期货结算价(活跃合约):阴极铜 (元/吨)	2025/2/6	75610.00	74996.67	0.82%	0.81%	10.03%
	南华工业品指数	2025/2/6	3848.45	3830.02	0.48%	1.53%	-3.09%
	CRB现货指数:综合	2025/2/5	538.26	538.50	-0.05%	0.70%	5.29%
	CRB现货指数:工业原料	2025/2/5	550.93	546.90	0.74%	0.57%	1.34%
	上月同比增速						4.31%

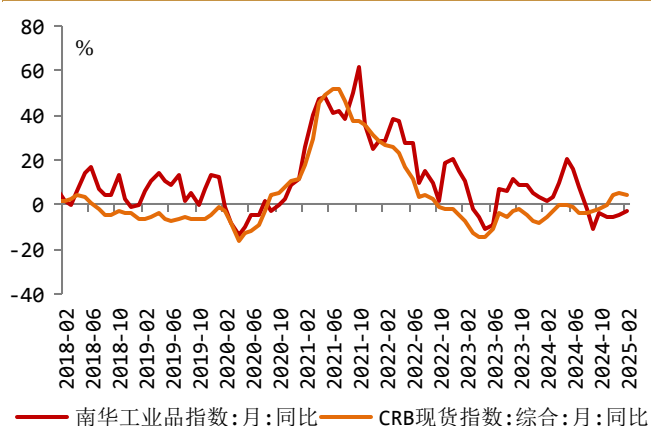
数据来源: wind、西南证券整理; 注: 较前值下降为绿底色、上升为红底色、持平为黄底色, 大于0为红色字体、小于0为绿色字体

图 2：布伦特原油现货价格同比降幅扩大，WTI 原油现货价格同比由增转降（更新至 2025 年 2 月 6 日）



数据来源: wind、西南证券整理

图 3：南华工业品指数同比降幅收敛，CRB 现货指数同比升幅收敛（更新至 2025 年 2 月 6 日和 2 月 5 日）



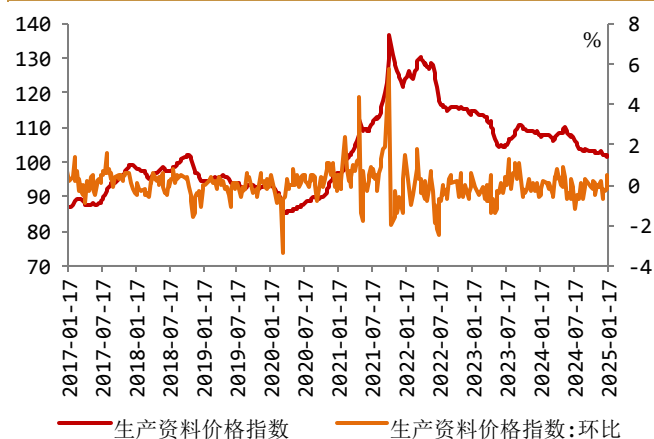
数据来源: wind、西南证券整理

图 4：中游高频数据周度、月度变化

高频数据跟踪：中游								
周度变化	高频数据指标	最近更新日期	本周均值		上周均值		本周环比增速/增减	上周环比增速/增减
	生产资料价格指数	2025/1/17	102.08		101.57		0.50%	-0.20%
	PTA产业链负荷率:PTA工厂 (%)	2025/2/5	82.20		82.62		-0.42个百分点	0.37个百分点
	唐山:Custeel:高炉开工率 (%)	2025/2/7	93.21		91.92		1.29个百分点	0.79个百分点
	螺纹钢:HRB400 20mm:全国:价格 (元/吨)	2025/2/6	3482.00		3473.00		0.26%	-0.02%
	水泥价格指数:全国	2025/2/6	120.86		121.98		-0.92%	-3.01%
月度变化	高频数据指标	最近更新日期	月初至今均值	上月均值	月初至今环比增速/增减	上月环比增速/增减	月初至今同比增速/增减	上月同比增速/增减
	生产资料价格指数	2025/1/17	101.81	102.54	-0.71%	-0.51%	-5.69%	-5.76%
	PTA产业链负荷率:PTA工厂 (%)	2025/2/5	82.20	82.83	-0.63个百分点	-5.44个百分点	-0.17个百分点	0.20个百分点
	唐山:Custeel:高炉开工率 (%)	2025/2/7	93.21	92.05	1.16个百分点	-0.12个百分点	0.59个百分点	1.09个百分点
	螺纹钢:HRB400 20mm:全国:价格 (元/吨)	2025/2/6	3482.00	3458.84	0.67%	-1.06%	-13.41%	-14.55%
	水泥价格指数:全国	2025/2/6	120.86	125.82	-3.94%	-4.76%	12.68%	13.27%
	秦皇岛港:平仓价:动力末煤(Q5500):山西产 (元/吨)	2025/2/6	753.00	760.89	-1.04%	-3.01%	-18.32%	-16.68%

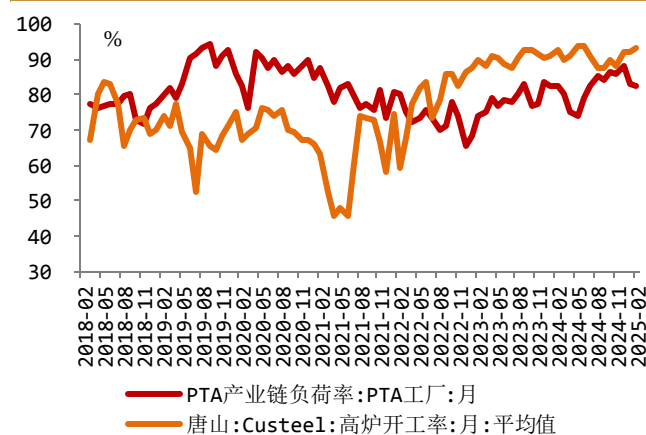
数据来源: wind、西南证券整理; 注: 较前值下降为绿底色、上升为红底色、持平为黄底色, 大于0为红色字体、小于0为绿色字体。

图 5：生产资料价格指数小幅回升（更新至 2025 年 1 月 17 日）



数据来源: wind、西南证券整理

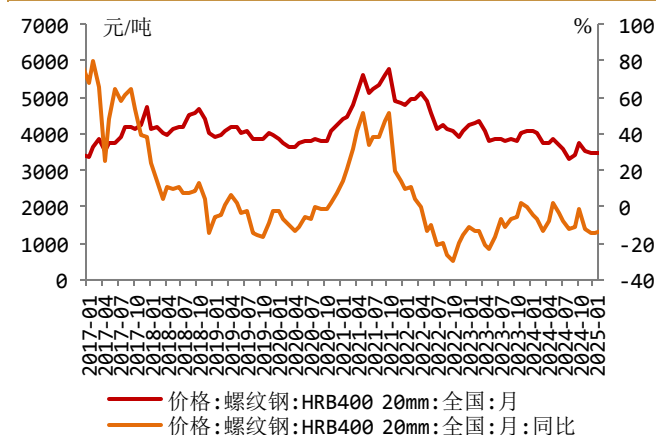
图 6：PTA 产业链负荷率小幅下降（更新至 2025 年 2 月 5 日）



数据来源: wind、西南证券整理

图 7：螺纹钢价格同比降幅缩小

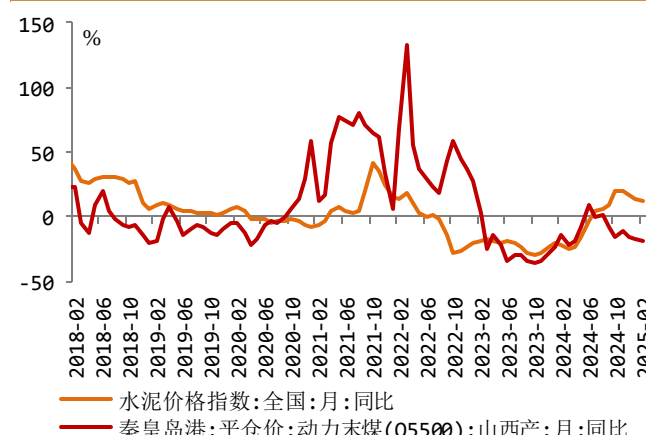
（更新至 2025 年 2 月 6 日）



数据来源: wind、西南证券整理

图 8：水泥价格同比升幅收敛、动力煤价格同比降幅扩大

（更新至 2025 年 2 月 6 日）



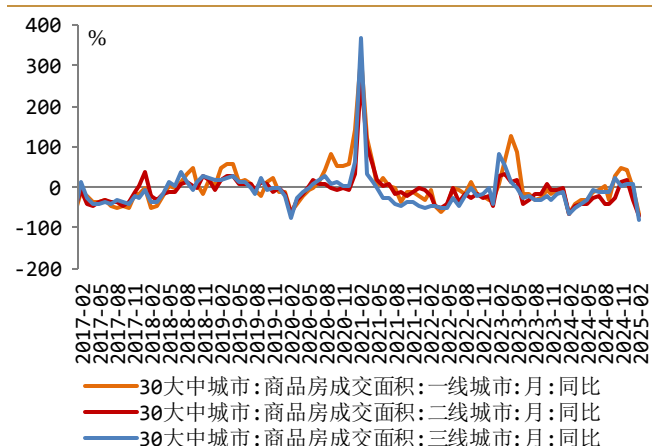
数据来源: wind、西南证券整理

图 9：下游高频数据周度、月度变化

高频数据跟踪：下游								
周度变化	高频数据指标	最近更新日期	本周均值		上周均值		本周环比增速/ 增减	上周环比增速/ 增减
	30大中城市:商品房成交面积(万㎡)	2/6/2025	23.40		13.68		71.03%	-92.24%
	30大中城市:商品房成交面积:一线城市(万㎡)	2/6/2025	6.01		1.49		304.01%	-98.21%
	30大中城市:商品房成交面积:二线城市(万㎡)	2/6/2025	13.86		10.44		32.79%	-89.75%
	30大中城市:商品房成交面积:三线城市(万㎡)	2/6/2025	3.52		1.75		101.21%	-98.40%
	100大中城市:成交土地占地面积(万㎡)	2/2/2025	75.26		1469.14		-94.88%	2.66%
	100大中城市:成交土地占地面积:一线城市(万㎡)	2/2/2025	4.87		17.60		-72.32%	50.57%
	100大中城市:成交土地占地面积:二线城市(万㎡)	2/2/2025	45.40		638.26		-92.89%	121.31%
	100大中城市:成交土地占地面积:三线城市(万㎡)	2/2/2025	24.98		813.28		-96.93%	-28.09%
	100大中城市:成交土地溢价率(%)	2/2/2025	16.52		10.01		6.51百分点	-0.21百分点
	100大中城市:成交土地溢价率:一线城市(%)	2/2/2025	0.00		4.67		-4.67百分点	100.64百分点
	100大中城市:成交土地溢价率:二线城市(%)	2/2/2025	30.38		19.79		10.59百分点	0.01百分点
	100大中城市:成交土地溢价率:三线城市(%)	2/2/2025	0.00		2.30		-2.30百分点	1.24百分点
	全国乘用车市场日均零售(万辆)	1/19/2025	7.40		4.80		-13.00%	-35.00%
月度变化	高频数据指标	最近更新日期	月初至今均 值	上月均值	月初至今环 比增速	上月环比增速	月初至今同 比增速	上月同比增速
	30大中城市:商品房成交面积(万㎡)	2/6/2025	4.19	22.17	-81.12%	-55.52%	-69.93%	-15.02%
	30大中城市:商品房成交面积:一线城市(万㎡)	2/6/2025	1.02	6.67	-84.68%	-45.66%	-64.31%	-3.03%
	30大中城市:商品房成交面积:二线城市(万㎡)	2/6/2025	2.55	9.98	-74.41%	-64.77%	-67.82%	-29.09%
	30大中城市:商品房成交面积:三线城市(万㎡)	2/6/2025	0.61	5.52	-88.94%	-40.20%	-80.44%	7.53%
	100大中城市:成交土地占地面积(万㎡)	2/2/2025	75.26	1439.22	-94.77%	-64.04%	-93.28%	17.50%
	100大中城市:成交土地占地面积:一线城市(万㎡)	2/2/2025	4.87	27.93	-82.56%	-68.71%	-79.35%	-39.69%
	100大中城市:成交土地占地面积:二线城市(万㎡)	2/2/2025	45.40	468.20	-90.30%	-63.93%	-88.07%	27.49%
	100大中城市:成交土地占地面积:三线城市(万㎡)	2/2/2025	24.98	943.08	-97.35%	-63.93%	-96.51%	16.24%
	100大中城市:成交土地溢价率(%)	2/2/2025	16.52	8.33	8.19百分点	4.77百分点	14.83百分点	4.66百分点
	100大中城市:成交土地溢价率:一线城市(%)	2/2/2025	0.00	10.13	-10.13百分点	1.72百分点	-2.33百分点	6.21百分点
	100大中城市:成交土地溢价率:二线城市(%)	2/2/2025	30.38	13.77	16.62百分点	11.64百分点	28.53百分点	10.20百分点
	100大中城市:成交土地溢价率:三线城市(%)	2/2/2025	0.00	1.75	-1.75百分点	-0.46百分点	-1.50百分点	-1.33百分点
	全国乘用车市场零售(万辆)	1/19/2025	105.00	169.20	-27.00%	14.00%	-5.00%	25.00%

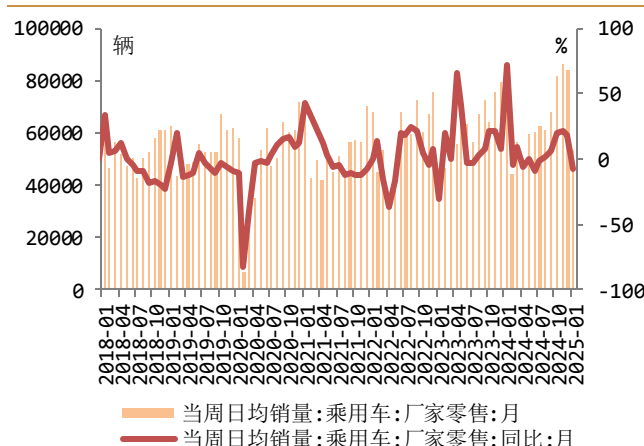
数据来源: wind、西南证券整理; 注: 较前值下降为绿底色、上升为红底色、持平为黄底色, 大于0为红色字体、小于0为绿色字体, 商品房成交面积采用合计值, 本周和上周商品房成交面积数据为春节期间数据。

图 10：一二三线城市成交面积同比降幅扩大
(更新至 2025 年 2 月 6 日)



数据来源: wind、西南证券整理

图 11：乘用车日均销量同比增速下降
(更新至 2025 年 1 月 19 日)



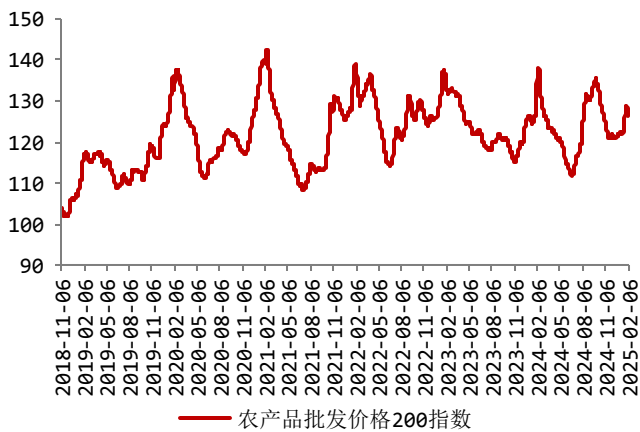
数据来源: wind、西南证券整理

图 12：物价高频数据周度、月度变化

高频数据跟踪：物价							
周度变化	高频数据指标	最近更新日期	本周均值		上周均值		上周环比增速
	农产品批发价格200指数	2025/2/6	127.29		128.62		-1.03%
	平均批发价:28种重点监测蔬菜 (元/公斤)	2025/2/6	5.49		5.72		-4.11%
	平均批发价:猪肉 (元/公斤)	2025/2/6	23.07		23.35		-1.20%
月度变化	高频数据指标	最近更新日期	月初至今均值	上月均值	月初至今环比增速	上月环比增速	月初至今同比增速
	农产品批发价格200指数	2025/2/6	127.71	124.03	2.97%	2.26%	-4.29%
	平均批发价:28种重点监测蔬菜 (元/公斤)	2025/2/6	5.49	5.26	4.35%	4.12%	-5.73%
	平均批发价:猪肉 (元/公斤)	2025/2/6	23.07	22.78	1.28%	-0.64%	6.42%

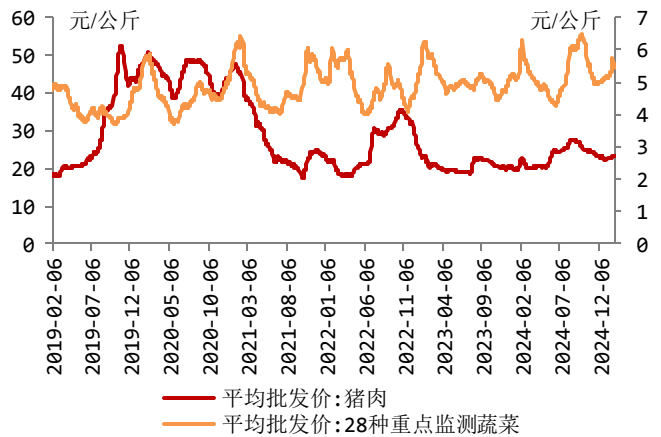
数据来源：wind、西南证券整理；注：较前值下降为绿底色、上升为红底色、持平为黄底色，大于0为红色字体、小于0为绿色字体。

图 13：农产品价格指数回落（更新至 2025 年 2 月 6 日）



数据来源：wind、西南证券整理

图 14：蔬菜、猪肉价格回落（更新至 2025 年 2 月 6 日）



数据来源：wind、西南证券整理

分析师承诺

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，报告所采用的数据均来自合法合规渠道，分析逻辑基于分析师的职业理解，通过合理判断得出结论，独立、客观地出具本报告。分析师承诺不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接获取任何形式的补偿。

投资评级说明

报告中投资建议所涉及的评级分为公司评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后 6 个月内的相对市场表现，即：以报告发布日后 6 个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。其中：A 股市场以沪深 300 指数为基准，新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以纳斯达克综合指数或标普 500 指数为基准。

公司评级	买入：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 20% 以上
	持有：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于 10% 与 20% 之间
	中性：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于 -10% 与 10% 之间
	回避：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于 -20% 与 -10% 之间
	卖出：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 -20% 以下
行业评级	强于大市：未来 6 个月内，行业整体回报高于同期相关证券市场代表性指数 5% 以上
	跟随大市：未来 6 个月内，行业整体回报介于同期相关证券市场代表性指数 -5% 与 5% 之间
	弱于大市：未来 6 个月内，行业整体回报低于同期相关证券市场代表性指数 -5% 以下

重要声明

西南证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本公司与作者在自身所知知情范围内，与本报告中所评价或推荐的证券不存在法律法规要求披露或采取限制、静默措施的利益冲突。

《证券期货投资者适当性管理办法》于 2017 年 7 月 1 日起正式实施，本报告仅供本公司签约客户使用，若您并非本公司签约客户，为控制投资风险，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息。本公司也不会因接收人收到、阅读或关注自媒体推送本报告中的内容而视其为客户。本公司或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或争取提供投资银行或财务顾问服务。

本报告中的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据。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，本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，本公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

本报告

须注明出处为“西南证券”，且不得对本报告及附录进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本报告及附录的，本公司将保留向其追究法律责任的权利。

请务必阅读正文后的重要声明部分

西南证券研究发展中心

上海

地址：上海市浦东新区陆家嘴 21 世纪大厦 10 楼

邮编：200120

北京

地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 8 楼

邮编：100033

深圳

地址：深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 22 楼

邮编：518038

重庆

地址：重庆市江北区金沙门路 32 号西南证券总部大楼 21 楼

邮编：400025

西南证券机构销售团队

区域	姓名	职务	座机	手机	邮箱
上海	蒋诗烽	总经理助理、销售总监	021-68415309	18621310081	jsf@swsc.com.cn
	崔露文	销售副总监	15642960315	15642960315	clw@swsc.com.cn
	李煜	高级销售经理	18801732511	18801732511	yfliyu@swsc.com.cn
	田婧雯	高级销售经理	18817337408	18817337408	tjw@swsc.com.cn
	张玉梅	销售经理	18957157330	18957157330	zymyf@swsc.com.cn
	魏晓阳	销售经理	15026480118	15026480118	wxyang@swsc.com.cn
	欧若诗	销售经理	18223769969	18223769969	ors@swsc.com.cn
	李嘉隆	销售经理	15800507223	15800507223	ljlong@swsc.com.cn
	龚怡芸	销售经理	13524211935	13524211935	gongyy@swsc.com.cn
	孙启迪	销售经理	19946297109	19946297109	sqdi@swsc.com.cn
北京	蒋宇洁	销售经理	15905851569	15905851569	jjj@swsc.com.c
	李杨	销售总监	18601139362	18601139362	yfly@swsc.com.cn
	张岚	销售副总监	18601241803	18601241803	zhanglan@swsc.com.cn
	杨薇	资深销售经理	15652285702	15652285702	yangwei@swsc.com.cn
	姚航	高级销售经理	15652026677	15652026677	yhang@swsc.com.cn
	张鑫	高级销售经理	15981953220	15981953220	zhxin@swsc.com.cn
	王一菲	高级销售经理	18040060359	18040060359	wyf@swsc.com.cn

	王宇飞	高级销售经理	18500981866	18500981866	wangyuf@swsc.com
	马冰竹	销售经理	13126590325	13126590325	mbz@swsc.com.cn
广深	郑龔	广深销售负责人	18825189744	18825189744	zhengyan@swsc.com.cn
	杨新意	广深销售联席负责人	17628609919	17628609919	xy@swsc.com.cn
	龚之涵	高级销售经理	15808001926	15808001926	gongzh@swsc.com.cn
	杨举	销售经理	13668255142	13668255142	yangju@swsc.com.cn
	陈韵然	销售经理	18208801355	18208801355	cyrf@swsc.com.cn
	林哲睿	销售经理	15602268757	15602268757	lzf@swsc.com.cn