

冠通期货热点评论

——推动房地产止跌回稳会议要点与评论

发布时间：2024 年 10 月 17 日

➤ 事件：

10 月 17 日上午 10 时，国务院新闻办公室举行新闻发布会，住房城乡建设部部长倪虹和财政部、自然资源部、中国人民银行、国家金融监督管理总局负责人介绍促进房地产市场平稳健康发展有关情况。

➤ 会议要点（华尔街见闻整理）：

1、四个取消：

取消限购、取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准。

2、四个降低：

降低公积金贷款利率、降低首付比例、降低存量贷款利率、降低换购税费。

3、两个增加：

新增实施 100 万套城中村改造和危旧房改造、将“白名单”项目信贷规模增加至 4 万亿。

4、专项债收购存量商品房用作保障性住房，由地方自主决策、自愿实施。

5、允许政策性银行、商业银行向有条件的企业发放贷款，收购存量土地。

6、大部分存量房贷利率将在 10 月 25 日完成批量下调，10 月 26 日可查看结果，总体在 31 日前全部完成。

7、将保障性住房建成好房子，同时想办法把老房子改造成好房子。

8、对于资不抵债项目，加快破产重整或者清算。

9、房地产增值税相关政策的调整正抓紧履行相关程序，会及时向社会公告。

10、到年底可以让 450 万新市民、青年人住进保障性住房。

➤ 冠通点评：

政策“强预期”削弱，黑色系暴跌拖累商品。宏观面与基本面共振，预期与投资有风险，入市需谨慎，以上评论仅供参考。

现实联袂打击，黑色系暴跌，并拖累商品与股市双双走低。宏观面，上午的房地产会议大幅不及预期，浇灭了投资者的政策期望，继而令 9.24 以来，建立在政策预期之上的黑色系反弹基础遭受坍塌；基本面上，周四钢材行业高度关注的产销数据同样表现平平，去库的速度远不及产量的扩张，供给端的快速复产让市场感受到现实的压力，从而在宏观面与基本面共振打击之下，黑色系出现暴跌，焦煤、螺纹与玻璃期货主力跌停，铁矿、热卷和纯碱等黑色系品种跌幅逼近跌停，wind 煤焦钢矿与非金属建材板块分别收跌-4.7%和-7.73%，领跌商品，更拖累商品与股市市场双双走低。国内资本市场风险资产普跌，国债期货则是全线收涨，人民币汇率承压走贬，表征着国内市场风险偏好的转弱。

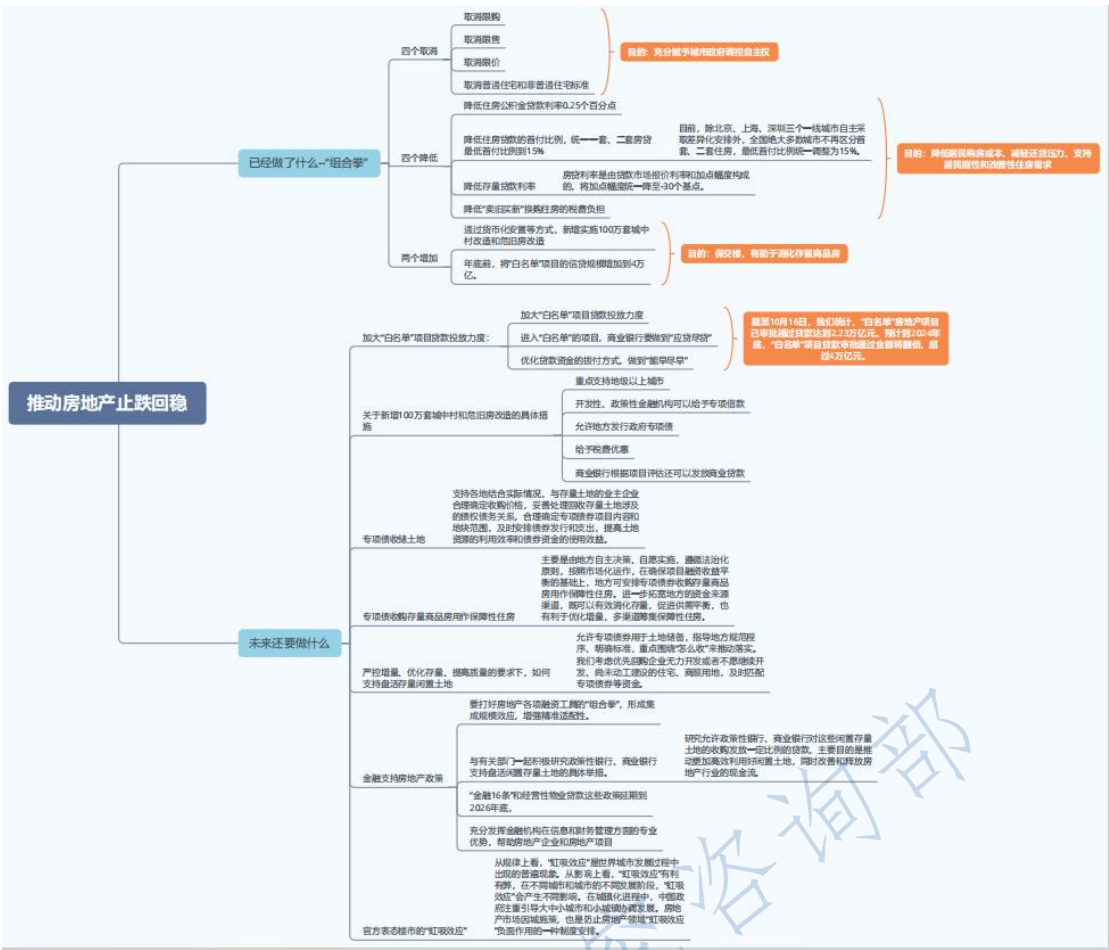
一段时间以来，国内市场呈现出典型的强预期弱现实风格特征，特别是在期货市场上，以黑色系为代表的国内定价的大宗商品，同时在两股力量的交织之下震荡波动，一方面是 9.24 之后，基于国内政策预期的支撑下所形成的利多驱动，另一方面则是经济现实的疲弱所形成利空压制，在价格走势上演绎为长期下行趋势中的反弹，对于未来究竟是在增量政策的刺激下带来基本面的改善，从而扭转跌势反转走高，还是短期反弹后政策力度不及预期又或者是难以改善基本面的弱现实，既是市场的重要分歧所在也是当前关注的焦点。微观的黑色产业，恰也是当前国内宏观经济的典型代表。因此，价格波动剧烈，投资者高度关注新闻发布会，尝试从发言的蛛丝马迹中勾画出政策可能的量级与方向。只是，具体的数字也正是预期管理的要旨，从发改委到财政部再到今天的房地产会议，投资者总是在会前从“权威机构”的小作文中预期 XX 万亿的刺激规模，但在会议实录中往往难以得到满足，面对着预期的磨灭和现实的残酷，最终形成了价格的回落。此外，从盘面上看，前期对今天地产会议预期更强走势更加坚挺的品种，最终的跌幅也更大，比较典型的就是非金属建材板块内玻璃和纯碱，这两个品种在本周内一直都表现强于商品，更强于煤焦钢矿里面的螺纹铁矿等品种，因为今天的跌幅也更大。

对于后市而言，连续几场会议的失望，商品与股市的价格回落，不断削弱着国内市场的“强预期”，投资者转向对政策力度不及预期的担忧之下，令弱现实去主导资产价格，继而结束本轮反弹重拾跌势，市场风格也将从强预期弱现实走向弱预期弱现实。不过，从当前国内多部门的轮番上场与表态来看，态度与方向

投资有风险，入市需谨慎，以上评论仅供参考。

上是明确的，只是在具体的数字上难以表明，这背后也需要官方在预期管理上的摸索与成熟。就市场来说，依旧关注财政的力度与支持方向，下一个节点是人大常委会和政治局会议。

图：推动房地产止跌回稳会议思维导图



资料来源：中国财政 冠通研究整理

分析师：

王静，执业资格证号 F0235424/Z0000771。

本报告发布机构：

一冠通期货股份有限公司（已获中国证监会许可的期货交易咨询业务资格）

免责声明：

本报告中的信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述品种买卖的出价或征价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。本报告仅向特定客户传送，版权归冠通期货所有。未经我公司书面许可，任何机构和个人均不得以任何形式翻版，复制，引用或转载。如引用、转载、刊发，须注明出处为冠通期货股份有限公司。

投资有风险，入市需谨慎，以上评论仅供参考。