



## 宏观经济日报

2018年8月7日星期二

### 【今日主题】

美国地产行业繁荣后或迎拐点 .....2

【全球股市】 .....3

【南华指数】 .....4

免责声明 .....7

Bigger mind, Bigger future™  
智慧创造未来

南华期货研究所

黎 敏

*limin@nawaa.com*

010-631317-855

投资咨询: 20002885

## 美国房地产行业繁荣后或迎拐点

美国房价再创新高。金融危机后，通过了三轮的量化宽松刺激，2011年开始，美国房地产市场迎来复苏，至今已经实现连续六年的繁荣。当前美国房价从2011年底部已回升了50%左右，房地产复苏势头很猛烈，今年仍能维持持续复苏的进程。

美国前6年地产行业的繁荣主要是外部推动。2011年起美国经济进入复苏通道，其主要动力来自房地产市场的回暖。但住房自有率、抵押贷款增速等数据表明2011-2016年美国居民部门仍处去杠杆状态，结合美国海外购房数据来看，过去6年美国房地产上升周期大概率并非美国本土居民推动而是外部提振。

2016年下半年至今，美国地产行业受本土居民推动。美国居民住房抵押贷款增速由负转正、住房自有率触底回升、新屋销售和大中城市房价增速创出新高等迹象表明美国居民部门加杠杆意愿或已显现。尽管近两年非金融私人企业信贷增速及杠杆率开始回升，但美国居民部门信贷增速及杠杆率仍低迷，且主因是住房抵押贷款增速偏低。这表明次贷危机的冲击使得居民部门信心较脆弱，叠加金融监管加强对于信贷的控制也打压了居民部门的信贷意愿，2016年中美国住房自有率滑落至1965年以来最低水平。与此形成反差的是2011年开始美国房地产市场的回暖，新屋销售、成屋销售、NAHB房地产市场指数以及房价增速均表明2011年以来美国房地产进入上升周期。但2016年至今，美国房地产市场出现了一些新的变化：在抵押贷款利率并未继续回落的背景下，2016年初美国居民住房抵押贷款增速由负转正，目前回升至接近3%水平；截止2017年3Q美国住房自有率已由2016年2Q的62.9%（1965年以来最低水平）回升至63.9%。从短期数据看，美国房地产市场也有加速回暖迹象。2017年10月美国新屋销售折年数68.5万套创出10年新高，2017年9月SP/CS美国20大中城市房价同比上升6.19%，为2013年房价增速高位回落后的最大涨幅。

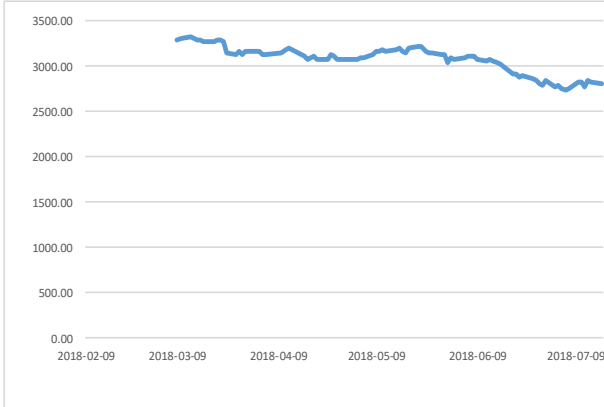
今年美国或迎来地产拐点。1、居民加杠杆空间有限。预计2018年家庭部门净储蓄率将回落至历史最低水平附近，2019年加杠杆空间明显受到约束；2、抵押贷款利率中枢抬升，对购房需求及能力的约束。

综上所述，我们认为，2011-2016年地产行业的繁荣主要是外部推动，2016年下半年至今，美国地产行业受本土居民推动，今年美国或迎来地产拐点。

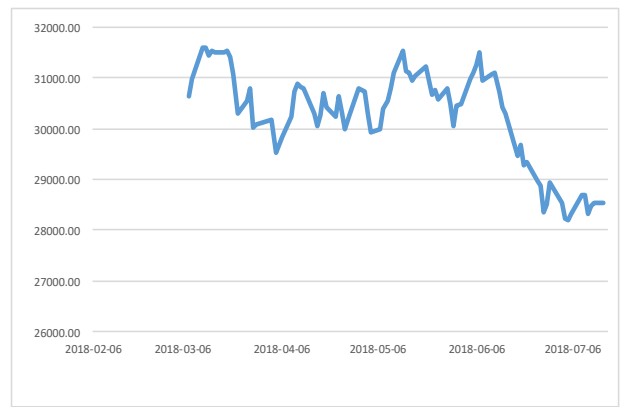
**【全球股市】**

2018年8月7日

上证综指



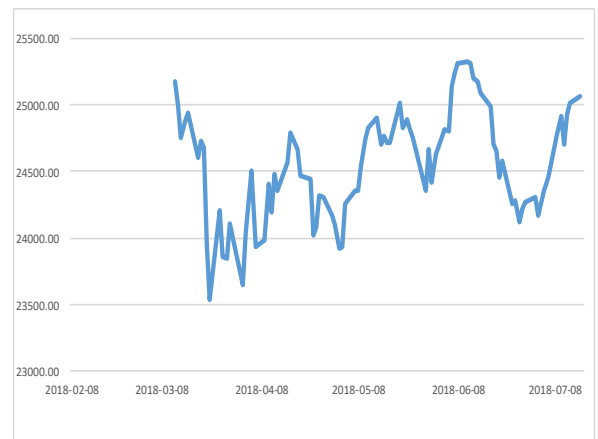
恒生指数



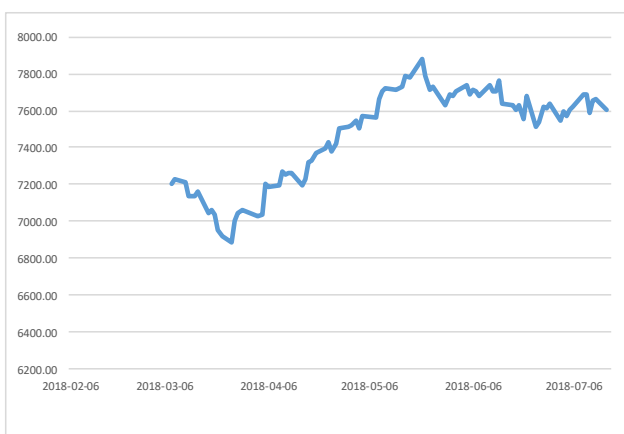
日经 225



道琼斯工业指数



富时 100



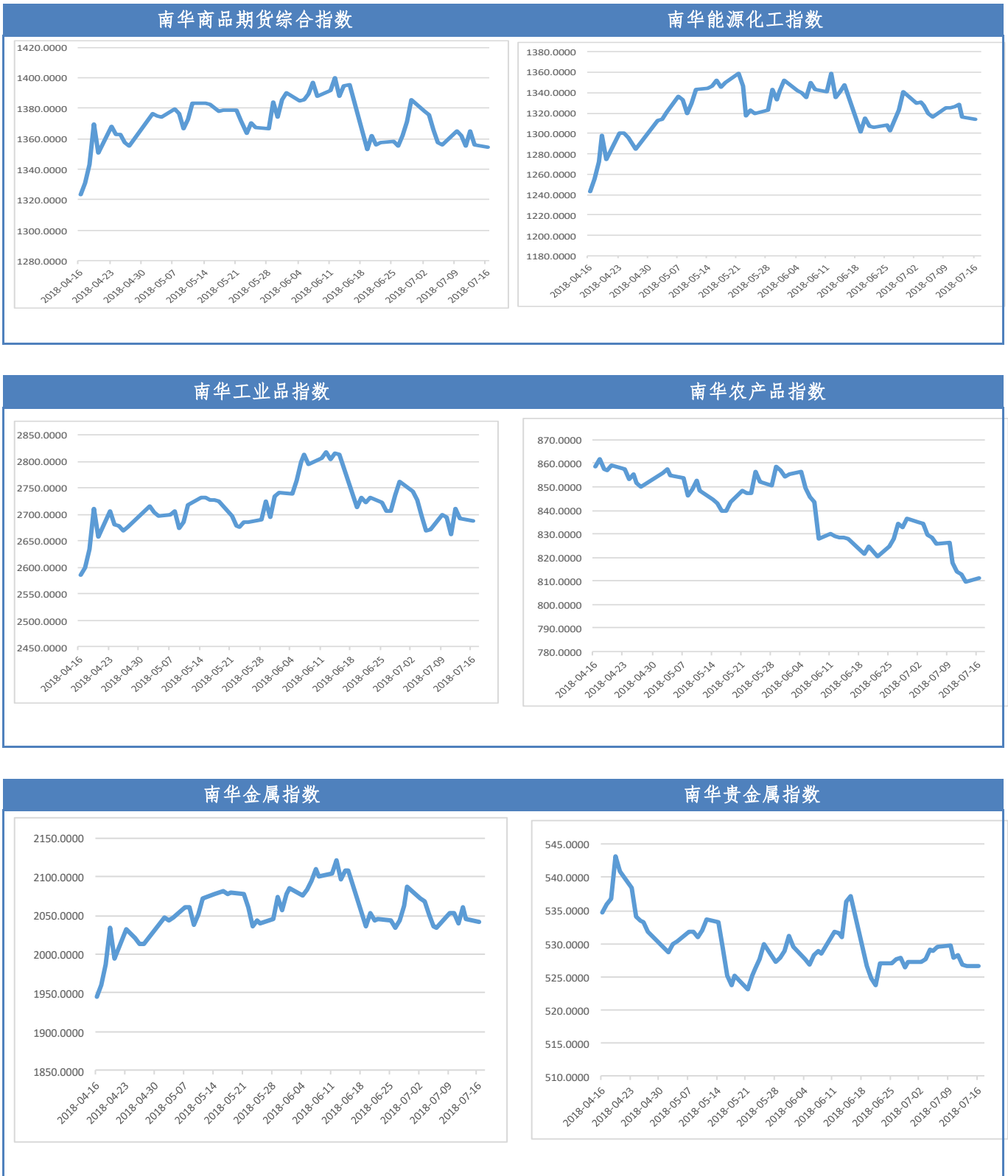
德国 DAX



资料来源: WIND 南华研究

**【南华指数】**

● 2018年8月7日



资料来源: WIND 南华期货研究所

## 南华期货分支机构

### 总部

杭州市西湖大道193号定安名都2、3层  
客服热线：400 8888 910

### 上海分公司

上海市浦东新区芳甸路1155号801、802单元  
电话：021-20220312

### 上海虹桥路营业部

上海市徐汇区虹桥路663号1楼、7楼  
电话：021-52586179

### 上海芳甸路营业部

上海市浦东新区芳甸路1155号8层803、804单元  
电话：021-50431979

### 普宁营业部

广东省普宁市中信华府南向门市东起第3-8间首层至二层  
电话：0663-2663855

### 厦门营业部

厦门市思明区鹭江道96号之二钻石海岸B栋1903单元  
电话：0592-2120291

### 南通营业部

南通市南大街89号（南通总部大厦）六层603、604室  
电话：0513-89011168

### 广州营业部

广州市天河区花城大道68号2008房，2009房  
电话：020-38809869

### 天津营业部

天津市河西区友谊路与平江道交口东南侧大安大厦A座1003  
电话：022-28378072

### 苏州营业部

苏州工业园区苏惠路88号环球财富广场1幢2909室  
电话：0512-87660825

### 汕头营业部

汕头市龙湖区金砂路103号星光华庭商铺112、212号房复式  
电话：0754-89980339

### 太原营业部

太原市迎泽区解放南路2号8层805室  
电话：0351-2118001

### 宁波分公司

宁波市海曙区和义路77号901、902  
电话：0574-87280438

### 余姚营业部

浙江省余姚市城区余姚中国塑料城国际商务中心3幢102室、104室  
电话：0574-62509011

### 永康营业部

浙江省永康市永康总部中心金州大厦一楼  
电话：0579-89292777

### 萧山营业部

杭州市萧山区北干街道金城路438号东南科技研发中心2101室  
电话：0571-83869601

### 绍兴营业部

浙江省绍兴市越城区 昆仑商务中心1幢1单元3101室  
电话：0575-85095807

### 温州营业部

浙江省温州市车站大道2号华盟商务广场1801室  
电话：0577-89971808

### 成都营业部

四川省成都市高新区天府大道北段1700号1栋2单元12层1209号  
电话：028-86532609

### 嘉兴营业部

浙江省嘉兴市融通商务中心3幢1801室  
电话：0573-89997820

### 慈溪营业部

浙江省慈溪市浒山街道开发大道1277号 香格大厦7楼  
电话：0574-63925104

### 宁波营业部

宁波市和义路77号汇金大厦9楼  
电话：0574-87274729

### 台州营业部

台州经济开发区东商务区巨鼎国际商厦203室  
电话：0576-88539900

**桐乡营业部**

浙江省桐乡市梧桐街道凤鸣路 1048 号一层、七层  
电话：0573-83378538

**重庆营业部**

重庆市江北区建新南路 1 号 20-2、20-3  
电话：023-62611588

**芜湖营业部**

芜湖市镜湖区伟星时代金融中心 1002  
电话：0553-3880212

**舟山营业部**

浙江省舟山市定海区临城街道翁山路 555 号交易中心大楼  
三层 3232、3233 室  
电话：0580-8125381

**义乌营业部**

浙江省义乌市宾王路 208 号 2 楼  
电话：0579-85201116

**南昌营业部**

江西省南昌市红谷滩新区中央广场 B 区准甲办公楼  
1405 室  
电话：0791-83828829

**北京分公司**

北京市西城区宣武门外大街 28 号 2 幢 B803、B805 室  
电话：010-63155309

**北京营业部**

北京市西城区宣武门外大街 28 号 2 幢 B801、B802 室  
电话：010-63161286

**沈阳营业部**

沈阳市沈河区北站路 51 号 15 层 C 室  
电话：024-22566699

**青岛营业部**

青岛市市南区闽江路 2 号 1 单元 2501 室  
电话：0532-80798985

**大连营业部**

辽宁省大连市沙河口区会展路 129 号大连国际金融中心 A 座-大连  
期货大厦第 34 层 3401、3410 号  
电话：0411-39048000

**郑州营业部**

郑州市商务外环路 30 号期货大厦 1306 房间  
电话：0371-65613227

**兰州营业部**

兰州市城关区张掖路街道酒泉路 437-451 号 11 层 001 号  
电话：0931-8805351

**哈尔滨营业部**

哈尔滨市香坊区中山路 93 号 801、802、810 室  
电话：0451-58896600

**深圳分公司**

深圳市福田区莲花街道金田路 4028 号荣超经贸中心  
2701、2702 室  
电话：0755-82577529

**深圳营业部**

深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心 2703、2705 室  
电话：0755-82577909

**南京分公司**

南京市建邺区河西商务中心区 B 地块新地中心二期 808 室  
电话：025-86209875

## 免责声明

本报告中的信息均来源于已公开的资料，尽管我们相信报告中资料来源的可靠性，但我公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。也不保证我公司所做出的意见和建议不会发生任何的变更，在任何情况下，我公司报告中的信息和所表达的意见和建议以及所载的数据、工具及材料均不能作为您所进行期货买卖的绝对依据。由于报告在编写时融入了该分析师个人的观点和见解以及分析方法，如与南华期货公司发布的其他信息有不一致及有不同的结论，未免发生疑问，本报告所载的观点并不代表了南华期货公司的立场，所以请谨慎参考。我公司不承担因根据本报告所进行期货买卖操作而导致的任何形式的损失。

另外，本报告所载资料、意见及推测只是反映南华期货公司在本报告所载明的日期的判断，可随时修改，毋需提前通知。未经南华期货公司允许批准，本报告内容不得以任何范式传送、复印或派发此报告的材料、内容或复印本予以任何其他人，或投入商业使用。如遵循原文本意的引用、刊发，需注明出处“南华期货公司”，并保留我公司的一切权利。



公司总部地址：杭州西湖大道 193 号定安名都 3 层邮编：31002

全国统一客服热线：400 8888 910

网址：[www.nanhua.net](http://www.nanhua.net)