

八部门持续整治房地产秩序，上海楼市调控再升级

投资咨询业务资格：
证监许可【2012】669号

报告要点

八部门提出力争用3年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。房地产市场秩序整治是中长期的政策，侧重建立制度化常态化整治机制。上海上调房贷利率35-45BP，幅度较大，预计下半年上海楼市明显降温。不过，上海上调后的房贷利率并未超过其他一线城市的房贷利率，上海楼市政策并非急转弯，预计上海楼市回归到平稳健康发展。当前我国楼市总体处于偏热状态，预计下半年楼市政策保持收紧态势，房屋销售和房地产投资增速缓慢回落。

摘要：

一、上周经济及市场回顾：

本周商品市场继续分化。由于变异病毒扩散使得全球经济增长预期降低，各国国债收益率普遍回落。股市在担忧情绪释放之后总体回归平稳。

国内商品涨跌幅前五：红枣 20.39%、棉纱 4.21%、TA4.15%、尿素 3.63%、焦煤 3.46%；铁矿-10.09%、连豆-4.15%、菜粕-3.46%、苹果-2.93%、沪银-2.77%

沉淀资金流入流出前五(亿元)：螺纹 12.18、焦炭 7.79、沪铜 5.06、焦煤 4.34、TA3.89；铁矿-16.29、沪铝-6.02、沪金-5.26、豆粕-3.73、原油-3.15

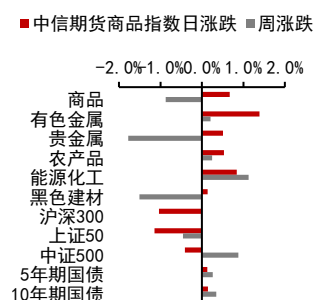
板块沉淀资金流入流出(亿元)：有色金属 7.54、农产品 6.70、黑色建材 0.40、贵金属-4.89、能源化工-5.64

二、本周重点关注：

近期楼市调控继续加强。住建部、发改委等八部门发布《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》。上调再度升级楼市调控，自7月24日起，首套房贷利率将从现在的4.65%调整至5%，二套房贷利率从5.25%上调至5.7%。**我们认为，近期政策表明楼市调控并非短期行为，我国逐步推进房地产长效机制建设，预计下半年楼市政策保持收紧态势。**

第一，八部门提出力争用3年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。房地产市场秩序整治是中长期的政策，侧重建立制度化常态化整治机制。**第二，**上海上调房贷利率35-45BP，幅度较大，预计下半年上海楼市明显降温。不过，上海上调后的房贷利率并未超过其他一线城市的房贷利率，上海楼市政策并非急转弯，预计上海楼市回归到平稳健康发展。**第三，**当前我国楼市总体处于偏热状态。考虑到房地产贷款集中管理制度、房地产市场秩序整治机制等长效机制的逐步推行，预计下半年楼市政策保持收紧态势，房屋销售和房地产投资增速缓慢回落。

风险提示：国内政策收紧、中美关系恶化



宏观研究团队

研究员：
张革
从业资格号：F3004355
投资咨询号：Z0010982

刘道钰
021-80401723
liudaoyu@citicsf.com
从业资格号：F3061482
投资咨询号：Z0016422

一、上周经济及市场回顾

本周商品市场继续分化。由于变异病毒扩散使得全球经济增长预期降低，各国国债收益率普遍回落。股市在担忧情绪释放之后总体回归平稳。

图表1：全球资产1周表现

国内商品		海外商品		股指		国债(BP)		外汇	
红枣	20.39%	COMEX 黄金	-0.73%	上证综指	0.31%	中国 2 年	-3.52	人民币	6.4813 -0.03%
棉纱	4.21%	COMEX 白银	-2.18%	深圳成指	0.38%	中国 5 年	-4.53	美元	92.912 0.24%
TA	4.15%	LME 铜	1.87%	沪深 300	-0.11%	中国 10 年	-2.98	欧元	1.1771 -0.30%
尿素	3.63%	LME 铝	0.86%	上证 50	-0.37%	美国 2 年	-2.4	英镑	1.3748 -0.14%
焦煤	3.46%	ICE 布油	0.69%	中证 500	0.88%	美国 5 年	-6.2	日元	110.55 -0.43%
沪银	-2.77%	NYMEX 原油	0.71%	标普 500	1.96%	美国 10 年	-1.4	澳元	0.7366 -0.47%
苹果	-2.93%	CBOT 大豆	-2.87%	纳斯达克	2.84%	英国 10 年	-4.24	加元	1.2564 0.39%
菜粕	-3.46%	CBOT 玉米	-1.63%	富时 100	0.28%	德国 10 年	-6.6	卢布	73.906 0.23%
连豆	-4.15%	ICE2 号棉花	-0.30%	德国 DAX	0.83%	日本 10 年	-0.7	雷亚尔	5.2001 -1.63%
铁矿	-10.09%	ICE11 号糖	2.60%	日经 225	-1.63%				

资料来源：Wind Bloomberg 中信期货研究部

图表2：期货市场沉淀资金及其变化

板块	5日沉淀资金变化(亿)	板块	20日沉淀资金变化(亿)	板块	沉淀资金(亿)
合计	2.78	合计	135.70	合计	2332.43
金融	-1.33	金融	7.33	金融	874.76
商品	4.12	商品	128.37	商品	1457.67
有色金属	7.54	黑色建材	67.67	黑色建材	427.51
农产品	6.70	农产品	50.43	能源化工	345.31
黑色建材	0.40	能源化工	10.14	农产品	336.98
贵金属	-4.89	有色金属	8.87	有色金属	223.46
能源化工	-5.64	贵金属	-8.75	贵金属	124.42

品种	5日沉淀资金变化(亿)	品种	20日沉淀资金变化(亿)	品种	沉淀资金(亿)
螺纹	12.18	螺纹	36.56	铁矿	124.20
焦炭	7.79	热卷	16.07	沪铜	103.03
沪铜	5.06	棕榈	13.94	螺纹	98.15
焦煤	4.34	焦煤	9.36	焦炭	74.84
TA	3.89	郑棉	9.27	沪金	67.52
原油	-3.15	原油	-2.97	豆粕	59.23
豆粕	-3.73	沪镍	-3.81	沪银	56.90
沪金	-5.26	燃油	-4.23	棕榈	52.62
沪铝	-6.02	TA	-6.11	豆油	51.68
铁矿	-16.29	沪金	-8.61	沪铝	45.19

资料来源：Wind 中信期货研究部

说明：沉淀资金按收盘价、交易所保证金标准、单边持仓计算

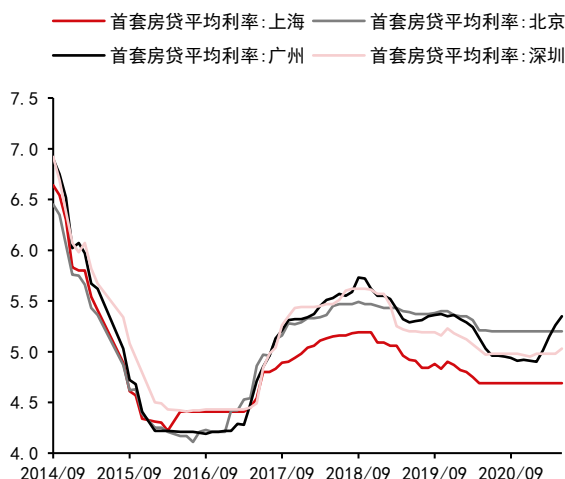
二、本周重点关注

（一）本周重点关注：

近期楼市调控继续加强。住建部、发改委等八部门发布《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》。上调再度升级楼市调控，自7月24日起，首套房贷利率将从现在的4.65%调整至5%，二套房贷利率从5.25%上调至5.7%。**我们认为，近期政策表明楼市调控并非短期行为，我国逐步推进房地产长效机制建设，预计下半年楼市政策保持收紧态势。**

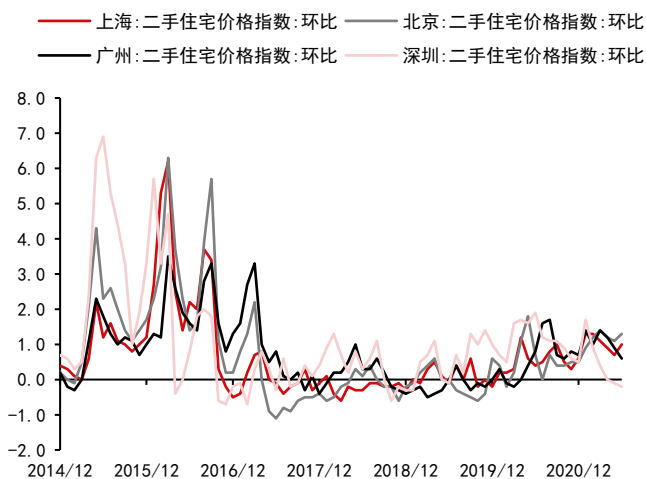
第一，八部门提出力争用3年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。房地产市场秩序整治是中长期的政策，侧重建立制度化常态化整治机制。相对于以往房地产市场秩序整治政策，本次政策的最大特点是侧重建立制度化常态化整治机制。八部门提出“力争用3年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。违法违规行得到有效遏制，监管制度不断健全，监管信息系统基本建立，部门齐抓共管工作格局逐步形成，群众信访投诉量显著下降。”这意味着本轮房地产市场整治并未短期行为，而是中长期政策。这与我国近几年持续推进建立房地产长效机制是一脉相承的。

图表：一线城市首套房贷平均利率



资料来源：Wind 中信期货研究部

图表：一线城市二手住宅价格指数环比涨幅



资料来源：Wind 中信期货研究部

第二，上海上调房贷利率 35-45BP，幅度较大，预计下半年上海楼市明显降温。不过，上海上调后的房贷利率并未超过其他一线城市的房贷利率，上海楼市政策并非急转弯，预计上海楼市回归到平稳健康发展。上海一次性上调首套房贷利率 35BP，上调二套房贷利率 45BP，房贷利率上调幅度较大。今年上半年，上海房价上涨较快，二手住宅价格指数环比涨幅一般在 1%以上。相对而言，楼市政策显著收紧的深圳房价二季度以来已经明显降温，房价已经开始回落。因此，在上海楼市政策仍然偏热的背景下，上海需要加强楼市调控。考虑到本次房贷上调

幅度较大，预计下半年上海楼市明显降温。不过，上海上调后的房贷利率并未超过其他一线城市的房贷利率。自 2018 年以来，上海房贷利率比其他一线城市低 30-50BP，是全国房贷利率洼地。本次上海上调房贷利率之后，上海首套房贷利率将于深圳大体持平，仍略低于北京、广州的房贷利率。因此，上海上调房贷利率并非政策急转弯。我们预计下半年上海楼市会从偏热状态回归到平稳健康发展。

第三，当前我国楼市总体处于偏热状态。考虑到房地产贷款集中管理制度、房地产市场秩序整治机制等长效机制的逐步推行，预计下半年楼市政策保持收紧态势，房屋销售和房地产投资增速缓慢回落。

（二）周末要闻

中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于进一步减轻义务教育阶段学生作业负担和校外培训负担的意见》，并发出通知，要求各地区各部门结合实际认真贯彻落实。

八部门部署持续开展房地产市场秩序整治，力争用 3 年左右时间实现明显好转。要重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域的突出问题；对房地产市场秩序问题突出，未履行监管责任及时妥善处置的城市，进行约谈问责。

上海楼市调控再度升级。自 7 月 24 日起，上海首套房贷利率将从现在的 4.65% 调整至 5%，二套房贷利率从 5.25% 上调至 5.7%。同时，上海将住房赠与纳入限购，5 年内仍计入赠与人住房套数，受赠人应符合国家和上海限购政策。

美国 7 月 Markit 制造业 PMI 升至纪录高位 63.1，分析指标价格指数则攀升至 2007 年以来新高，订单积压量创纪录第二高。**受招聘难等因素制约，7 月服务业 PMI 从一个月前的 64.6 降至 59.8**，创五个月新低。

欧元区 7 月制造业 PMI 初值为 62.6，预期 62.5，前值 63.4；**服务业 PMI 初值为 60.4**，预期 59.5，前值 58.3；**综合 PMI 初值为 60.6**，创 2000 年 7 月以来新高，预期 60，前值 59.5。

英国 7 月制造业 PMI 为 60.4，预期 62.5，前值 63.9；**服务业 PMI 为 57.8**，预期 62，前值 62.4；**综合 PMI 为 57.7**，预期 61.7，前值 62.2。

(三) 本周重要经济数据及事件

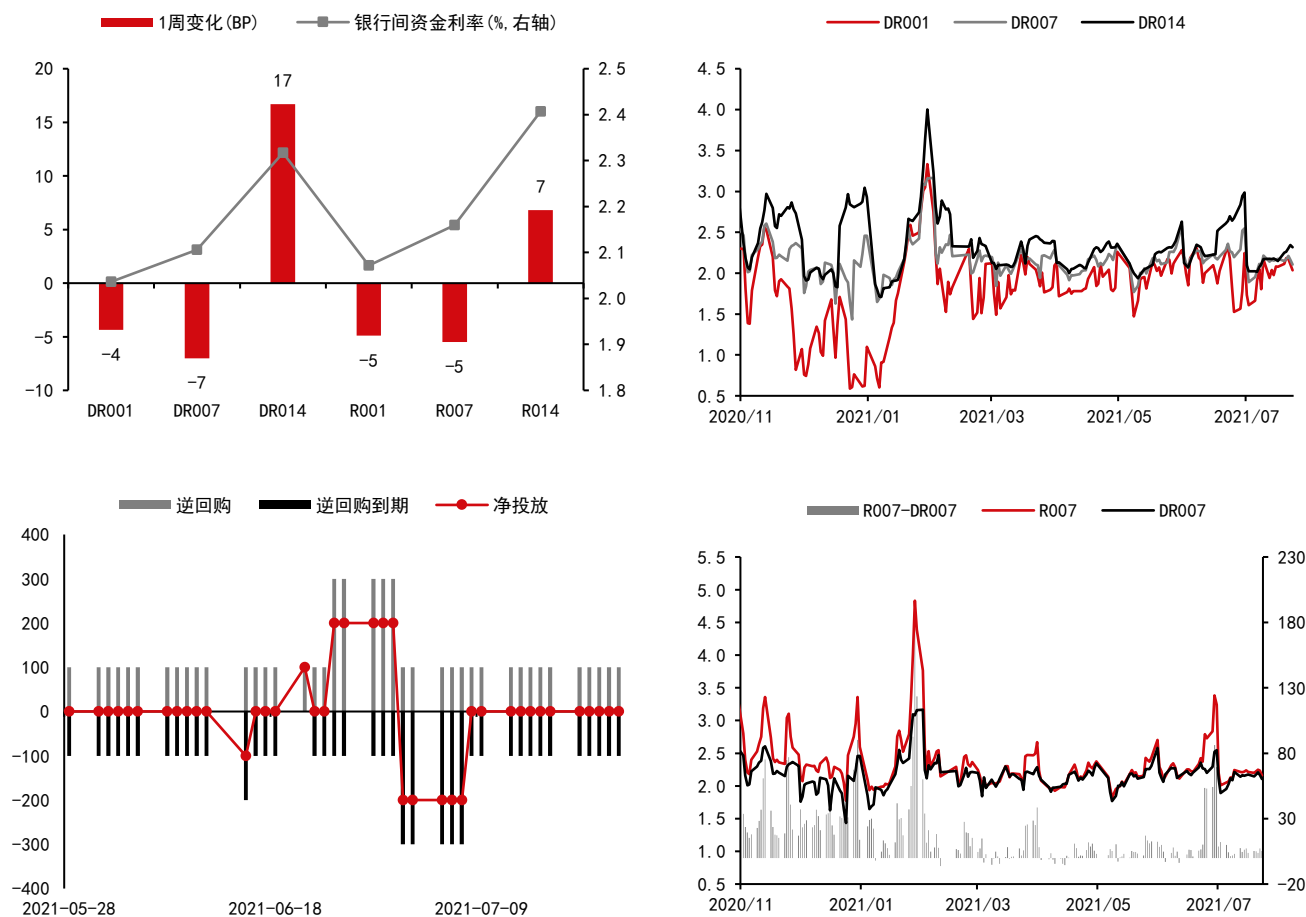
图表3: 重要经济数据及事件

日期	北京时间	国家/地区	数据/事件	前值	预期	今值
2021/7/26	22:00	美国	6月新房销售(千套)	69	--	--
2021/7/27	9:30	中国	6月工业企业利润:累计同比(%)	83.4	--	--
2021/7/27	20:30	美国	6月耐用品除国防外订单(初值):环比:季调(%)	1.72	--	--
2021/7/29	2:00	美国	7月美联储公布利率决议			
2021/7/29	18:00	欧盟	7月欧元区:经济景气指数:季调	117.9	116.5	--
2021/7/29	20:30	美国	7月24日当周初次申请失业金人数(万人)	41.9	--	--
2021/7/29	20:30	美国	第二季度GDP(初值):环比折年率(%)	6.4	--	--
2021/7/29	20:30	美国	第二季度不变价:环比折年率:个人消费支出	11.4	--	--
2021/7/30	18:00	欧盟	6月欧元区:失业率:季调(%)	7.9	8	--
2021/7/30	18:00	欧盟	第二季度欧元区:实际GDP(初值):环比季调(%)	-0.3	--	--
2021/7/30	18:00	欧盟	第二季度欧元区:实际GDP(初值):同比季调(%)	-1.3	--	--
2021/7/30	20:30	美国	6月个人消费支出:季调(十亿美元)	15,659.30	--	--
2021/7/30	20:30	美国	6月核心PCE物价指数:同比(%)	3.39	--	--
2021/7/30	20:30	美国	6月人均可支配收入:折年数:季调(美元)	55,613.00	--	--
2021/7/31	9:00	中国	7月官方制造业PMI	50.9	51.2	--

资料来源: Wind 中信期货研究部

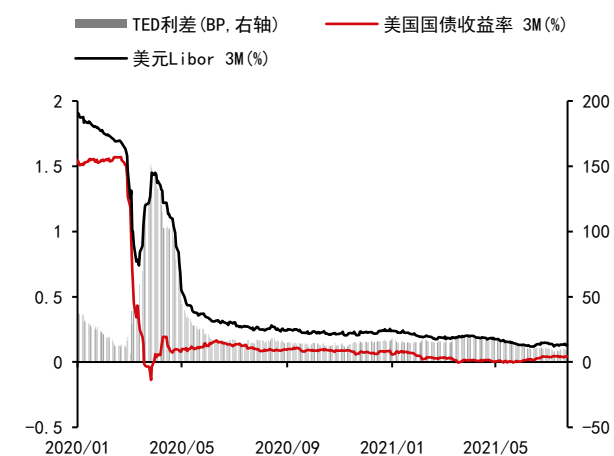
三、流动性跟踪

图表4：银行间市场流动性跟踪



资料来源：Wind 中信期货研究部

图表5：美元 Libor 及 TED 利差



资料来源：Bloomberg 中信期货研究部

图表6：Euribor 及其与德国国债利差



资料来源：Bloomberg 中信期货研究部

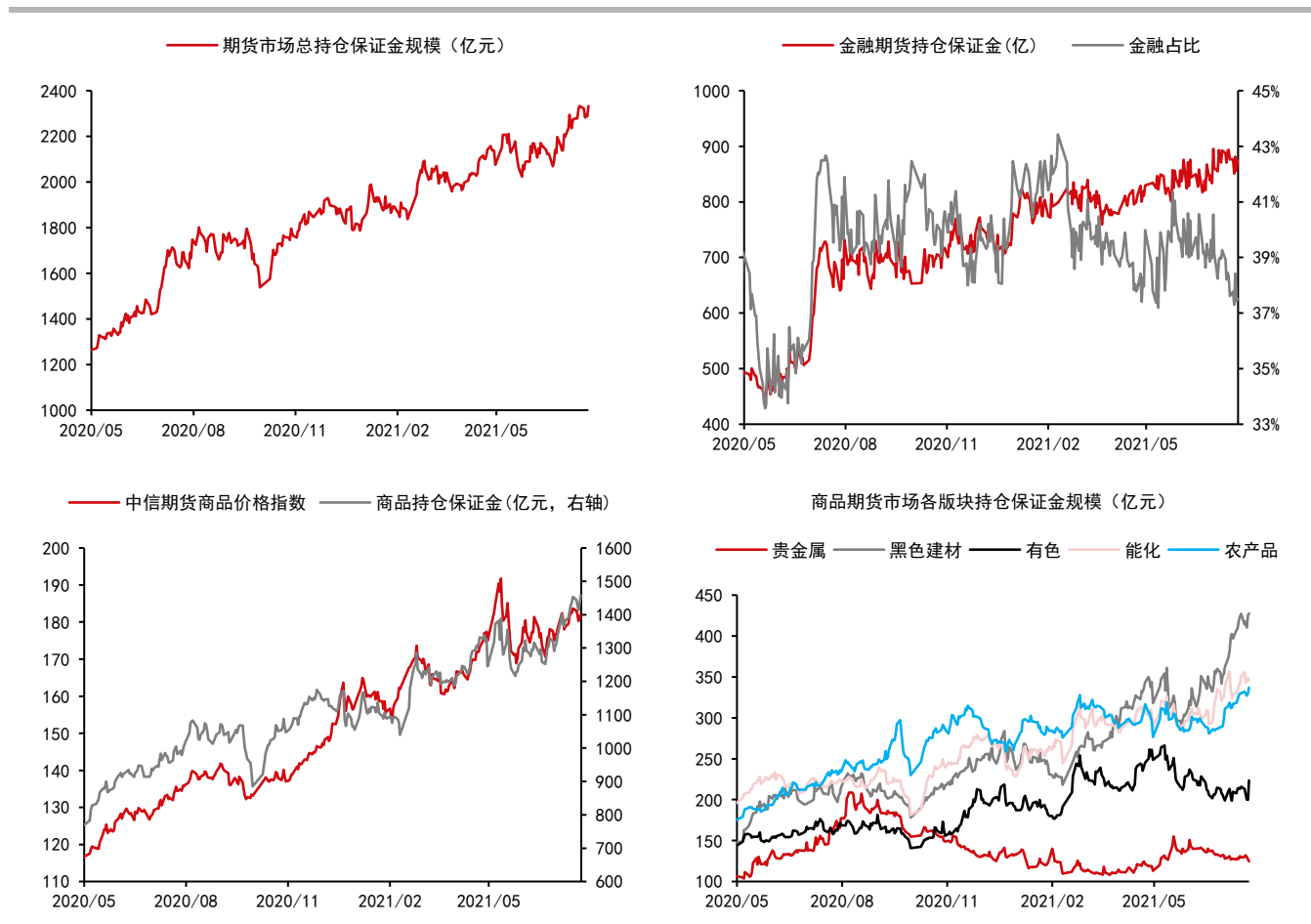
四、期货市场数据跟踪

图表7：国内期货市场板块价格指数及沉淀资金变化

板块	1日涨跌幅	5日涨跌幅	1日沉淀资金变化(亿)	5日沉淀资金变化(亿)	沉淀资金(亿)
合计			44.95	2.78	2332.43
金融			18.60	-1.33	874.76
商品			26.35	4.12	1457.67
贵金属	0.51%	-1.78%	-2.79	-4.89	124.42
黑色建材	0.14%	0.25%	1.75	6.70	427.51
有色金属	1.39%	1.13%	23.81	-5.64	223.46
能源化工	0.84%	-1.51%	-3.46	0.40	345.31
农产品	0.53%	0.21%	7.05	7.54	336.98

资料来源：Wind 中信期货研究部

图表8：国内期货市场板块沉淀资金



资料来源：Wind 中信期货研究部

图表9：国内商品期货品种表现（按价格涨跌幅排序）

品种	5日涨跌幅	振幅	活跃度	20日涨跌幅
红枣	20.39%	15.88%	3.32	33.78%
棉纱	4.21%	7.22%	0.94	8.82%
TA	4.15%	9.34%	1.04	2.22%
尿素	3.63%	5.80%	1.03	9.41%
焦煤	3.46%	4.90%	0.91	2.75%
不锈钢	3.16%	7.17%	3.74	15.07%
沪锡	3.01%	5.75%	1.73	11.43%
动煤	2.94%	5.22%	0.64	6.80%
LPG	2.83%	6.93%	1.11	2.48%
焦炭	2.82%	6.24%	1.17	-1.53%
棕榈	2.71%	4.47%	1.50	17.22%
沪铅	2.51%	5.00%	1.09	4.40%
螺纹	2.36%	4.65%	1.02	12.40%
PP	2.24%	4.22%	1.29	0.47%
郑棉	2.12%	5.44%	0.73	7.46%
苯乙烯	1.78%	6.75%	1.58	4.50%
郑糖	1.47%	2.26%	0.79	1.35%
沪镍	1.40%	5.57%	2.72	4.23%
纯碱	0.98%	5.10%	1.01	5.04%
乙二醇	0.94%	5.85%	1.14	6.21%
燃油	0.70%	6.93%	3.28	-5.12%
豆油	0.68%	3.61%	1.31	9.09%
沪铜	0.48%	3.74%	0.64	1.41%
热卷	0.38%	3.76%	0.78	13.02%
粳米	0.21%	0.94%	0.46	0.03%
低硫燃油	0.18%	7.44%	0.57	-2.11%
甲醇	0.17%	4.06%	0.86	4.36%
原油	0.15%	8.07%	2.24	-5.53%
塑料	-0.14%	2.81%	0.98	3.20%
沪铝	-0.57%	3.21%	0.83	2.21%
玻璃	-0.58%	5.48%	0.96	7.22%
PVC	-0.82%	3.67%	0.74	8.09%
沪金	-0.88%	1.91%	0.70	1.84%
菜油	-1.02%	4.61%	1.95	6.34%
沪锌	-1.08%	2.40%	1.45	2.04%
20号胶	-1.20%	6.33%	0.58	-0.67%
豆二	-1.58%	5.51%	1.48	7.31%
沪胶	-1.68%	5.62%	1.48	1.27%
沥青	-1.70%	6.28%	1.18	-0.41%

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_22411

