

行业比较跟踪：地产新政改善行业预期

核心观点：

● 最近一段时间，为了提振房地产市场，各地相继推出一系列放松限购政策。5月17日，央行出台新政策，包括下调个人住房贷款最低首付比例、下调个人住房公积金贷款利率、取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限等措施。当日申万一级行业房地产大涨超7%。

● 当前的房地产市场似乎尚未触及底部：

- (1) 截止至17日，全国30个大中城市商品房成交403.55万平方米，较去年同期同比下降37.61%。
- (2) 从房地产开发投资情况看，4月当月开发投资同比为-7.28%。

● 建材价格仍在底部徘徊，尚无法确定地产已经形成底部：

- (1) 水泥价格指数仍在底部附近徘徊。截止5月17日较5月6日上涨3.47点。
- (2) 螺纹钢玻璃期货价格也仍在底部。5月来期货玻璃价格继续下探，整体趋势仍然向下。期货螺纹钢价格较5月6日下降4元/吨。

● 当前地产市场实际上已经形成了“预期向下——房价向下”螺旋向下的传导链条。地产政策能否扭转人们预期成为地产止跌抬头的关键。当下无论是地产数据，还是建材价格数据，均指向地产行业仍在出清的过程之中，地产新政的出台有益于改善居民对于地产行业的预期。

● 单从形成价格向上预期看，超宽松货币政策是能大幅度提升大众房价预期的条件之一。

● 另一面，4月社零当月同比增长2.3%，增速继续回落。社零数据的表现仍偏向刚需，体现出消费者追求自身效用的特点。细分看：

- (1) 增速整体保持较高位的产品有体育娱乐用品（12.7%）、通讯器材（13.3%）、饮料（6.4%）；
- (2) 增速较高但边际上开始回落的有粮食和食品（8.5%）、烟酒（8.4%）。

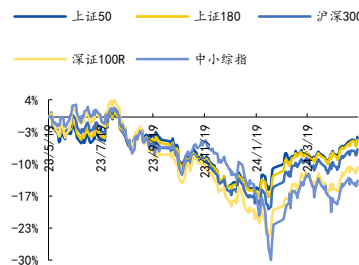
● 地产能否抬头仍需要边走边看。我们仍然需要将目光投向在出海领域中大放异彩的行业，如新能源汽车。

风险提示：政策不及预期，国内需求偏弱，海外地缘政治风险超预期

主要数据：

上证综指：	3154.03
深圳成指：	9709.42
沪深300：	3677.97
中小盘指：	3597.30
创业板指：	1864.94

主要市场走势图



资料来源：Wind

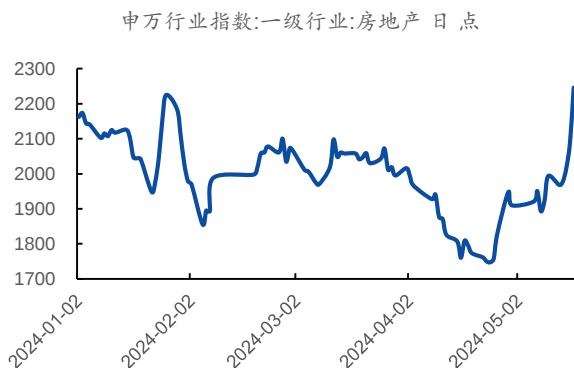
相关研究报告

《剩者为王：对当前利率债市场的深度思考》
2024.05.12
《行业比较跟踪：出口和出海景气的景气在上升》2024.05.12

报告作者

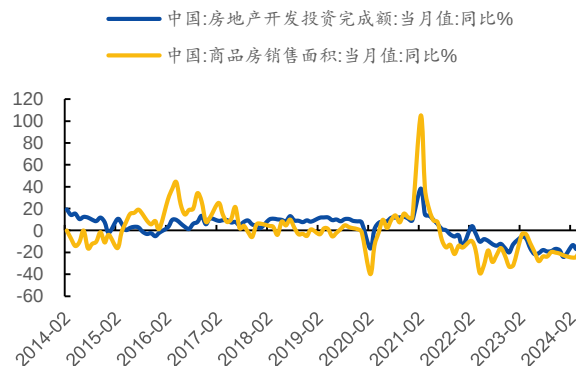
分析师 杨为敦
执业证书编号 S0020521060001
邮箱 yangweixue@gyzq.com.cn
电话 021-51097188
联系人 黄海
邮箱 huanghai@gyzq.com.cn
电话 021-51097188

图 1：5 月 17 日申万一级行业房地产大涨超 7%



资料来源：iFind，国元证券研究所

图 2：4 月房地产开发投资当月同比为-7.28%



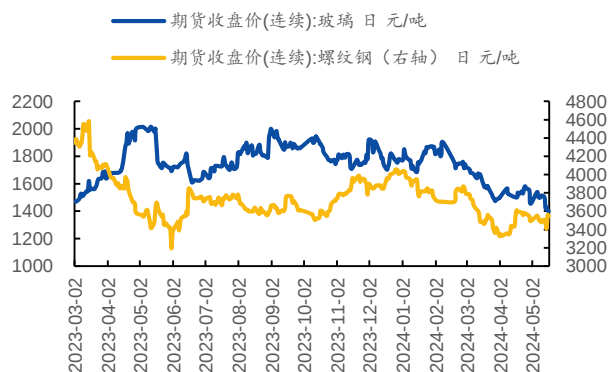
资料来源：iFind，国元证券研究所

图 3：水泥价格指数仍在底部附近



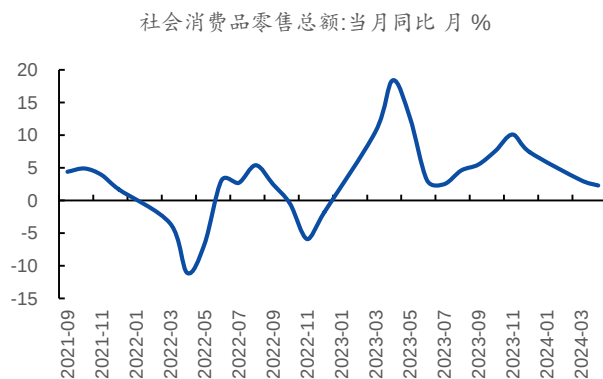
资料来源：iFind，国元证券研究所

图 4：螺纹钢玻璃期货价格也仍在底部



资料来源：iFind，国元证券研究所

图 5：4 月社零增速继续回落



资料来源：iFind，国元证券研究所

投资评级说明:

(1) 公司评级定义		(2) 行业评级定义	
买入	预计未来 6 个月内, 股价涨跌幅优于上证指数 20%以上	推荐	预计未来 6 个月内, 行业指数表现优于市场指数 10%以上
增持	预计未来 6 个月内, 股价涨跌幅优于上证指数 5-20%之间	中性	预计未来 6 个月内, 行业指数表现介于市场指数±10%之间
持有	预计未来 6 个月内, 股价涨跌幅介于上证指数±5%之间	回避	预计未来 6 个月内, 行业指数表现劣于市场指数 10%以上
卖出	预计未来 6 个月内, 股价涨跌幅劣于上证指数 5%以上		

分析师声明

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力, 以勤勉的职业态度, 独立、客观地出具本报告。本人承诺报告所采用的数据均来自合规渠道, 分析逻辑基于作者的职业操守和专业能力, 本报告清晰准确地反映了本人的研究观点并通过合理判断得出结论, 结论不受任何第三方的授意、影响。

证券投资咨询业务的说明

根据中国证监会颁发的《经营证券业务许可证》(Z23834000), 国元证券股份有限公司具备中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。证券投资咨询业务是指取得监管部门颁发的相关资格的机构及其咨询人员为证券投资者或客户提供证券投资的相关信息、分析、预测或建议, 并直接或间接收取服务费用的活动。证券研究报告是证券投资咨询业务的一种基本形式, 指证券公司、证券投资咨询机构对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析, 形成证券估值、投资评级等投资分析意见, 制作证券研究报告, 并向客户发布的行为。

一般性声明

本报告由国元证券股份有限公司(以下简称“本公司”)在中华人民共和国境内(香港、澳门、台湾除外)发布, 仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。若国元证券以外的金融机构或任何第三方机构发送本报告, 则由该金融机构或第三方机构独自为此发送行为负责。本报告不构成国元证券向发送本报告的金融机构或第三方机构之客户提供的投资建议, 国元证券及其员工亦不为上述金融机构或第三方机构之客户因使用本报告或报告载述的内容引起的直接或连带损失承担任何责任。本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息, 但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的信息、资料、分析工具、意见及推测只提供给客户作参考之用, 并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的投资建议或要约邀请。本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。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。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况, 以及(若有必要)咨询独立投资顾问。在法律许可的情况下, 本公司及其所属关联机构可能会持有本报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易, 还可能为这些公司提供或争取投资银行业务服务或其他服务。

免责条款

本报告是为特定客户和其他专业人士提供的参考资料。文中所有内容均代表个人观点。本公司力求报告内容的准确可靠, 但并不对报告内容及所引用资料的准确性和完整性作出任何承诺和保证。本公司不会承担因使用本报告而产生的法律责任。本报告版权归国元证券所有, 未经授权不得复印、转发或向特定读者群以外的人士传阅, 如需引用或转载本报告, 务必与本公司研究所联系。 网址: www.gyzq.com.cn

国元证券研究所

合肥	上海
地址: 安徽省合肥市梅山路 18 号安徽国际金融中心 A 座国元证券	地址: 上海市浦东新区民生路 1199 号证大五道口广场 16 楼国元证券
邮编: 230000	邮编: 200135
传真: (0551) 62207952	传真: (021) 68869125
	电话: (021) 51097188