



www.btqh.com

大 众 版

仅供参考 ● 本文件难度系数 1.0

《微观》

焦 点

2017年 06月 20日星期二 第 112期

免责声明：敬请阅读本文件的免责条款

内 容

微观经济部门 ● ● 家 庭
● ● 企 业
● ● 产 业
微观经济配置 ● ● 要 素
● ● 资 产
● ● 市 场
微观经济其它 ● ● 其 它

焦点评论—东篱

东 篱

倍特期货有限公司研发中心

www.btqh.com

【微观评论】

住户部门金融及经济

1 2015年末以来尤其是 2016年，住户部门中长期信贷增量和增速加快，促进了汽车、住房需求，考虑到汽车销售增速相对平稳和率先转弱，主要是进入了住房需求。目前，家庭贷款增速在回落，但总体还比较高，因此对于房价而言仍存在上升支撑；值得一提的是：其一，2016年，中长期贷款的增长指数超越了全国平均房价增长指数，表明，政府在“控制住房价格上涨过快”这一方面，还是见到了成效；其二，由于前两年房地产开发业的投资大幅萎缩，造成了滞后到目前的供应减少，在提振过去一年多房价的同时，目前为止，竣工面积仍然赶不上销售面积，还应支撑房价上涨，但是，目前的新开工在加快，与房地产开发投资增速的缓慢复苏局面相吻合，对于后期，可以起到逐步稳定房价或者减慢上涨速度的效应；

2 过去 10年，住户部门存款在宏观货币 M2中占比缓慢但稳定下降，这从一个侧面反应出中国宏观经济中投资率过高的问题；相应地，住户部门贷款在金融机构全部贷款中的占比持续快速上升，这一方面表明值得赞誉家庭对中国经济的贡献越来越大（但主要问题是房子和汽车吸金），但同时，也依旧支持我们对于中国官员关于消费支撑经济过于乐观的预警观点，消费增长能够稳住目前相对快于 GDP 工业和服务业产值增速的局面，就已经不错了。除非，理论上改变边际均衡条件（直白说：除非改善人们的收入瓶颈），另当别论；

对应看企业部门，尽管中国 M2增速、总贷款增速都在下降（吻合于中国经济传统产能过剩），但是，在住户部门贷款增长最快的同时，近一年多来，随着企业因为供给侧改革和大宗商品价格提振使得企业效益改善，目前，相对而言，企业手头的现金比较充裕，除了为企业集中精力转型升级和自身供给侧改革或对外投资提供有利条件之外，如何引导企业，比如促进 PPP公共服务投资、一带一路产能转移、或者其它等等，成为新时期的课题，而货币、银监当局或政府部门，显然对此重视不够，而这一课题可能是未来数年都会放在更重要位置的课题；

3 与股市联系更紧密的活期、定期存款，相对复杂多变（还要考虑大众收入变量），目前，在经历了较长时间增速下滑之后，2016年均回升，尤其是定期存款增速相对稳住，不过，在预计后期可能会稳住局面的同时，还是对消费有所预警；

4 家庭债务比较快地上升，也反映出住户部门帮助了实体经济和企业部门，但是，仍有空间上升。加之，这里只考虑了货币负债，如果考虑家庭的其它收入，实际负债比，还没有这么高；

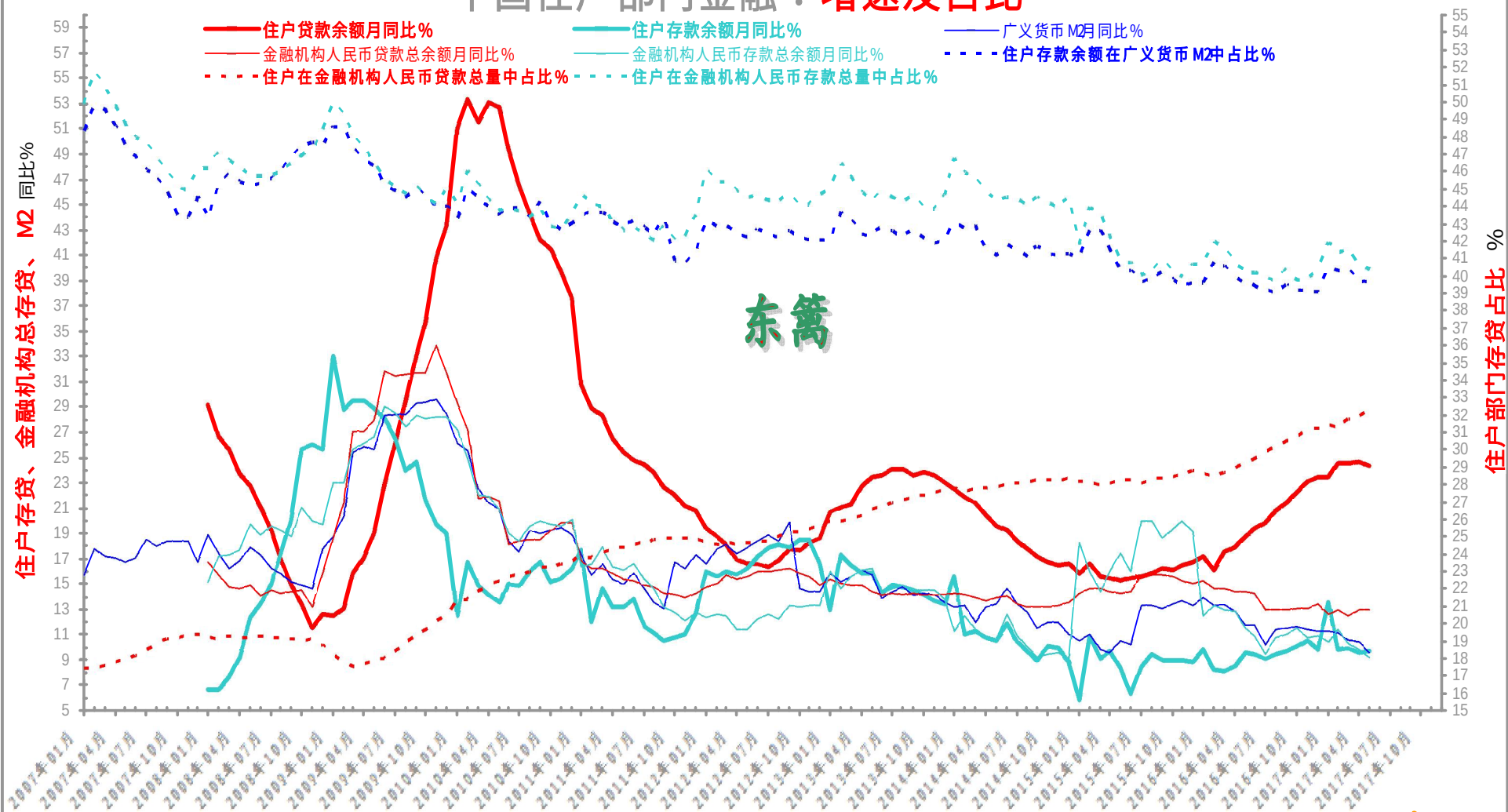
5 全国平均房价有所回落，但 70个大中重点城市仍在以稳定速度上涨。5月份，重点城市总体环比还略有加快。其中，县城城市因为供给侧改革的去库存作用，房价有所下跌，这也是地方政府部门和供给侧改革的一大功绩；在 70个大中重点城市内，地级城市的房价上涨继续相对比大城市加快，这是良性的现象，也可以让那些 2015-2016年所谓的“房地产专家们”大量的带有不良习性的言论闭嘴（不利中国宏观经济和城镇化及就业的平衡发展）；

6 除了以住户部门金融数据反映了对实体经济良性作用和目前房价更好地朝向反映实际刚需仍比较强的趋势特征之外（房子是用来住的），还可以从房屋租赁价格变化，看出“被社会过度热闹解读的房价”能够增加对中国实体经济尤其是经济结构调整动态的反映。比如：成都目前房屋租赁价格在全国涨得最快，相应地广州出现下跌。这从局部点上折射了当地经济活力、结构和实体经济带动就业趋势活力等方面的差异。假如，在全中国，这样的点能够扩散到面，那么，就更多体现中国经济新时期的各方面国策的执行效果（如结构调整、补短板平衡、合理布局的城市化等等）。 ■ 免责条款 本报告中信息来源于公开资

风险提示：本报告中的所有观点仅代表个人看法，不作为直接入市投资依据。本报告中的所有数据和资料均来自网络和媒体的公开信息，不能保证数据和资料来源的准确性。若据此入市，应注意风险。作者和所在机构不承担由此产生的任何损失和风险。

● 家庭 ●

中国住户部门金融：增速及占比

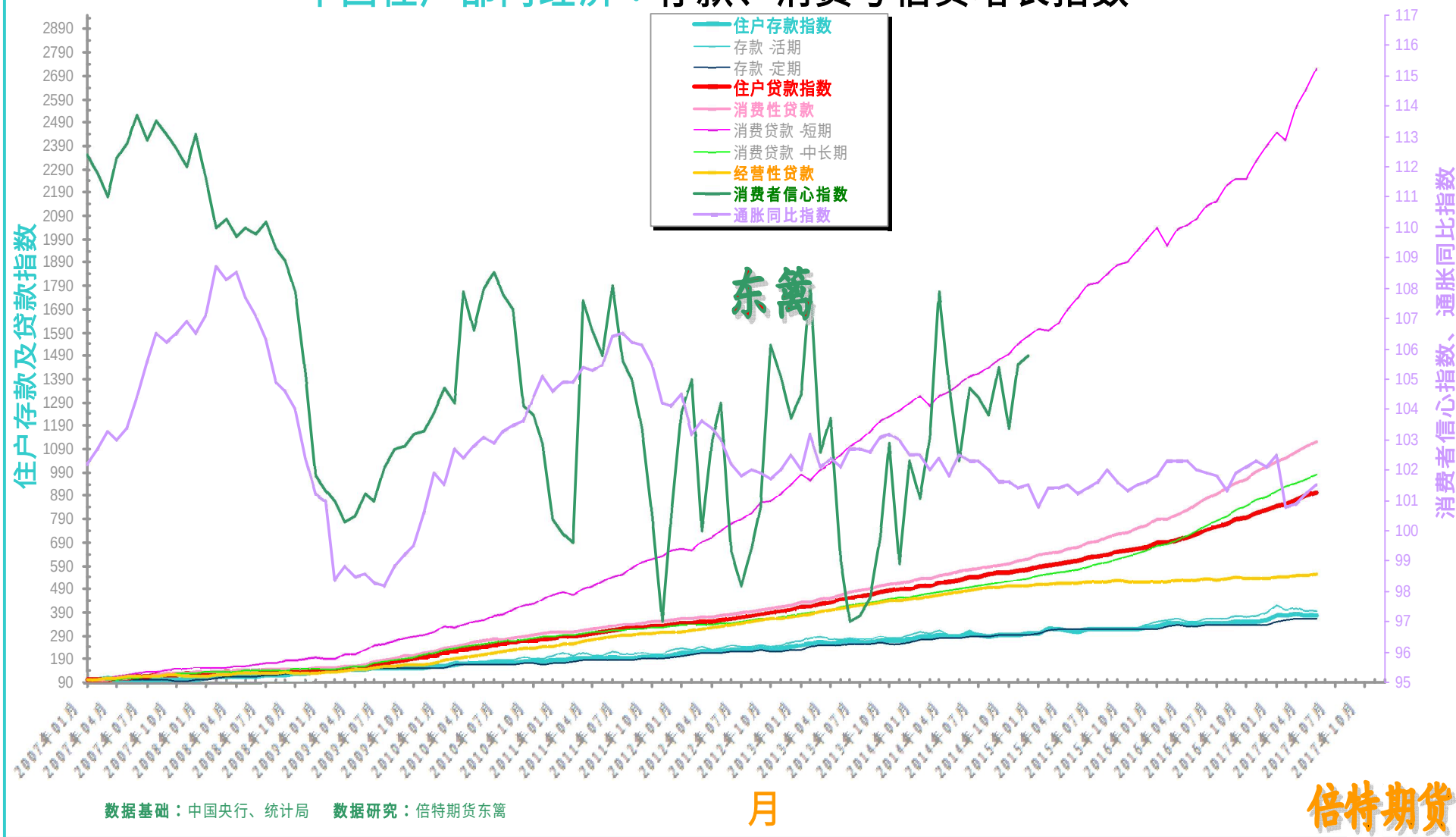


数据基础：中国央行、统计局 数据研究：倍特期货东篱

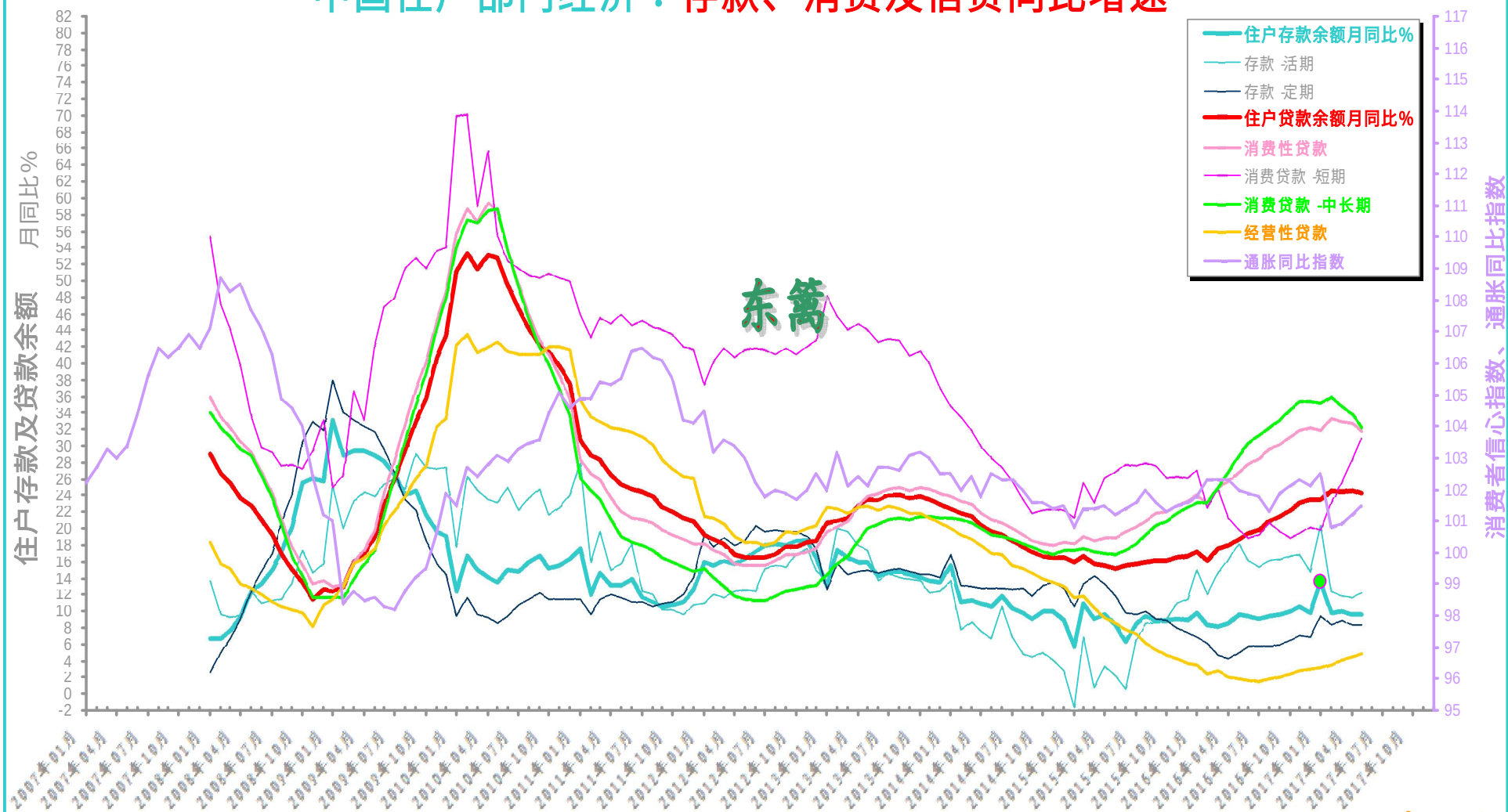
月

倍特期货

中国住户部门经济：存款、消费与信贷增长指数



中国住户部门经济：存款、消费及信贷同比增速

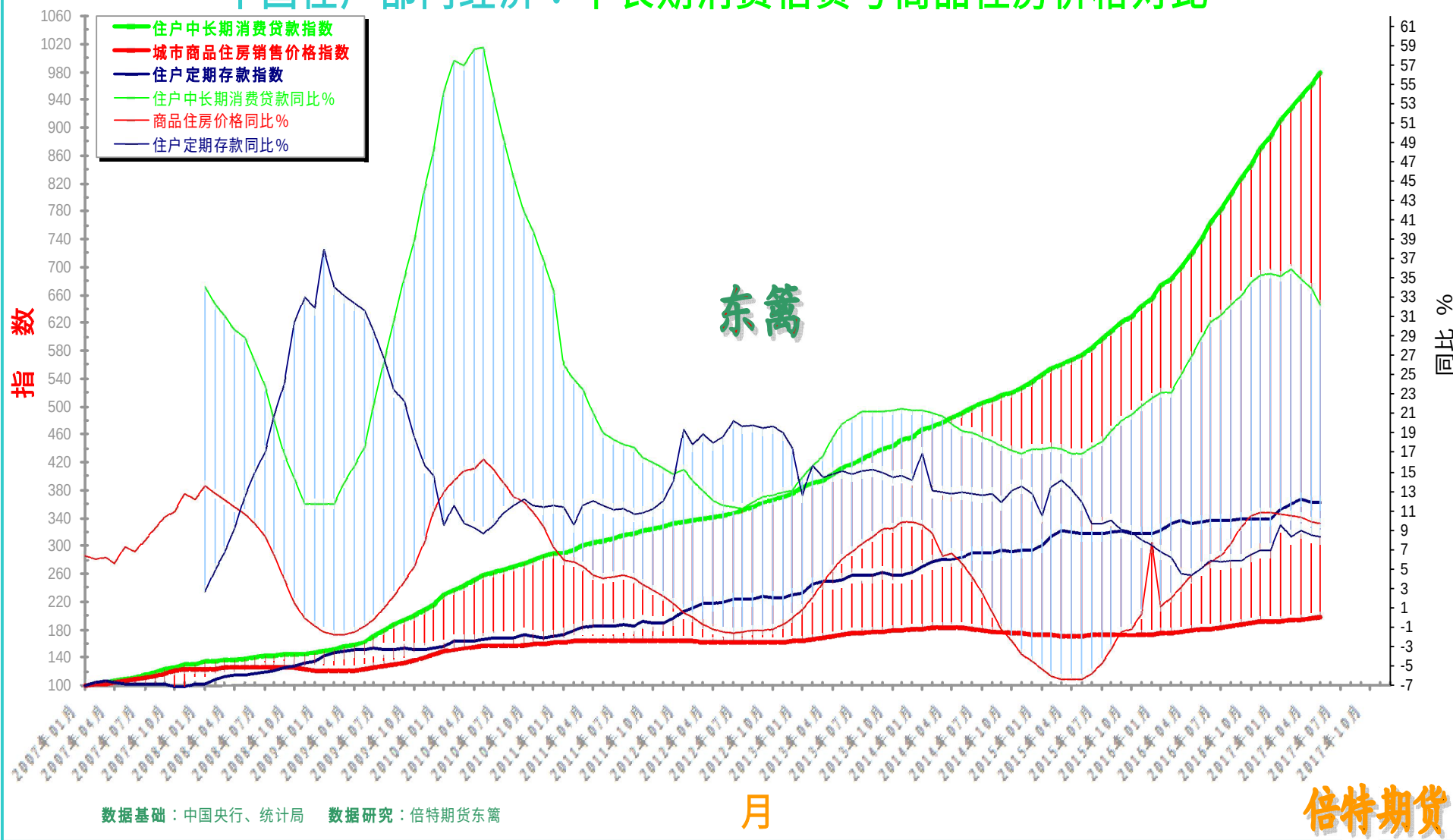


数据基础：中国央行、统计局 数据研究：倍特期货东篱

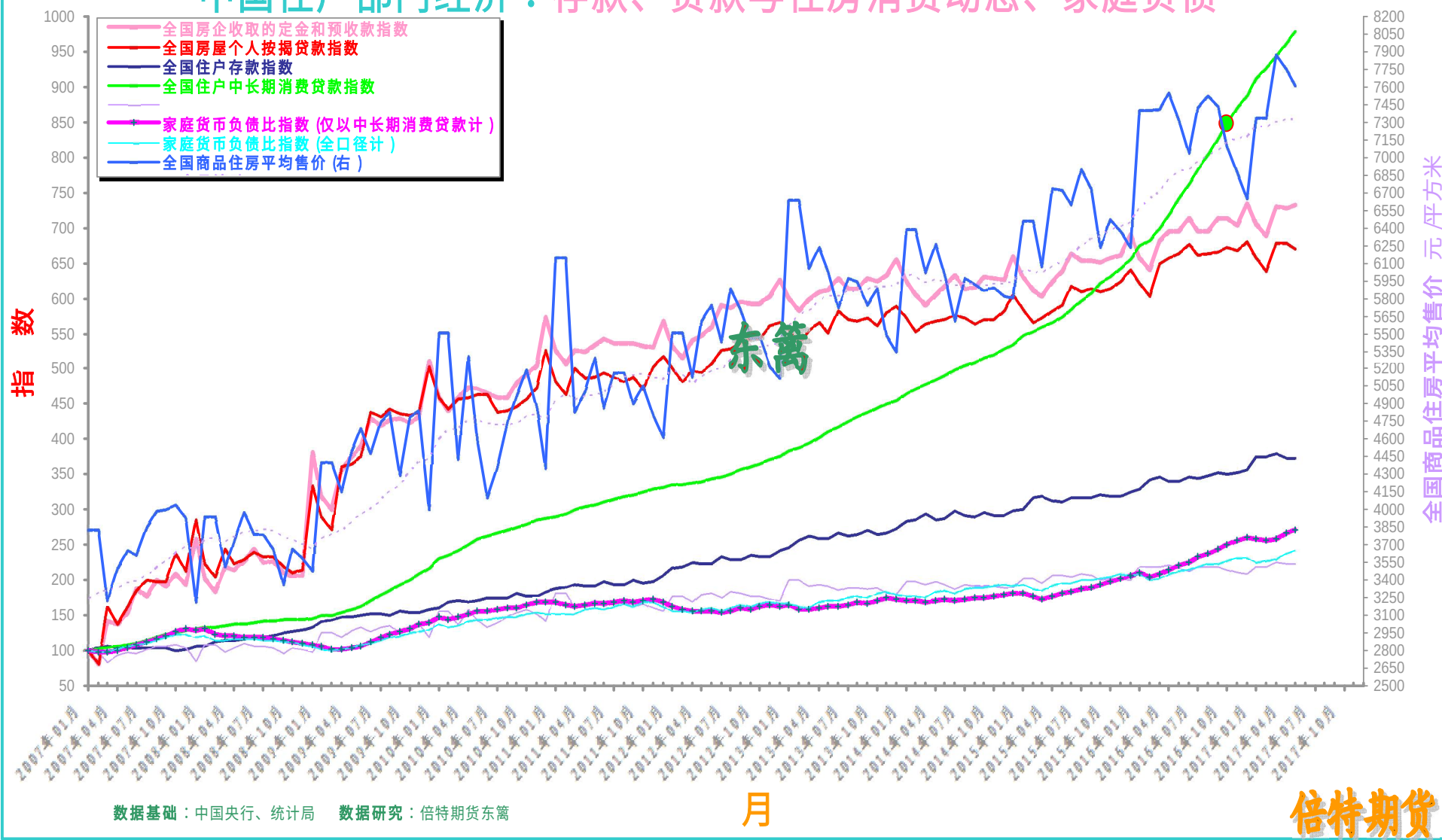
月

倍特期货

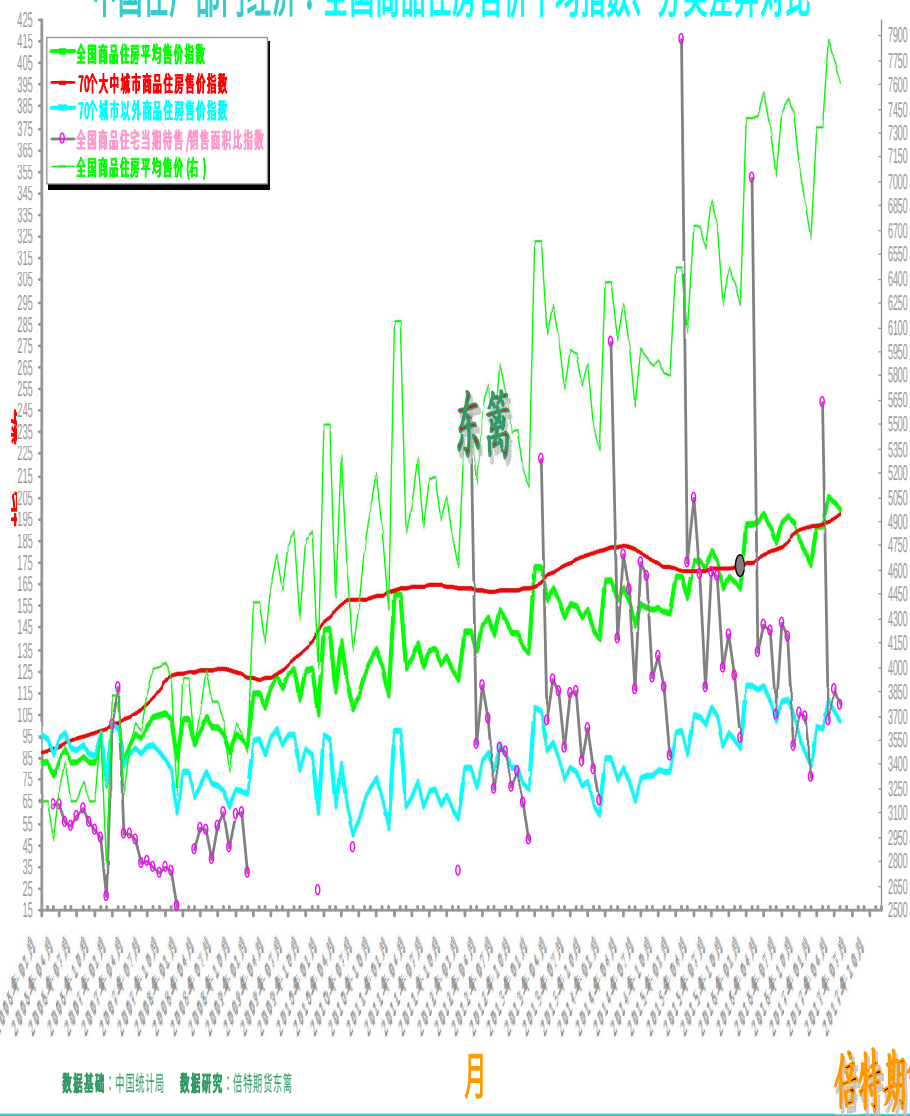
中国住户部门经济：中长期消费信贷与商品住房价格对比



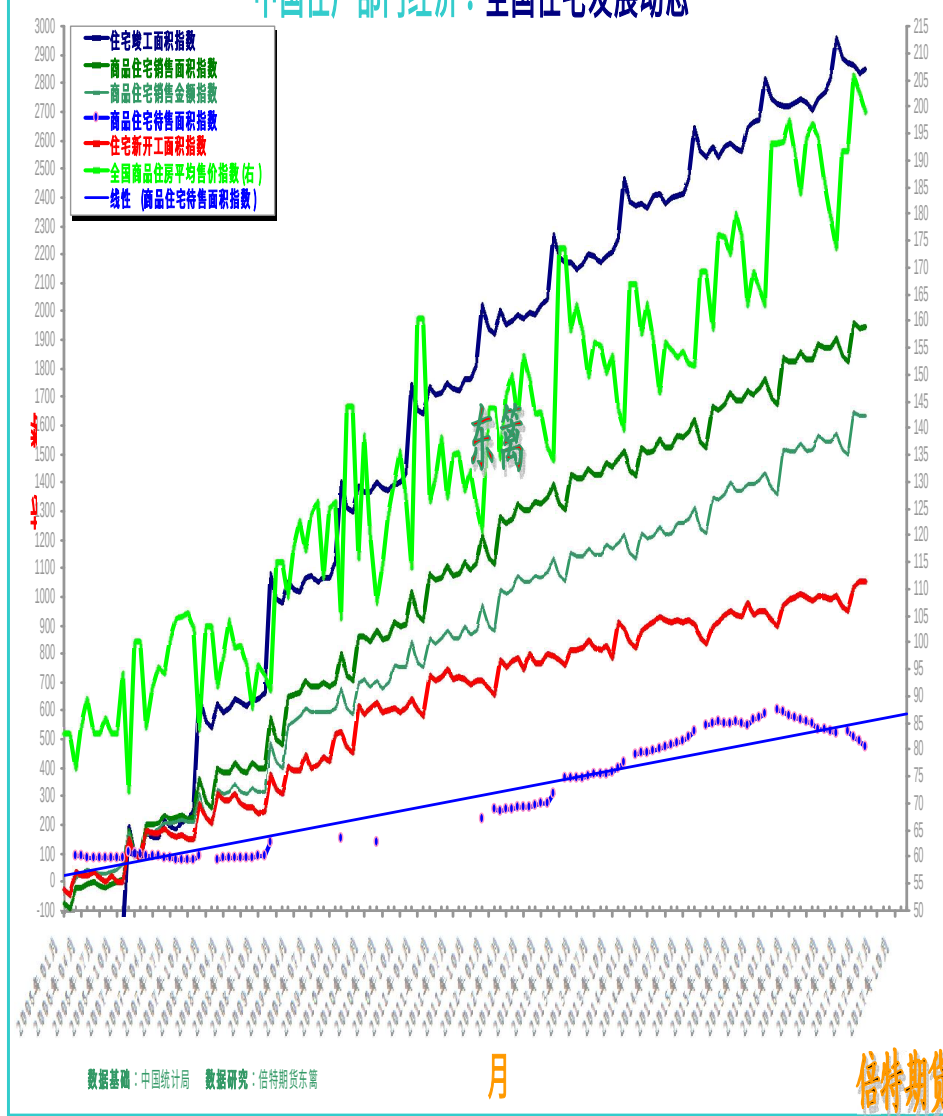
中国住户部门经济：存款、贷款与住房消费动态、家庭负债



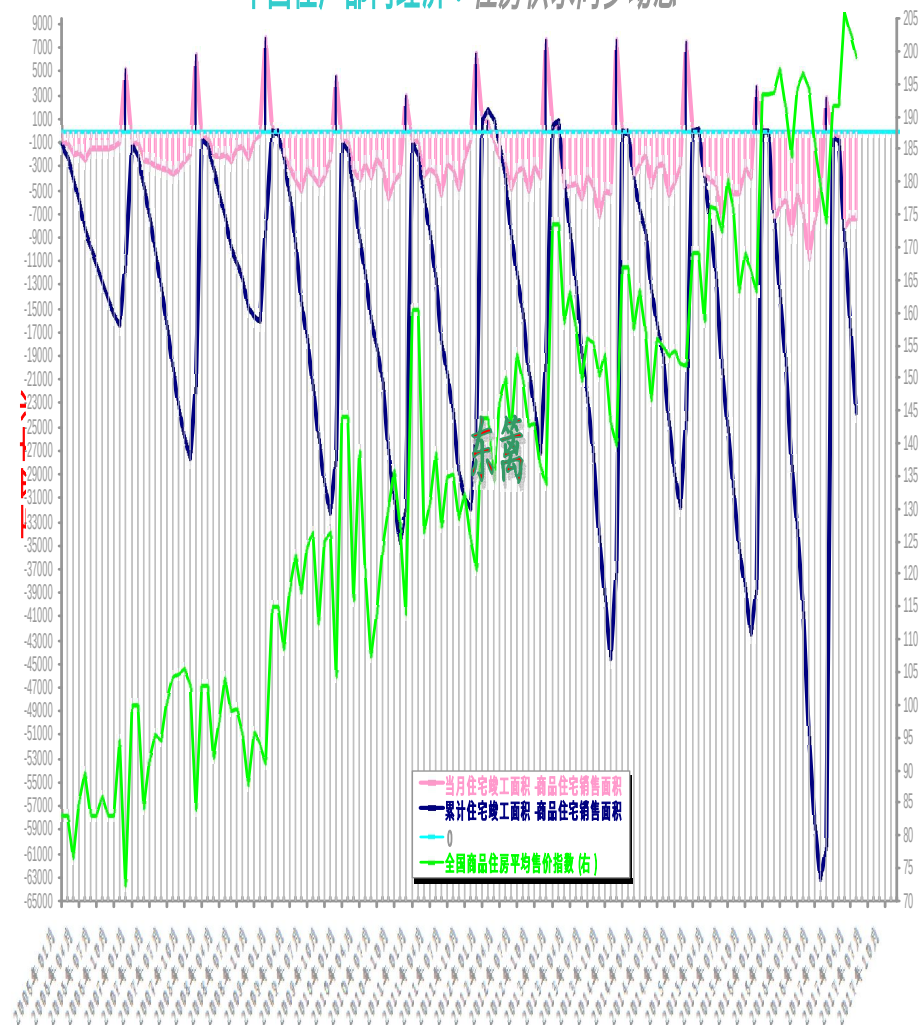
中国住户部门经济：全国商品住房售价平均指数、分类差异对比



中国住户部门经济：全国住宅发展动态



中国住户部门经济：住房供求同步动态

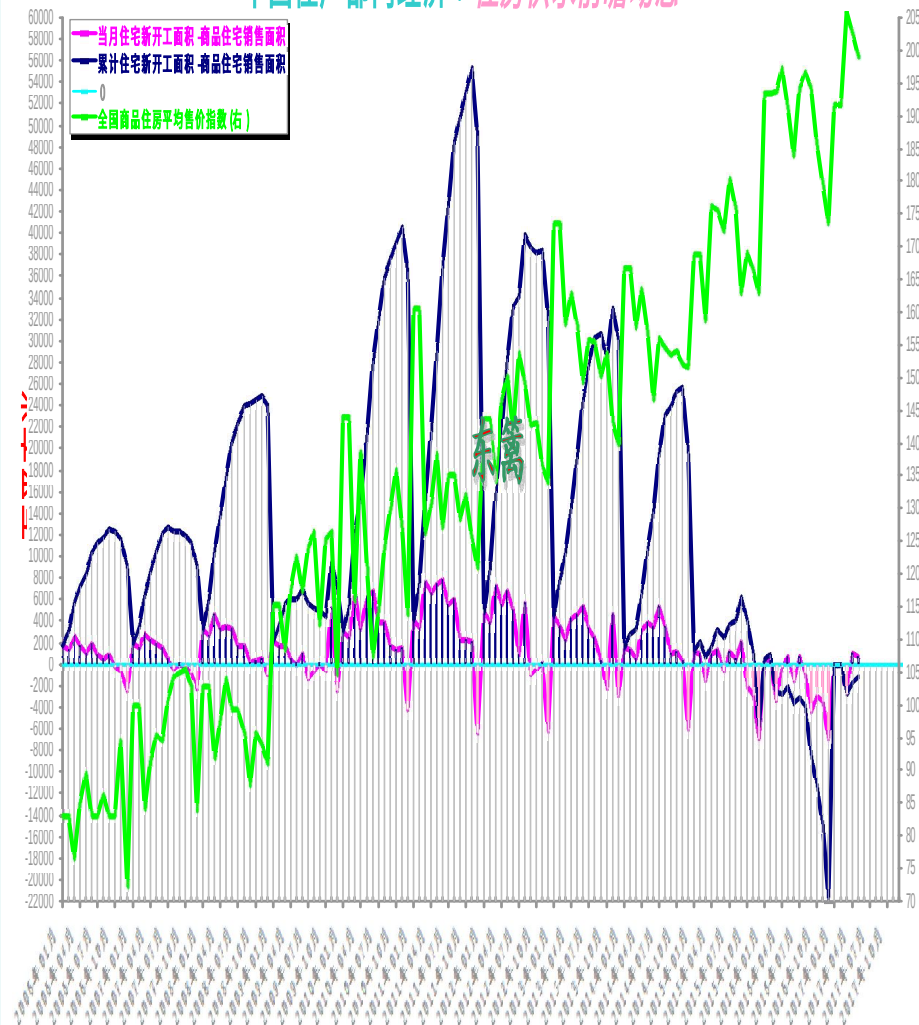


数据基础：中国统计局 数据研究：倍特期货东篱

月

倍特期货

中国住户部门经济：住房供求前瞻动态

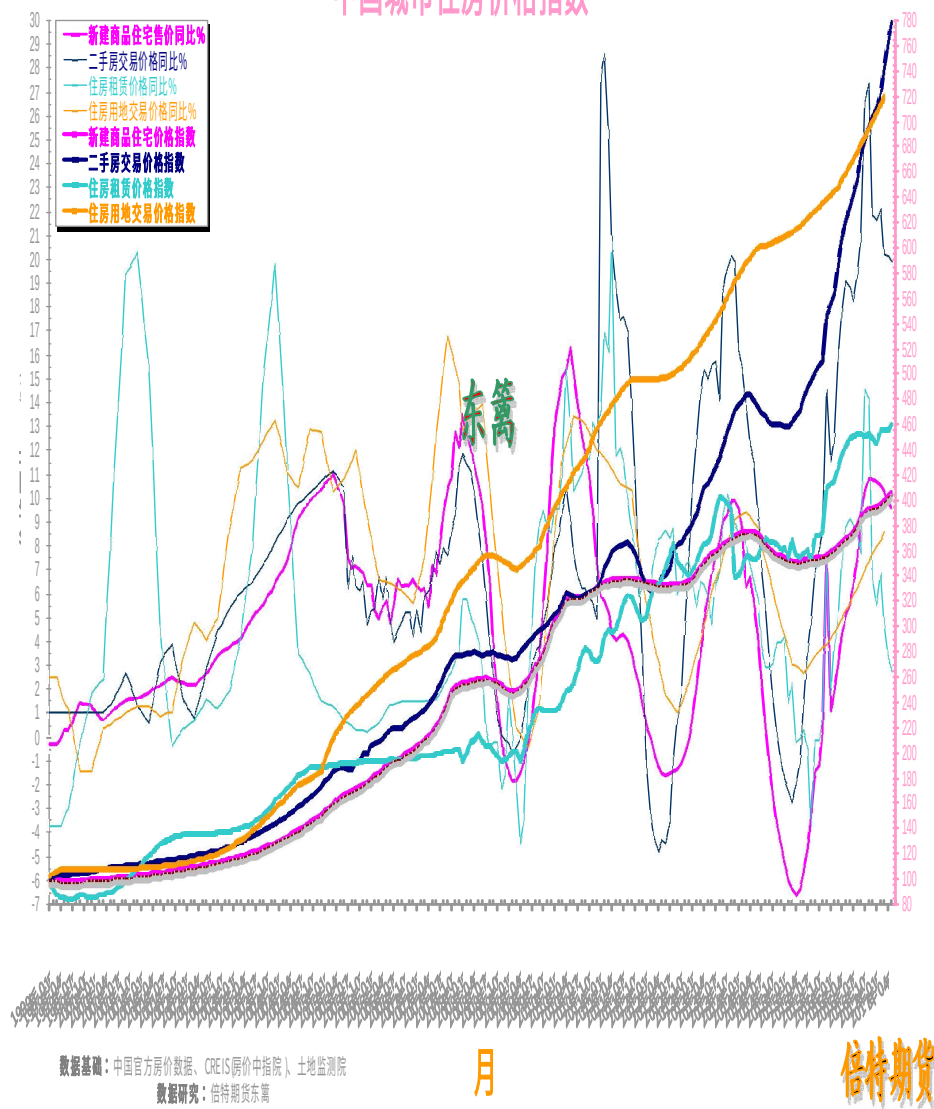


数据基础：中国统计局 数据研究：倍特期货东篱

月

倍特期货

中国城市住房价格指数



中国城市住房价格指数—35个大城市、35个中等城市

