



## 专题报告

2016年07月14日

吴益锋

执业编号:TZ001334

电话：

0571-28132615

邮箱：

[wuyifeng@cindasc.com](mailto:wuyifeng@cindasc.com)

## 信达期货有限公司

CINDA FUTURES CO.,LTD

杭州市文晖路108号浙江出版  
物资大厦1125室、1127室、  
12楼和16楼

全国统一服务电话：

4006-728-728

信达期货网址：

[www.cindafutures.com](http://www.cindafutures.com)

## 房地产市场与下游相关行业的简单思考

### 问题一：土地购置面积同比下降 VS 销售/新开工面积同比上升出现背离？

原因一：房企资金紧张，无力购买土地

数据验证：

a. 土地成交价款同比上升幅度 3-4%；购置面积同比下降 6-7%，两者合计影响土地价格同比上涨 10%附近（加单加总）；

b. 2016 年上半年 100 大中城市成交土地溢价率均超 20%以上；

以上证明：

（大中型）房企资金宽松，无力购买土地概率较低。

原因二：政府供给侧改革，去库存力度大，房地产行业首当其冲

主管逻辑依据：

a. 控制土地供应，源头侧助力改革，达到去库存的目的；

b. 官员考核机制改革，经济发展指标考核弱化；

c. 反腐力度持续加大；

大环境资金宽松，政府源头控制土地供应，房屋销售好转（资金及供应预期转弱），促使土地库存消耗，可以一定程度解释新开工面积、销售面积和土地购置面积同比数据的背离情况。

另外，在达到房屋去库存的同时，房地产带动经济不至于下滑太厉害，又能促进反腐工作的进度（配合房产税的推出预期），一举三得。

总结：



在国家经济结构调整过程的大背景下，供给侧改革首先房地产行业，在进行政府主动去房屋库存的基础上，房地产下游相关行业均受到向上拉动作用，如玻璃、PVC、螺纹钢、铝、水泥等。

**问二：下游商品利多影响到几时？即房地产主动去库存到几时？**

前提条件：

- a. 待售面积下跌一个层次，即下滑到 2012-2014 年水平，可售月份从目前的 5-7 个月下降至 2-5 个月区间，参考指标为待售面积和销售面积；
- b. 新开工面积同比大幅下滑。

以上两个条件为时间点：

- a. 时间点之前，做多下游相关商品为主；
- b. 时间点之后，做空下游相关商品为主。进入 2016 年，原油市场出现大幅波动，



### 公司简介

信达期货有限公司成立于1995年10月，系经中国证券监督管理委员会核发《经营期货业务许可证》（许可证号：32060000），浙江省工商行政管理局核准登记注册（统一社会信用代码：913300001000226378）的专营国内期货业务的有限责任公司。

公司由信达证券股份有限公司全资控股，注册资本5亿元人民币，是国内规范化、信誉高的大型期货公司之一。公司现拥有上海、大连、郑州商品交易所等三大期货交易所的全权会员资格，是中金所全面结算会员，可以为客户代理股指，国债，铜、铝、锌、橡胶、燃料油、钢材、大豆、豆粕、玉米、豆油、棕榈油、LLDPE、PVC、白糖、菜籽油、棉花、小麦、PTA、早籼稻、焦炭、铅等所有已上市品种的标准期货合约交易，向客户提供交易、结算、交割、信息咨询、培训等全方位服务。

### 雄厚金融央企背景

信达证券股份有限公司是于2007年9月成立的国内AMC系第一家证券公司，法定代表人张志刚。公司具有中国证监会核准的综合类证券业务资格，现注册资本为25.687亿元人民币，拥有81家营业部，2家分公司，全资控股信达期货有限公司。

信达证券的主要出资人及控股股东是中国信达资产管理股份有限公司。中国信达资产管理股份有限公司的前身是中国信达资产管理公司，成立于1999年4月19日，是经国务院批准，为化解金融风险，支持国企改革，由财政部独家出资100亿元注册成立的第一家金融资产管理公司。2010年6月，在大型金融资产金融资产管理公司中，中国信达率先进行股份制改造，2012年4月，首家引进战略投资者，注册资本365.57亿元人民币。2013年12月12日，中国信达在香港联交所主板挂牌上市，成为首家登陆国际资本市场的中国金融资产管理公司。

### 信达资产拥有全牌照金融服务平台





## 信达期货分支机构

- 北京营业部 北京市朝阳区裕民路12号中国国际科技会展中心A座506室  
( 咨询电话 : 010-82252929-8012或8011 )
- 上海营业部 上海市静安区北京西路1399号信达大厦(建京大厦)11楼E座  
( 咨询电话 : 021-50819383 )
- 广州营业部 广州市天河区体育西路111号建和中心大厦11层C单元  
( 咨询电话 : 020-28862026 )
- 沈阳营业部 沈阳市皇姑区黑龙江街25号4层  
( 咨询电话 : 024-31061955 )
- 哈尔滨营业部 哈尔滨市南岗区长江路157号欧倍德中心5层3号、25号  
( 咨询电话 : 0451-87222480转815 )
- 石家庄营业部 石家庄市平安南大街30号万隆大厦5层  
( 咨询电话 : 0311-89691960 ; 0311-89691961 )
- 大连营业部 大连市沙河口区会展路129号期货大厦2409室  
( 咨询电话 : 0411-84807575 ; 0411-84807776 )
- 金华营业部 金华市中山路331号海洋大厦8层  
( 咨询电话 : 0579-82328747 ; 0579-82300876 )
- 乐清营业部 乐清市乐成镇乐怡路2号乐怡大厦3层  
( 咨询电话 : 0577-27826500 )
- 富阳营业部 富阳市江滨西大道57号国贸中心写字楼901-902  
( 咨询电话 : 0571-23238918 )
- 台州营业部 台州市路桥区银安街679号耀江广场商务楼5层  
( 咨询电话 : 0576-82696333 )
- 义乌营业部 义乌市宾王路158号银都商务楼6层  
( 咨询电话 : 0579-85400021 )
- 温州营业部 温州市车站大道545号京龙大厦11层  
( 咨询电话 : 0577-88128810 )
- 宁波营业部 宁波市江东区姚隘路792号东城国际212-217室  
( 咨询电话 : 0574-28839988 )
- 绍兴营业部 : 浙江省绍兴市越城区梅龙湖路56号财源中心1903室  
( 咨询电话 : 0575- 88122652 , 13456760664 )
- 深圳营业部 : 深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心2710  
( 咨询电话 : 0755-83739066 )



### 重要声明

报告中的信息均来源于公开可获得的资料，信达期货有限公司力求准确可靠，但对这些信息的准确性及完整性不做任何保证，据此投资，责任自负。

本报告不构成个人投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。

客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定情况。未经信达期货有限公司授权许可，任何引用、转载以及向第三方传播本报告的行为均可能承担法律责任。

期市有风险，入市需谨慎。