

时逢“金九银十”月，房价会如何？

摘要

● 一周大事记

国内：“金九”楼市盛况难现，利率市场化改革稳步推进。9月14日，国家统计局公布数据显示，8月份商品住宅销售价格稳中略涨，各线城市有所分化，“房住不炒”调控持续，“金九”房价难有大幅上涨；9月15日，中国人民银行发布报告强调，经过一年的持续推进，LPR改革取得了重要成效，下一步，将继续深化LPR改革，推动实现利率“两轨合一轨”；9月16日，商务部等部门联合发布公报显示，2019年中国对外直接投资流量蝉联全球第二，存量保持全球第三，成为拉动全球对外直接投资增长的重要引擎；银保监会办公厅近日印发《关于加强小额贷款公司监督管理的通知》，对小额贷款公司的经营规则和监管规则作出了明确规定，小额贷款公司贷款不得用于股票、金融衍生品，房地产市场违规融资等。

海外：日本换相尘埃落定，美联储决议“鸽声”依旧。9月16日，日本官房长官菅义伟以绝对优势当选日本新任首相，将着手组建新一届内阁，他强调日本必须先把重点放在重振经济上，然后再考虑如何解决财政问题；9月15日，英国国家统计局公布失业率数据显示，年轻人就业机会减少尤为严重，社会总工作时长依然偏低，但在5-7月已显示出复苏迹象；当地时间9月15日，美国众议院温和派发布了一份1.52万亿美元抗疫刺激计划，但不少迹象表明距离新一轮刺激法案正式出台还需时日；当地时间9月17日，美联储公布最新利率决议，将基准利率维持在0%-0.25%区间不变，并预计将维持利率在当前水平直至2023年，延长宽松利率水平期限利好市场预期。

● **高频数据**：上游：原油价格回升，铁矿石、阴极铜价格回落；中游：生产资料价格指数持续回升，高炉开工率小幅回落；下游：房地产销售环比下降，乘用车销售走势平稳；物价：蔬菜价格加速回落，猪肉价格小幅下降。

● **下周重点关注**：中国9月一年和五年期贷款市场报价利率（周一）；英国9月央行基准利率（周二）；欧元区9月Markit制造业PMI，美国9月密歇根大学消费者信心指数（周三）；德国9月IFO商业景气指数（周四）；欧元区9月消费者信心指数（周五）。

● **风险提示**：国内外经济复苏不及预期，海外疫情持续蔓延，房产调控力度超预期。

西南证券研究发展中心

分析师：叶凡

执业证号：S1250520060001

电话：010-58251911

邮箱：yefan@swsc.com.cn

联系人：王润梦

电话：010-58251904

邮箱：wangrm@swsc.com.cn

相关研究

1. 作为前浪，美元还会掀起波澜吗？——美元长短期价值分析（2020-09-17）
2. 高新技术发力，年内经济有哪些期待？（2020-09-15）
3. 复苏是否会放缓？社融数据告诉你答案（2020-09-12）
4. 美国报复性消费来了？（2020-09-12）
5. 通胀的锅，老猪不背了（2020-09-09）
6. 8月出口增速接近两位数，还有哪些暗流涌动（2020-09-07）
7. 前路迷雾遮望眼，美欧日“真愁”（2020-09-04）
8. “双循环”格局下的“扩内需”——动态平衡中的市场机会（2020-09-02）
9. 短期大小分化加剧，长期需求向好助力复苏（2020-08-31）
10. “十四五”规划将启程，鲍威尔重磅发言起波澜（2020-08-28）

目 录

1 一周大事记.....	1
1.1 国内：“金九”房价难有上涨，利率市场化改革稳步推进.....	1
1.2 海外：日本换相尘埃落定，美联储决议“鸽声”依旧.....	2
2 国内高频数据.....	3
2.1 上游：原油价格回升，铁矿石、阴极铜价格回落	3
2.2 中游：生产资料价格指数持续回升，高炉开工率小幅回落.....	3
2.3 下游：房地产销售环比下降，乘用车销售走势平稳.....	4
2.4 物价：蔬菜价格加速回落，猪肉价格小幅下降	5
3 下周重点关注.....	6

1 一周大事记

1.1 国内：“金九”房价难有上涨，利率市场化改革稳步推进

统计局：房价稳中略涨，一、二、三线城市有分化。9月14日，国家统计局公布数据显示，8月份商品住宅销售价格稳中略涨。在新房方面，8月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.6%，同比上涨3.9%；二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.6%，同比上涨5%；三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨1.0%，同比上涨4.5%。各线城市新房销售价格环比涨幅都略微扩大，其中二线城市同比涨幅小幅回落，三线城市同比涨幅与上月相同。在二手房方面，8月份，一线城市二手住宅销售价格环比上涨1.0%，同比上涨6.9%，涨幅均有所扩大；二线城市二手住宅销售价格环比上涨0.4%，涨幅略微回落，同比上涨2.0%，涨幅与上月相同；三线城市二手住宅销售价格环比上涨0.6%，同比上涨1.8%，涨幅均与上月相同。在多地陆续出台调控政策下，坚持“房住不炒”定位，预计未来房价出现大幅波动的可能性很小，各城市之间涨跌不一，“金九银十”房企或会以价换量，房价上行空间有限。

央行：继续深化LPR改革，推动实现利率“两轨合一轨”。9月15日，中国人民银行发布《中国货币政策执行报告》增刊——有序推进贷款市场报价利率改革。报告指出，利率市场化是中国金融领域最核心的改革之一，是建设社会主义市场经济体制、深化金融供给侧结构性改革的重要内容。经过一年的持续推进，LPR改革取得了重要成效：LPR充分体现了利率市场化特征，已经成为银行贷款利率的定价基准，央行货币政策操作向贷款利率传导的效率明显增强，以改革的办法促进降低贷款利率成效显著，LPR利率衍生品市场迅速发展，也促进了存款利率市场化。下一步，将继续深化LPR改革，推动实现利率“两轨合一轨”，完善货币政策调控和传导机制，健全基准利率和市场化利率体系，深化金融供给侧结构性改革，促进经济高质量发展和形成新发展格局。

我国对外直接投资存量保持全球第三，投资领域多元。9月16日，商务部、国家统计局和国家外汇管理局联合发布《2019年度中国对外直接投资统计公报》显示，2019年我国对外直接投资1369.1亿美元，同比下降4.3%，流量规模仅次于日本。2019年末，我国对外直接投资存量达2.2万亿美元，仅次于美国和荷兰。当前，我国对外直接投资的主要特点包括：对外直接投资流量蝉联全球第二，存量保持全球第三；投资覆盖全球188个国家和地区，对“一带一路”沿线国家投资稳步增长；投资领域多元，涵盖国民经济的18个行业大类，八成存量集中在服务业；中央企业和单位对外直接投资较快增长，地方企业存量占比超四成；对东道国税收和就业贡献显著，对外投资双赢效果凸显。在全球对外直接投资下降的大背景下，我国企业对外投资保持平稳，成为拉动全球对外直接投资增长的重要引擎。

银保监会：小额贷款公司贷款不得用于炒股。为规范小额贷款公司经营行为，防范化解相关风险，促进行业健康发展，银保监会近日发布了关于《加强小额贷款公司监督管理的通知》。在监控贷款用途方面，《通知》要求，小额贷款公司贷款不得用于：股票、金融衍生品等投资，房地产市场违规融资，法律法规、银保监会和地方金融监管部门禁止的其他用途。银保监会数据显示，截至2019年12月末，全国共有小额贷款公司法人机构9074家，全行业实收资本9478亿元，贷款余额10043亿元。下一步，银保监会将持续加强小额贷款公司行业监管制度建设，与《非存款类放贷组织条例》的施行相衔接，进一步完善小额贷款公司行业经营规则和监管规则。

1.2 海外：日本换相尘埃落定，美联储决议“鸽声”依旧

日本：新任首相或延续安倍政策。9月16日，日本官房长官菅义伟以绝对优势当选日本新任首相，并将组建新一届内阁，菅义伟的自民党总裁任期至2021年9月结束。在政策的未来走向上，内政方面，菅义伟表示将考虑增加对家庭和企业的补贴，以缓解新冠肺炎疫情对经济的冲击，他还强调，日本必须先把重点放在重振经济上，然后再考虑如何解决财政问题，如果凭借现行的补贴和贷款无法解决经济困境，就将出台下一步举措；外交方面，菅义伟凸显了要继承安倍晋三路线的姿态，表示要继续抱好美国大腿，不过他也公开表示安倍推行的首脑外交可能就此终止，并且提出外交必须由整个政府推进，而不是首相官邸来主导，并提出他本人将会“贯彻具有自身特色的外交姿态”。

英国：就业数据喜忧参半。9月15日，英国国家统计局公布的数据显示，2020年5月至7月英国失业率为4.1%，同比上升0.3个百分点，环比上季度上升0.2个百分点，年轻人失业上升尤为严重，16至24岁的失业人数增加76,000人，高达563,000人；好消息是虽然社会总工作时长依然偏低，但在5-7月这段时间已显示出复苏迹象，7月份员工薪资增长率的下降速度也有所放缓，在批发，零售，酒店，饭店和建筑复工比例较高的行业，名义工资增长已经转正。综合来看，虽然英国失业数据仍处于较高位，但经济已于7月进一步重启，部分数据显示就业市场正在逐渐恢复。

美国：第五轮财政刺激法案前路漫漫。当地时间9月15日，众议院两党发布了一份1.52万亿美元的抗疫刺激计划，尝试打破数月以来在经济纾困计划谈判方面的僵局。但不少迹象表明距离新一轮刺激法案正式出台还需时日。美国高级经济顾问库什纳直言不讳：新的刺激方案可能要等到11月大选之后才能推出。8月末的数据显示，由于美国新的刺激方案迟迟难以出台，大多数受助者的可用收入受到了影响，美国消费者支出正在削减，美国居民可支配收入也在减少。刺激法案在现阶段对美国经济有着重要意义，如果推迟到11月大选之后才出炉，美国经济复苏的节奏或将受到影响。

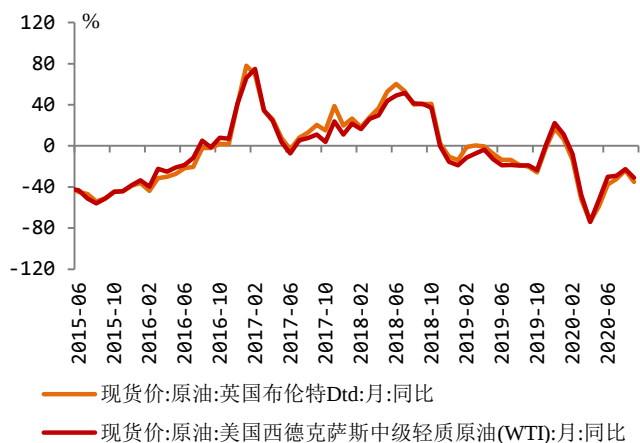
美国：联储决议“鸽声”依旧。当地时间9月17日，美联储公布最新利率决议，将基准利率维持在0%-0.25%区间不变，将超额准备金率维持在0.1%不变，贴现利率维持在0.25%不变，符合市场的普遍预期。美联储公布的9月份点阵图显示，美联储预计将维持利率在当前水平直至2023年。在与美联储最新政策声明同时发布的新经济预测中，联储政策制定者预计今年美国经济增长率将萎缩3.7%，较6月份预计的萎缩6.5%有所改善，并预计2021年至2023年的GDP增速依次为4%、3%、2.5%；失业率将继续下降，预计今年年底失业率将达到7.6%，失业率的改善速度快于6月官员们的预测。美联储主席鲍威尔在随后举行的新闻发布会上表示：未来仍将致力于使用所有工具，以强大的政策前瞻支持美国经济复苏。

2 国内高频数据

2.1 上游：原油价格回升，铁矿石、阴极铜价格回落

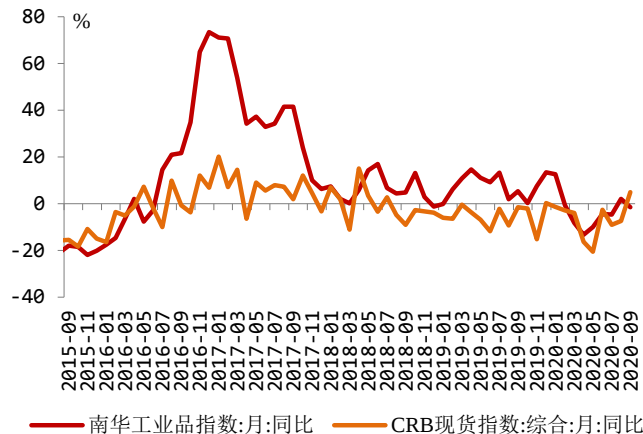
截至9月17日，本周英国布伦特原油现货均价上升2.06%至40.38美元/桶，WTI原油现货均价为39.17美元/桶，上升3.88%。总体来说原油价格依然处于低位，截至17日，9月英国布伦特原油现货均价同比下跌35.20%，WTI原油现货均价同比下跌30.93%，跌幅较上月均有所扩大。铁矿石和阴极铜价格出现回落。截至9月17日，铁矿石期货结算价周环比下跌2.52%至821.00元/吨，阴极铜期货结算价为51877.50元/吨，周环比下跌0.37%；截至9月17日，本周南华工业品价格指数均值为2214.88点，环比下降0.98%，截至9月16日，CRB现货综合指数均值423.71，周环比上升6.19%。

图1：原油现货价格同比跌幅扩大



数据来源：wind、西南证券整理

图2：南华工业品指数同比下降，CRB现货指数同比止跌回升

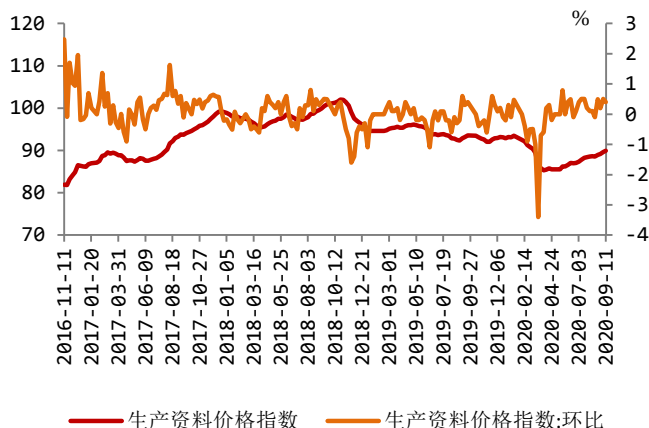


数据来源：wind、西南证券整理

2.2 中游：生产资料价格指数持续回升，高炉开工率小幅回落

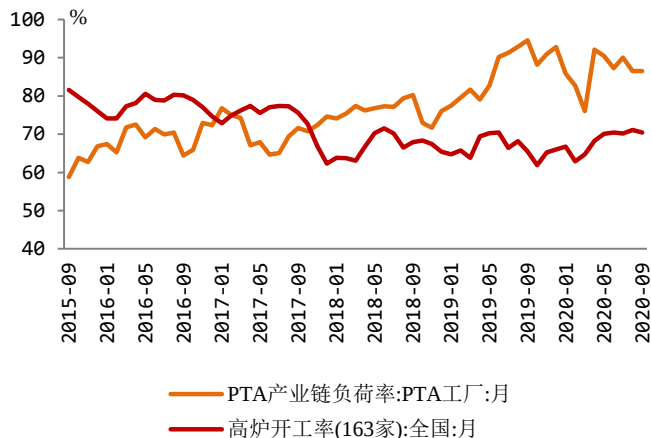
截至9月11日，生产资料价格指数持续回升至89.96；截至9月16日，9月PTA产业链负荷率达86.50%，较上月微幅上升0.03个百分点；截至9月11日，9月全国高炉开工率为70.45%，较8月下降0.61个百分点；截至9月17日，9月螺纹钢价格环比下降0.05%至3840.77元/吨，同比下降0.68%；截至9月17日，9月水泥价格指数142.03，月环比上升2.59%，同比下降3.81%，动力煤价格为564.38元/吨，月环比上升2.20%，同比下降2.75%。

图 3：生产资料价格指数持续回升



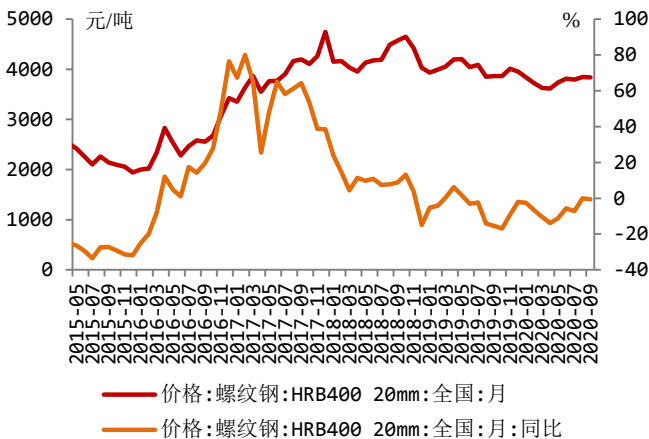
数据来源：wind、西南证券整理

图 4：PTA 产业链负荷率微升，高炉开工率小幅下降



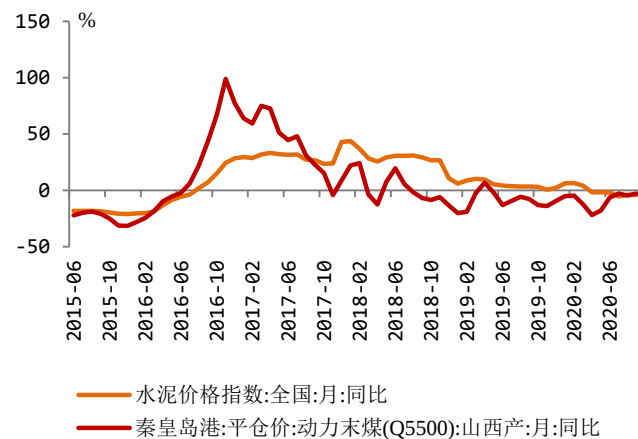
数据来源：wind、西南证券整理

图 5：螺纹钢价格小幅回落



数据来源：wind、西南证券整理

图 6：水泥价格、动力煤价格同比降幅均收窄

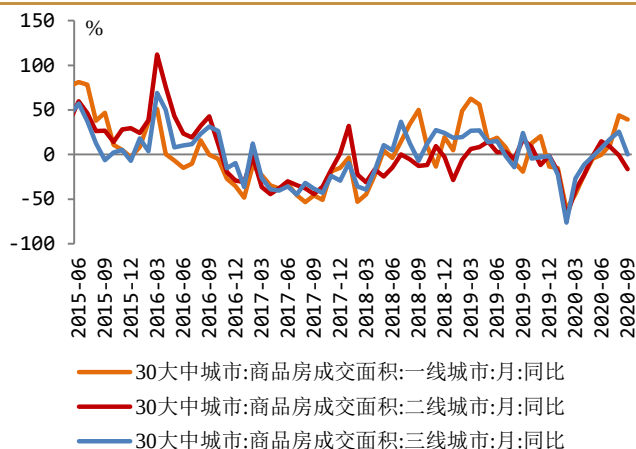


数据来源：wind、西南证券整理

2.3 下游：房地产销售环比下降，乘用车销售走势平稳

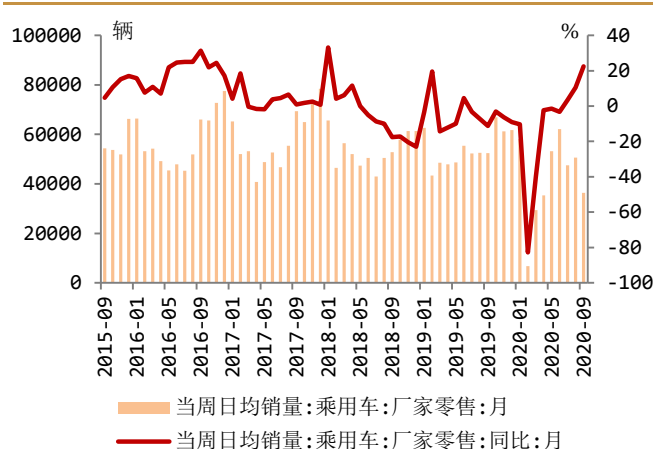
截至 9 月 16 日，30 个大中城市商品房成交面积周环比下降 1.28%，月环比下降 1.01%，月同比下降 1.63%，一、二、三线城市月同比增速分别为 39.26%、-16.41% 和 0.24%；上周，100 个大中城市成交土地占地面积环比增速-28.75%，一、二、三线城市环比增速分别为-32.47%、-36.66% 和-19.62%，上周，二、三线城市土地溢价率较高，分别为 20.52% 和 29.10%。9 月 16 日，乘联会公布的数据显示，9 月第二周的日均零售是 4.3 万辆，同比增长 39%。这也是受去年 9 月的第二周是中秋节的因素影响，今年 9 月的节日因素效果较好。9 月第二周环比 8 月第二周增长 6%。从环比的月度走势节奏看，第二周的零售表现平稳。

图 7：30 大中城市中各线城市商品房销售同比呈下降趋势



数据来源：wind、西南证券整理

图 8：乘用车零售销量与增速



数据来源：wind、西南证券整理

2.4 物价：蔬菜价格加速回落，猪肉价格小幅下降

截至 9 月 17 日，本周农产品价格指数均值 121.80，环比上周下降 0.50%。蔬菜价格加速回落，猪肉价格小幅下降。截至 9 月 17 日，本周 28 种重点监测蔬菜批发均价为 4.73 元/公斤，较上周下跌 2.55%，猪肉平均批发价下降 1.11% 至 47.62 元/公斤。

图 9：农产品价格指数回落

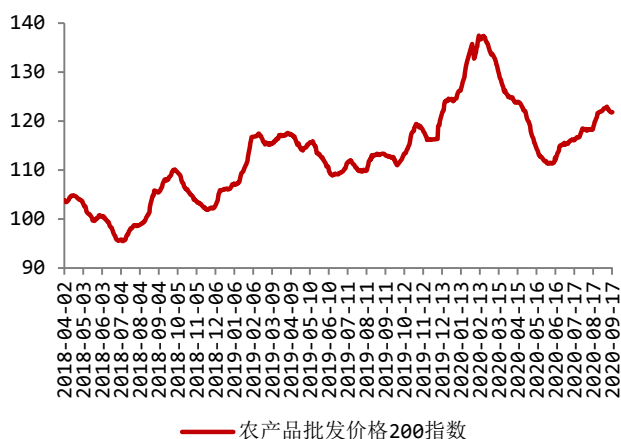
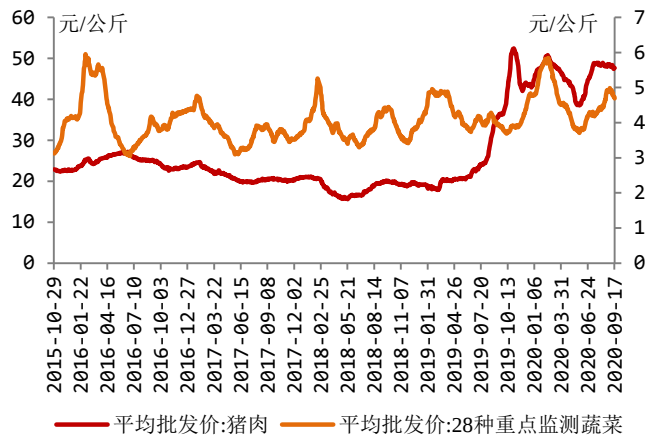


图 10：蔬菜价格加速回落，猪肉价格微降



预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_2444

