



近期房地产对螺纹钢的影响分析

联系人 王工建
电子邮箱 wang.gj@jyqh.com.cn
电话 021-68555105

主要观点

建筑行业将进入“金九银十”传统旺季，螺纹钢除了钢厂限产支撑外，需求开始逐步好转。下半年限产基本格局确定，存在一定干扰，但边际影响减小，需求端由于房地产政策影响，需求预期不确定性更大，市场或更多关注消费、消费的增速、库存的降幅等指标，如果不及预期或表现下滑，螺纹价格将会承担较大的压力。因此，我们认为螺纹支撑较强，做多为主，但需求压力较大，上方高度有限，总体震荡偏强格局，做多需防范需求不及预期的风险。

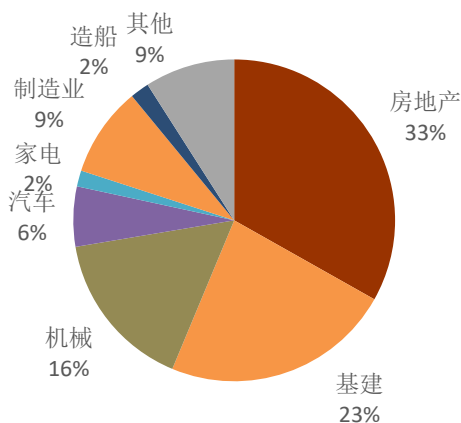
近期天津、青岛、杭州、福州、深圳、上海、济南、沈阳、苏州等城市相继发布公告，延期第二次土地集中供应。“三道红线”和土地集中供应双管齐下，今年房地产行业投资热度开始下降，多城延期土地供应，对后期房地产的新开工和施工都会产生一定影响，7月房地产投资数据大幅下降，钢材市场需求预期降温。

一、房地产用钢情况

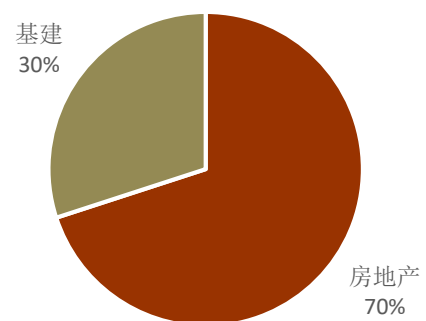
钢材下游分布广泛又相对集中，建筑业（房地产和基建）用钢超过 55%，其次是机械、制造业、汽车、家电、造船等行业。建筑业用钢品种主要是螺纹钢、盘螺、线材和其他。就螺纹钢单一品种的下游消费分布来说，主要是房地产和基建领域，分别占 70%和 30%。因此，房地产市场是影响钢铁行业的重要变量，也是影响螺纹钢的最大变量。

房屋的建筑过程和施工阶段分为拿地、新开工、正负零、预售、主体封顶、竣工和交房这些阶段。房屋用钢按照施工阶段划分，主要包括新开工阶段用钢和施工阶段用钢，大约各占一半左右，因不同房屋结构有所不同。房屋用钢主要集中在前半部分，因为地下工程用钢强度大于地上工程，即新开工到主体封顶时段耗钢量最大，一般来说，地下部分钢筋含量是地上部分的两倍左右，例如地下 100KG/平方米，地上部分钢筋含量为 50KG/平方米。由于螺纹钢在新开工阶段用量非常集中，因此新开工的面积大小和增幅都会对螺纹钢的需求产生较大影响。统计局一般在月中公布上月的房屋投资数据，如果数据超出市场预期，那么螺纹钢期货一般会走出较大的行情。

图表 1 钢材下游需求分布



图表 2 螺纹钢下游需求分布



数据来源：Wind，铜冠金源期货

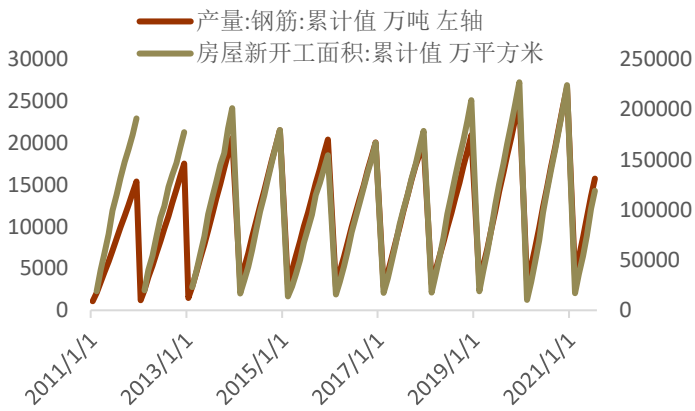
二、房屋新开工、施工与螺纹钢的量价关系

对于螺纹钢来说，最大下游是房地产行业，最重要的阶段就是新开工和施工阶段，两个阶段用钢量大约各占一般，但对螺纹的需求节奏和供应要求有所不同，新开工与钢材的关系

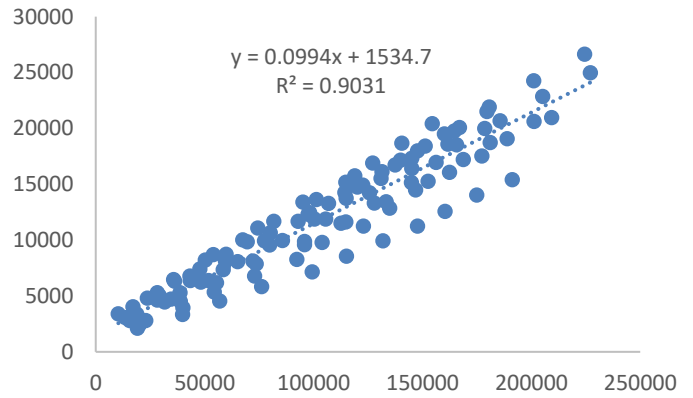
更为紧密。由于施工阶段受到的影响因素较多，用钢密度不及新开工阶段，因此施工阶段的用钢量和施工面积拟合度较差。通过分析房屋新开工面积和钢筋产量，我们发现，房屋新开工累计面积和钢筋累计产量走势拟合度较高，两者之间的R方高达0.9以上，施工面积与钢筋产量之间拟合度偏低，R方仅有0.37。

除了房屋新开工和施工面积与螺纹钢产量高度相关以外，螺纹钢的价格走势与房屋新开工和施工面积增速也保持较高的一致性，在新开工面积和施工面积增速上升阶段，螺纹钢价格表现相对较强，而增速下降阶段，螺纹钢的价格表现相对较弱。这与工业品价格主要受到需求影响的特征有关。

图表3 房屋新开工面积与钢筋产量走势

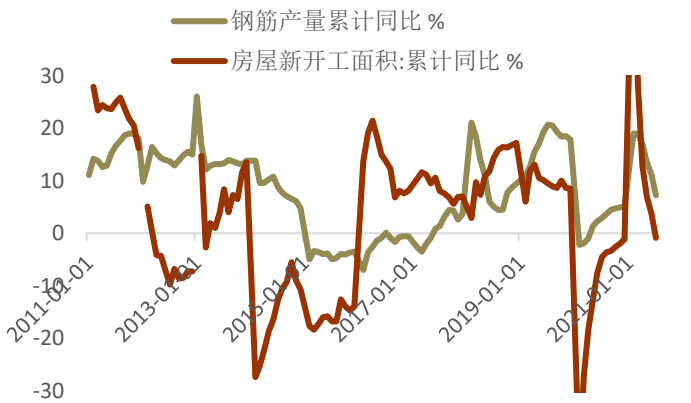


图表4 房屋新开工面积与钢筋产量高度相关

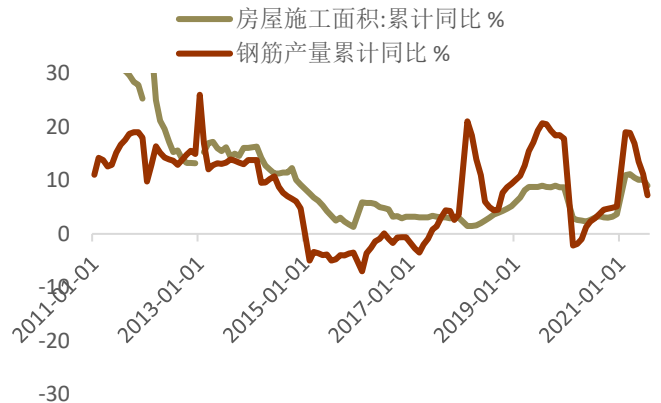


数据来源： Wind，铜冠金源期货

图表5 房屋新开工面积与钢筋产量增速

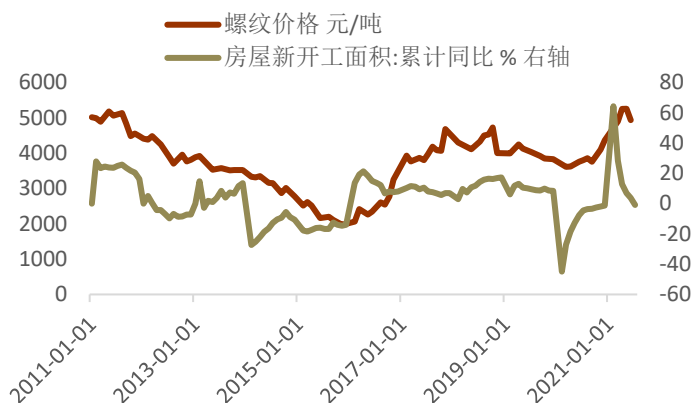


图表6 房屋施工面积与钢筋产量增速

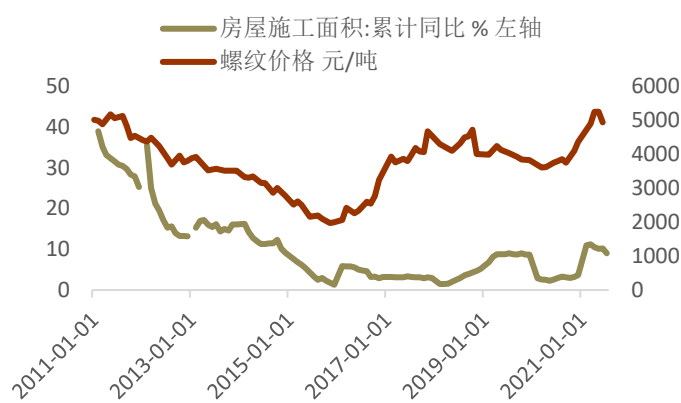


数据来源： Wind，铜冠金源期货

图表 7 房屋新开工面积与钢筋产量增速



图表 8 房屋施工面积与钢筋产量增速

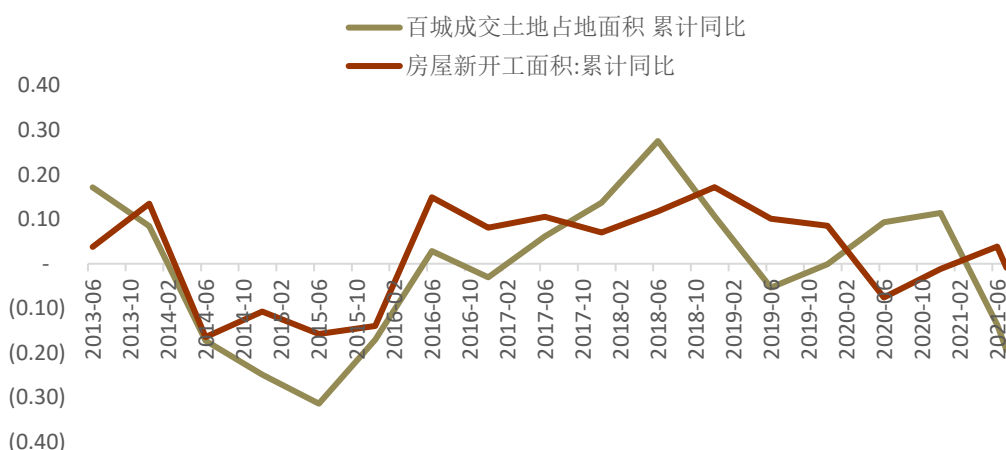


数据来源： Wind，铜冠金源期货

三、土地是影响螺纹钢需求的远期指标

在房产商取得土地后，一般会等待 3-6 个月再开工，所以拿地指标领先新开工和其他指标。以百城房企拿地数据验证，拿地数据较新开工数据大约提前 6 个月。如果拿地减少，那么半年后的新开工和施工都会下降。2021 年累计供应规划建面 38873 万 m^2 ，累计同比下降 19.7%。1-7 月份，房地产开发企业土地购置面积 8764 万平方米，同比下降 9.3%，土地成交价款 5121 亿元，下降 4.8%。从中期来看，土地供应减少将影响房地产投资增速，房屋新开工和施工均有影响，房屋用钢也会相应下降。

图表 9 土地成交领先新开工大约 6 个月



数据来源： Wind，铜冠金源期货

四、近期房地产市场对螺纹钢价格的影响

螺纹钢是最大的单品建筑钢材，房地产是建材的最大终端，因此房地产的政策变化、产业数据表现均对螺纹钢产生较大的影响。今年房地产市场“房住不炒”、三道红线、土地集中供应等政策总体趋紧，全国房地产开发投资高位回落，其中7月单月投资增速仅为1.37%。从具体用钢指标看，7月房屋新开工、施工面积当月增速分别为-21.49%、-27.11%，其中新开工累计增速转负，前期用钢需求也出现明显下降。

建筑行业将进入“金九银十”传统旺季，螺纹钢除了钢厂限产支撑外，需求开始逐步好转。下半年限产基本格局确定，存在一定干扰，但边际影响减小，需求端由于房地产政策影响，需求预期不确定性更大，市场或更多关注消费、消费的增速、库存的降幅等指标，如果不及预期或表现下滑，螺纹价格将会承担较大的压力。因此，我们认为螺纹支撑较强，做多为主，但需求压力较大，上方高度有限，总体震荡偏强格局，做多需防范需求不及预期的风险。

风险提示：房地产政策的不确定性

洞彻风云共创未来

DEDICATED TO THE FUTURE

全国统一客服电话：400-700-0188

总部

上海市浦东新区源深路 273 号
电话：021-68559999（总机）
传真：021-68550055

上海期货大厦营业部

上海市浦东新区松林路 300 号
1803、2104B 室
电话：021-68400688

深圳分公司

深圳市罗湖区建设路 1072 号东方
广场 2104A、2105 室
电话：0755-82874655

大连营业部

辽宁省大连市河口区会展路 129 号
期货大厦 2506B
电话：0411-84803386

芜湖营业部

安徽省芜湖市镜湖区北京中路 7 号
伟星时代金融中心 1002 室
电话：0553-5111762



郑州营业部

河南省郑州市未来大道 69 号未来
公寓 1201 室
电话：0371-65613449

铜陵营业部

安徽省铜陵市义安大道 1287 号财
富广场 A2506 室
电话：0562-5819717

免责声明

本报告仅向特定客户传送，未经铜冠金源期货投资咨询部授权许可，任何引用、转载以及向第三方传播的行为均可能承担法律责任。本报告中的信息均来源于公开可获得资料，铜冠金源期货投资咨询部力求准确可靠，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状况。