

| 证 券 研 究 报 告 |

集中供地 “加量”

——实体经济政策图谱2022年第46期

陈兴 博士

中泰宏观首席分析师

S0740521020001

研究助理：谢钰、刘雅丽

2022年11月26日

结论：集中供地“加量”

- 11月已近尾声，从中观高频数据看，供需依然偏弱：一方面，终端需求持续走低，35城地产销量增速降幅继续走扩，乘用车批发和零售增速也是双双转负；另一方面，工业生产继续转紧，沿海电厂发电耗煤增速由正转负，钢厂钢材产量增速连续五周呈回落态势。
- 近日，22个集中供地城市第三批土拍陆续收官。根据去年初推出的“两集中”供地政策，22个重点城市全年集中供地不应超过三次。但在当前地产行业低迷的背景下，一方面，土地供应普遍缩量，截至10月末，22城供地计划完成率整体不足五成，其中长春、重庆不足三成，多个城市的推地信心不足；另一方面，成交表现趋冷，今年集中供地的底价成交占比愈加明显，一、二、三批次分别为61%、69%和79%。因此，在第三批土拍接近尾声的同时，多个城市的第四批集中供地工作已经展开，第五、六批的集中供地亦在规划中。目前，集中供地逐渐转向“因城施策”和“多次少量”，将一定程度提振开发商的拿地预期，但土地市场信心的恢复仍需关注房企融资和地产销售的修复情况。

各行业量价速览

收入	量	降	分化	分化						降		升		降	降	降
	价			升	分化	分化	降	升	升	降	降		降			降
行业	电力	客运	货运	煤炭	有色	原油	玻璃	水泥	钢铁	化工	休闲服务	农副食品	家电	乘用车	房地产	
	基础设施			生产制造							消费服务					

来源：WIND，中泰证券研究所

重要政策回顾

部门/会议	文件/主题	内容
国常会	部署抓实抓好稳经济一揽子政策和接续措施全面落地见效	1) 重要项目协调机制要继续高效运转, 推动重大项目加快资金支付和建设, 带动民营企业等社会资本投资 , 年内形成更多实物工作量。2) 对设备更新改造把重点转向专项再贷款发放和财政贴息拨付。3) 稳定和扩大消费 。支持平台经济持续健康发展, 保障电商、快递网络畅通。落实因城施策支持刚性和改善性住房需求的政策。 推进保交楼专项借款尽快全面落到项目, 激励商业银行新发放保交楼贷款, 促进房地产市场健康发展 。4) 持续保障交通物流畅通。5) 加大金融支持实体经济力度 。引导银行对普惠小微存量贷款适度让利, 继续做好交通物流金融服务, 加大对民营企业发债的支持力度, 适时适度运用降准等货币政策工具, 保持流动性合理充裕 。6) 做好困难群众、失业人员动态监测和求助帮扶。
央行	降准	于2022年12月5日降低金融机构存款准备金率0.25个百分点 (不含已执行5%存款准备金率的金融机构)。 本次下调后, 金融机构加权平均存款准备金率约为7.8% 。央行表示: 1) 此次降准的目的 一是 保持流动性合理充裕, 保持货币信贷总量合理增长, 落实稳经济一揽子政策措施, 加大对实体经济的支持力度, 支持经济质的有效提升和量的合理增长。 二是 优化金融机构资金结构, 增加金融机构长期稳定资金来源, 增强金融机构资金配置能力, 支持受疫情影响严重行业和中小微企业。 三是 此次降准降低金融机构资金成本每年约56亿元, 通过金融机构传导可促进降低实体经济综合融资成本。 此次降准共计释放长期资金约5000亿元 。
央行银保监会	关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展的通知	共计6方面16条措施。 一是 保持房地产融资平稳有序, 其中提到稳定房地产开发贷款投放。坚持“两个毫不动摇”, 对国有、民营等各类房地产企业一视同仁; 支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期。 二是 积极做好“保交楼”金融服务, 其中提到支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款; 鼓励金融机构为专项借款支持项目提供新增配套融资支持, 推动化解未交楼个人住房贷款风险。 三是 积极配合做好受困房地产企业风险处置, 其中提到做好房地产项目并购金融支持。 四是 依法保障住房金融消费者合法权益。 五是 阶段性调整部分金融管理政策, 其中提到延长房地产贷款集中度管理政策过渡期安排。 六是 加大住房租赁金融支持力度。
央行	拟发布保交楼贷款支持计划	至2023年3月31日前, 央行将向商业银行提供2000亿元免息再贷款, 支持商业银行提供配套资金用于支持“保交楼”, 封闭运行、专款专用 。
人社部	宣布个人养老金制度启动实施	在北京、上海、广州、西安、成都 等36个先行城市或地区 , 可通过国家社会保险公共服务平台、全国人社政务服务平台、电子社保卡“掌上12333APP”等全国统一线上服务入口, 或商业银行等渠道建立个人养老金账户, 通过商业银行开立个人养老金资金账户。两个账户开立后即可向资金账户缴费、购买个人养老金产品, 年缴纳上限12000元, 缴费即可享受税费优惠 。据悉, 25日下午起首批23家入围个人养老金账户的银行, 可正式开通个人养老金账户 , 开立渠道分为线上线下。多家基金公司发布公告称, 自11月28日(下周一)起, 广大个人养老金投资者可以开始办理养老目标基金Y份额的申购(含定期定额投资、转换转入)业务 。
工信部等三部门	《关于巩固回升向好趋势加力振作工业经济的通知》	提出5方面17项具体举措。 总的部署包括: 1) 加快推动重大项目建设形成实物工作量 。用好政策性开发性金融工具、设备更新改造再贷款和贴息、制造业中长期贷款等政策工具, 加快“十四五”相关规划重大工程项目和各地区重大项目建设。 2) 深挖市场潜能扩大消费需求 。进一步扩大汽车消费, 启动公共领域车辆全面电动化城市试点 ; 加快邮轮游艇大众化发展等。 3) 稳定工业产品出口 。 4) 提升产业链供应链韧性和安全水平 。 5) 持续壮大新动能, 加快发展数字经济 。同时, 分行业、分地区、分企业提出9项重点举措, 分业施策上 , 推动原材料行业提质增效; 巩固装备制造业良好势头; 促进消费品行业稳定恢复。 分区施策上 , 东部工业大省主动发挥稳经济关键支撑作用; 中西部地区努力巩固较快增长态势; 东北地区推动全面振兴取得新突破。 分企施策上 , 充分发挥大型企业“顶梁柱”作用; 加力支持中小企业和民营企业专精特新发展; 强化对外资企业的服务保障。
证监会	制定新一轮推动提高上市公司质量三年行动方案	方案在8大方面提出了相应措施: 一是 优化制度规则体系, 提升监管规则的科学性; 二是 聚焦公司治理深层次问题, 夯实上市公司规范发展的基础; 三是 完善信息披露制度, 提高上市公司的透明度; 四是 优化上市公司整体结构, 提升发展的韧性和活力; 五是 推动上市公司稳健发展, 维护资本市场平稳运行; 六是 健全打击重大违法长效机制, 营造上市公司发展良好环境; 七是 加快上市公司监管转型, 提升监管效能; 八是 加强协作联动, 形成推动上市公司高质量发展的强大合力。

消费服务

房地产：11月前25天35城地产销量增速走低，首套房贷利率下行。
乘用车：11月前20天乘用车批、零销量增速转负，本周开工率略升。
家电：10月三大白电出口增速均降，空调厂家销量增速由正转负。
农副食品：本周肉蛋菜降价趋缓，水果涨价加速，预计11月CPI同比走低。
休闲服务：上周电影票房收入、人次延续回升，新片上映带动回温。

生产制造

化工：本周PTA产业链产品价格均降，涤纶POY库存回补。
钢铁：本周钢价、毛利均降，钢材产量增速回落，厂库补社库去。
水泥：本周全国水泥均价回落，企业库容比延续回升。
玻璃：本周浮法玻璃均价回落，玻璃库存延续去化。
原油：本周原油价格回落，CRB指数下行，美元指数走低。
有色：本周金属价格普遍回落，铜库存升、铝库存降。
煤炭：本周煤炭价格涨跌互现，秦皇岛港煤炭库存回补。

基础设施

货运：11月上中旬港口货运量增速回升，本周货运流量指数大幅下滑。
客运：本周地铁客运量涨跌互现，航班执行架次国内降、国际升。
电力：11月前24天电厂耗煤同比增速转负，本周电厂煤炭库存去化。

房地产：11月前25天35城地产销量增速走低，首套房贷利率下行

指标

数据表现

解读

需求 11月前25天35城地产销量增速降幅扩大至-30.2%。

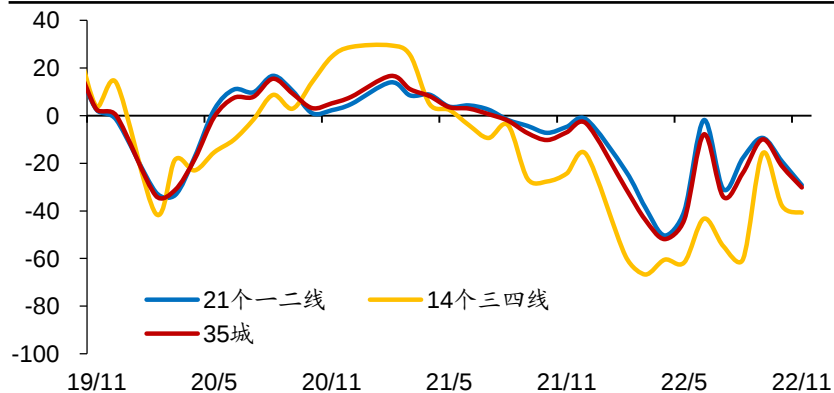
价格 11月首套房贷利率降至4.09%。

土地成交 上周百城土地成交面积同比增速回落，成交溢价率反弹。

库存 上周十大城市商品房库销比升至62.1周。

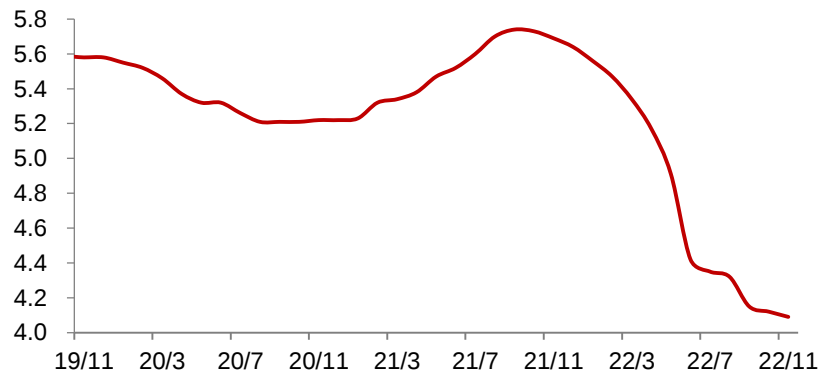
11月首套房贷利率下行3BP，持续14个月回落。11月降房贷利率的城市范围较小，仅14城调整，且以首套房贷利率下降为主，首套、二套利率差距进一步扩大。截至11月18日，贝壳监测范围内有18城首套房贷利率降至3字头。11月前25天35城地产销量增速降幅延续走扩，各线城市销量增速均有回落，其中一二线城市回落幅度较大。销售走弱推高库存，上周十大城市商品房库销比续升，创2012年以来同期新高。上周土地市场成交量缩价升。

35城地产销量同比增速 (%)



来源：WIND，中泰证券研究所，21年为两年平均增速

首套房贷利率 (%)



来源：贝壳研究院，中泰证券研究所

乘用车：11月前20天乘用车批、零销量增速转负，本周开工率略升

指标

数据表现

解读

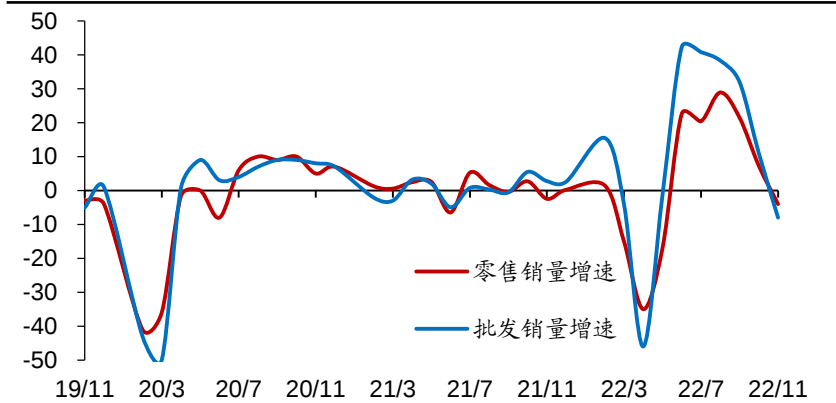
需求 11月前20天乘联会乘用车批发、零售销量增速分别转负至-8%、-4%。

生产 本周半钢胎开工率升至67.7%。

库存 10月汽车经销商库存系数升至1.76。

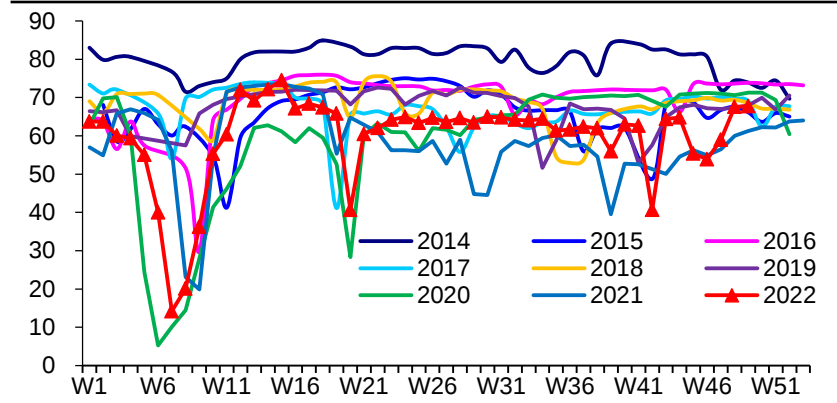
11月中旬虽然卫健委优化了疫情防控措施，但全国新增感染数迅速攀升，车展等聚集车市人气的活动少，经销商闭店仍明显，11月前20天乘联会乘用车批发、零售销量增速双双转负。近期政策加大对地方层层加码现象的整改，市场活力有一定修复，11月第三周零售销量增速转正，乘联会预计11月乘用车零售销量增速为2.4%。生产端较稳定，本周半钢胎开工率略升，不过仍处2014年以来同期低位。

乘联会乘用车销量同比增速 (%)



来源：WIND，中泰证券研究所，21年为两年平均增速

历年各周半钢胎开工率 (%)



来源：WIND，中泰证券研究所

家电：10月三大白电出口增速均降，空调厂家销量增速由正转负

指标

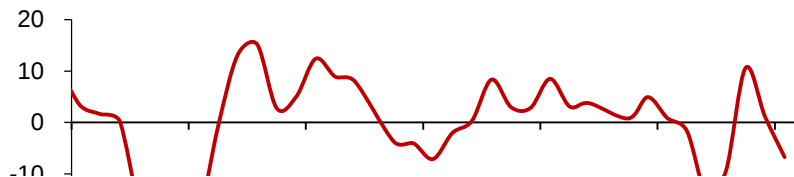
数据表现

解读

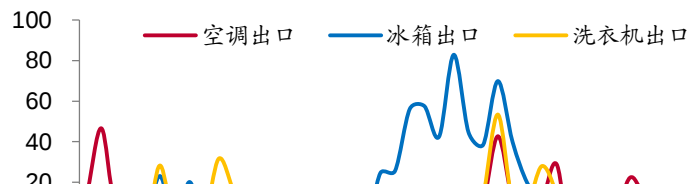
需求	10月海关总署空调、冰箱和洗衣机出口增速 分别回落至-24.9%、-39.9%和5%。
	10月产业在线空调厂家销量增速由正转负至-6.7%。
生产	10月产业在线空调产量增速由正转负至-8.5%。
库存	10月产业在线空调厂家库销比升至2.0。

10月三大白电出口增速均降，其中空调和冰箱出口增速降幅双双走扩，洗衣机出口增速也有回落。10月产业在线空调厂家销量增速由正转负，其中内销和出口增速均有下滑。10月份国内家用空调产业全面进入消费淡季，除了节点促销外，需求驱动力不多；出口方面，在外需疲软的背景下出口继续承压。在产销双双走弱的背景下，空调库存有所回补，10月空调厂家库销比延续上行。

产业在线空调厂家销量当月同比增速 (%)



海关总署家电出口同比增速 (%)



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_49370

