

| 证 券 研 究 报 告 |

地产支持加码

——实体经济政策图谱2023年第3期

陈兴 博士

中泰宏观首席分析师

S0740521020001

研究助理：谢钰、刘雅丽

2023年1月14日

结论：地产支持加码

- 2023年春节假期临近，从1月以来的中观高频数据看：一方面，终端需求好坏参半，35城地产销量增速降幅收窄，而乘联会乘用车批发、零售销量增速双双回落；另一方面，工业生产延续转紧，钢企钢材产量增速降幅走扩，沿海八省电厂日均发电耗煤增速继续走低，汽车、化工和钢铁等主要行业开工率均保持下跌态势。
- 年初以来，地产需求侧刺激政策持续加码，一方面，进一步满足刚性住房需求，央行、银保监会发布通知，决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制，允许满足新房价格连续3月下降的城市探索降低首套房贷利率。同日，住建部部长也在采访中提及“对于购买第一套住房的要大力支持，降低首付比、首套利率”；另一方面，信贷支持力度加大，本周召开的主要银行信贷工作座谈会指出“合理把握信贷投放节奏，适度靠前发力”，并明确“推动房地产业向新发展模式平稳过渡”。我们预计，随着地产需求端的利好政策接连落地，叠加各地疫情趋于回落，合理住房需求有望进一步释放，并提振房地产市场信心。

各行业量价速览

收入	量	降	升	分化						降		降	降		分化	降	升
	价			分化	降	升	降	升	升	升	分化			升	分化		
行业	电力	客运	货运	煤炭	有色	原油	玻璃	水泥	钢铁	化工	机械	休闲服务	农副食品	纺服	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
全国工业和信息化工作会议	总结2022年工作，部署2023年重点任务	2023年要抓好十三个方面重点任务。一是 全力促进工业经济平稳增长。稳住重点行业，针对不同行业特点分别制定稳增长工作方案。鼓励工业大省主动挑大梁，支持中西部地区积极承接产业转移，支持东北地区制造业振兴取得新突破。 稳住汽车等大宗消费，实施消费品“三品”行动 ，深化信息消费示范城市建设，扩大适老化家居产品和生活用品供给。 支持企业加大设备更新和技术改造，做好制造业重点外资项目服务保障工作 。深化产融合作，充分发挥投资基金带动作用，引导社会资本加大对制造业投入。保持烟草行业平稳增长。加强经济运行监测调度，加快建设“数字工信”平台。 二是 扎实推进“十四五”规划落地见效。 三是 提升重点产业链自主可控能力。 四是 深入推进产业基础再造。在重点领域布局一批产业基础共性技术中心，重点发展一批市场急需的基础零部件和关键材料，加快新型元器件产业化应用，加快突破石化、船舶、航空等重点行业工业软件，推广应用一批先进绿色基础制造工艺。继续实施制造业创新中心建设工程，做优做强部重点实验室。 五是 加快推进重大技术装备攻关。加大大飞机产业化发展，推动工业母机高质量发展。坚持研发制造和推广应用两端发力，加快高端医疗装备、农机装备、深远海装备、自然灾害防治技术装备等高端专用装备发展。 六是 加快改造提升传统制造业。 七是 培育壮大新兴产业。 八是 加快信息通信业发展。出台推动新型信息基础设施建设协调发展的政策措施，加快5G和千兆光网建设，启动“宽带边疆”建设，全面推进6G技术研发。 九是 促进中小企业发展。 力争到2023年底，全国专精特新中小企业超过8万家、“小巨人”企业超过1万家。 十是 优化国防科技工业体系和布局，建设先进国防科技工业，巩固一体化的国家战略体系和能力。 十一是 支持部属高校“双一流”建设。 十二是 提升行业治理能力。 十三是 全力以赴做好重点医疗物资生产保供。
财政部 税务总局	关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告	自2023年1月1日至2023年12月31日，1） 对月销售额10万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。 2） 增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，减按1%预征率预缴增值税。 3） 增值税加计抵减政策按照以下规定执行： 允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计5%抵减应纳税额 。生产性服务业纳税人，是指提供邮政服务、电信服务、现代服务、生活服务取得的销售额占全部销售额的比重超过50%的纳税人。 允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%抵减应纳税额 。生活性服务业纳税人，是指提供生活服务取得的销售额占全部销售额的比重超过50%的纳税人。
央行 银保监会	召开主要银行信贷工作座谈会	1）要保持对实体经济的信贷支持力度，保持房地产融资平稳有序 ，推动经济运行整体好转。 2） 各主要银行要合理把握信贷投放节奏，适度靠前发力，进一步优化信贷结构， 延续发挥好设备更新改造专项再贷款和财政贴息政策合力 ，力争形成更多实物工作量。当前还要全力支持重点医疗物资生产保供企业的合理资金需求。 3）要有效防范化解优质头部房企风险，实施改善优质房企资产负债表计划 ，开展“资产激活”“负债接续”“权益补充”“预期提升”四项行动，综合施策改善优质房企经营性和融资性现金流，引导优质房企资产负债表回归安全区间。 4） 要配合有关部门和地方政府扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，运用好保交楼专项借款、保交楼贷款支持计划等政策工具，积极提供配套融资支持，维护住房消费者合法权益。 5）要因材施教实施好差别化住房信贷政策 ，更好支持刚性和改善性住房需求，加大住房租赁金融支持，做好新市民、青年人等住房金融服务， 推动加快建立“租购并举”住房制度 。
发改委	《企业中长期外债审核登记管理办法》	1）企业应当加强外债风险管理，结合实际需要合理控制外债规模，优化外债结构 。密切关注宏观经济形势和金融市场运行、国际收支状况等，强化外债风险意识，制定风险防控预案。合理选择金融市场工具有效规避和对冲可能存在的汇率风险和利率风险。企业应当在借用每笔外债后 10个工作日内，通过网络系统向审核登记机关报送借用外债信息 ，包括企业主要经营指标和外债借用情况等；在《审核登记证明》有效期届满后10个工作日内，报送相应的外债借用情况。 2）科学划定管理范围，做到监管全覆盖。一是 对债务工具类型予以细化，在有效满足市场主体需要、鼓励创新的同时，减少监管盲区。 二是 明确将境内企业间接到境外借用外债纳入管理范围，持续完善对重点行业企业监管，配合做好VIE架构企业管理、规范和引导资本健康发展等工作。
国新办	举行2022年金融统计数据新闻发布会	央行各负责人答记者问时表示： 1） 截至去年年底，结构性货币政策工具余额大约6.4万亿元。最近在研究推出另外几项结构性工具， 主要重点支持房地产市场平稳运行，包括保交楼贷款支持计划、住房租赁贷款支持计划、民企业债券融资支持工具等 ，届时出台后我们会另外再作一些详细披露和发布。 2） 有关部门起草了《改善优质房企资产负债表计划行动方案》， 重点推进“资产激活”、“负债接续”、“权益补充”、“预期提升”四个方面共21项工作任务 ，综合施策，改善优质房企现金流，引导优质房企资产负债表回归安全区间。这些任务中既包括抓好已经出台政策的落实，也包括设立全国性资产管理公司专项再贷款、设立住房租赁贷款支持计划等一系列新举措。其中设定了优质房企条件，并没有具体名单，由金融机构自主把握。其中明确要完善针对30家试点房企的“三线四档”规则，在保持规则整体框架不变的基础上，完善部分参数设置。 3） 央行将 引导金融机构对所有所有制企业一视同仁，为民营经济和民营企业发展壮大营造更好的金融环境。一是 进一步加大对民营小微企业的信贷支持力度； 二是 进一步扩大民营企业债券融资规模； 三是 进一步提升民营小微企业金融服务水平； 四是 进一步促进平台企业规范健康发展。 4） 12月份新发放个人住房贷款利率，全国平均为4.26%，和去年12月同比下降1.37个百分点，这是 2008年有统计以来的历史最低水平 。

消费服务

房地产：1月前12天35城地产销量增速降幅收窄，12月土地成交量升价跌。

乘用车：1月前8天乘用车销量增速下行，12月经销商库存去化。

纺服：12月子行业出口增速涨跌互现，纺织价格指数回落。

农副食品：本周肉降价、菜果蛋涨价，预计1月CPI同比稳中有升。

休闲服务：上周电影票房收入、人次双双回落，假期结束需求降低。

生产制造

机械：12月挖掘机销量同比增速由正转负，挖机开工小时数下行。

化工：本周PTA产业链产品价格均升，涤纶POY库存回补。

钢铁：本周钢价、毛利均升，钢材产量增速走低，库存双双回补。

水泥：本周全国水泥均价回落，企业库容比延续下行。

玻璃：本周浮法玻璃均价上涨，玻璃库存延续去化。

原油：本周原油价格上行，美元指数有所回落。

有色：本周金属价格涨多跌少，铜、铝库存双双回落。

煤炭：本周煤炭价格下降，秦皇岛港煤炭库存去化。

基础设施

货运：1月前13天货运量增速降幅均收窄，本周货运流量指数回落。

客运：春运前7天客流超过去年同期，本周地铁客运量均值上行。

电力：1月前12天电厂耗煤同比降幅走扩，本周电厂煤炭库存回补。

房地产：1月前12天35城地产销量增速降幅收窄，12月土地成交量升价跌

指标

数据表现

解读

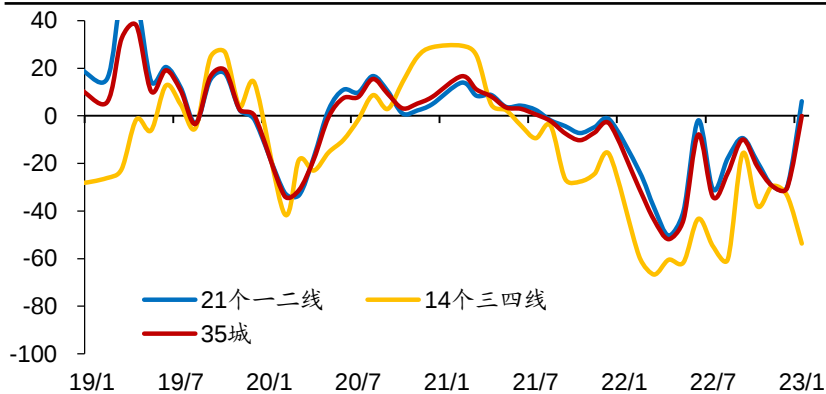
需求 1月前12天35城地产销量增速降幅收窄至-0.1%。

土地成交 12月百城土地成交面积同比增速回升，成交溢价率略降。

库存 上周十大城市商品房库销比降至52.8周。

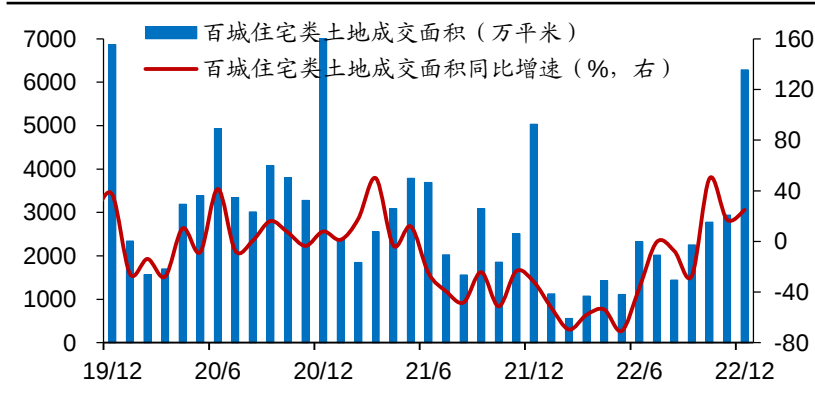
1月前12天35城地产销量增速降幅大幅收窄，主要受一二线城市销量增速转正带动，三四线城市销量增速降幅仍走扩，剔除春节效应的影响，一二线城市销量增速也有明显好转。销售改善使得库存去化，上周十大城市商品房库销比下行，不过仍处2014年以来同期新高。12月土地市场成交量升价跌，百城土地成交面积同比增速回升，成交溢价率略降。

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

百城土地成交面积及同比增速



来源：WIND，中泰证券研究所

乘用车：1月前8天乘用车销量增速下行，12月经销商库存去化

指标

数据表现

解读

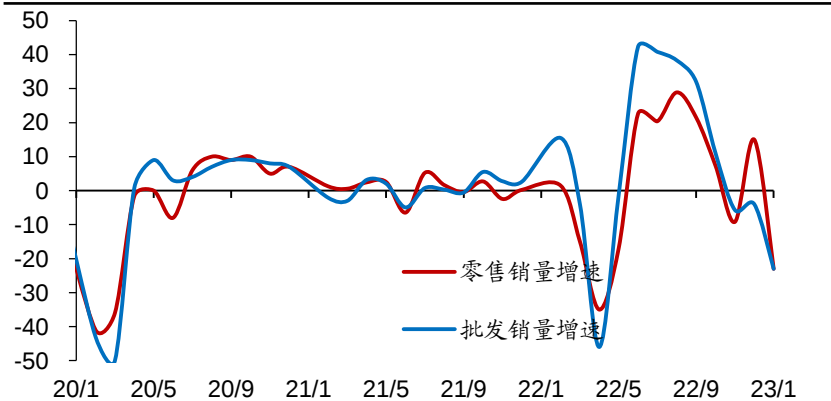
需求 2022年12月中汽协乘用车销量增速降幅略走扩至-6.5%，
乘联会乘用车销量增速转正至3%。
1月前8天乘联会乘用车批发、
零售销量增速双双降至-23%。

生产 本周半钢胎开工率降至42.6%。

库存 2022年12月汽车经销商库存系数降至1.07。

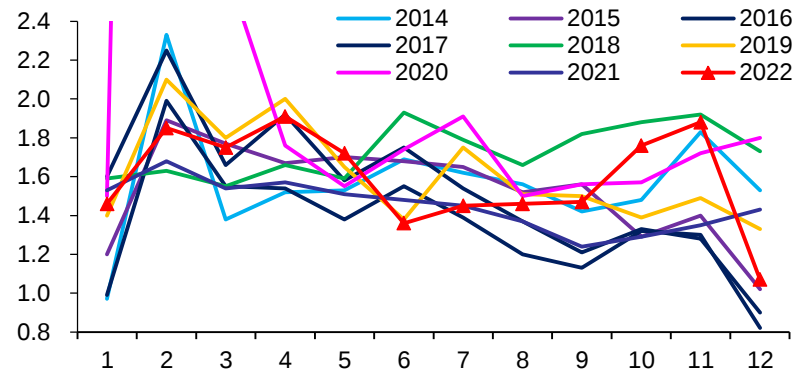
疫情管控基本结束，叠加车购税优惠即将到期刺激需求，12月乘联会乘用车销量增速转正，而中汽协乘用车销量增速降幅略走扩。销售好转使得库存去化，12月汽车经销商库存系数大幅回落至警戒线下，创2018年以来新低，在历年同期中也处低位。1月车购税优惠结束，需求前期集中释放使得1月前8天乘联会乘用车批发、零售销量增速双双跌至两位数的负增长区间。本周半钢胎开工率持续5周下行，处2015年以来同期新低，以农历看也处历年同期新低。

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

汽车经销商库存系数



来源：WIND，中泰证券研究所

纺服：12月子行业出口增速涨跌互现，纺织价格指数回落

指标

数据表现

解读

价格

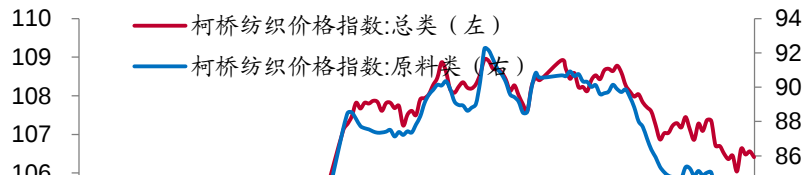
本周柯桥纺织价格指数回落，
328级棉花价格指数均值延续走高。

需求

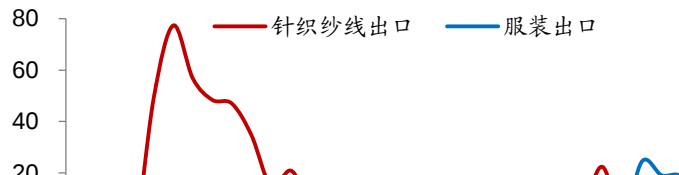
12月纺织服装子行业出口增速涨跌互现，
其中针织纱线出口增速降幅走扩至-23%，
服装出口增速降幅收窄至-10.3%。
本周中国轻纺城成交量回升。

在去年同期基数走低的背景下，12月纺织服装子行业出口增速涨跌互现，其中针织纱线出口增速降幅延续走扩，而服装出口增速降幅有所收窄，不过外需疲弱导致子行业出口均保持低位负增。本周中国轻纺城成交量回升，但仍为2018年以来同期新低。从价格端来看，本周柯桥纺织价格指数有所回落，其中原料类价格指数略有回升，328级棉花价格指数均值延续走高。

柯桥纺织价格指数



纺织服装子行业出口同比增速 (%)



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_51398

