

2026 年 04 月 20 日

一线城市地产成交维持韧性

宏观研究团队

——宏观经济专题

何宁（分析师）

hening@kysec.cn

证书编号：S0790522110002

郭晓彬（分析师）

guoxiaobin@kysec.cn

证书编号：S0790525070004

● 供需：建筑开工与需求均放缓，工业生产有韧性

1.建筑开工：开工放缓。最近两周（二月十七到三月初一），建筑开工恢复速度放缓，石油沥青装置开工率降至农历同期历史低位，磨机运转率处于农历同期历史中低位，水泥发运率处于同期历史中位。基建项目水泥直供量略高于 2025 年农历同期，房建水泥用量低于 2025 年农历同期，从总体水泥用量看，2026 年走势已贴近 2025 年，或表明同比已接近筑底。

2.工业生产：整体韧性强。最近两周（4 月 7 日到 4 月 20 日），整体工业开工率仍处农历同期历史中高位。化工链中 PX 开工率处于历史高位，PTA 开工率处于同期历史中位，汽车半钢胎开工率保持历史中位，高炉、焦化企业开工率处于历史中位。

3.需求端，建筑需求有所回落。最近两周（二月十七到三月初一），螺纹钢、线材、建材表观需求农历同比增速回落，螺纹钢与建材表观需求已降至历史低位，这与建筑开工率以及水泥用量的放缓相对应。乘用车四周滚动销量同比有所回落，中国轻纺城成交量处于历史中高位。主要家电线上销售表现偏强，线下销售表现偏弱，整体弱于 2025 年同期。

● 商品价格：国内工业品价格延续回落

1.国际大宗商品：最近两周（4 月 4 日至 4 月 17 日），中东地缘冲突有所降温，原油价格回落；黄金、铜、铝价格震荡上行。

2.国内工业品：国内工业品价格延续回落。最近两周（4 月 4 日至 4 月 17 日），国内定价工业品价格延续回落，南华工业品指数震荡偏弱运行。细分品种中，铁矿石、螺纹钢价格震荡偏弱运行，煤炭价格震荡上行；化工链多数产品价格上涨，建材产品中水泥、沥青、玻璃价格均回落。

● 地产：一线城市成交表现较好

1.新建房：一线城市成交表现较好。最近两周（4 月 6 日至 4 月 19 日），全国 30 大中城市商品房成交面积平均值环比-42%，较 2024、2025 年同期分别变动-22%、-3%。一线城市成交面积较 2024、2025 年同期分别变动+13%、+14%。

2.二手房：北京、上海二手房成交表现较好。价格方面，截至 4 月 6 日，二手房出售挂牌价指数环比延续回落；成交量方面，最近两周（4 月 6 日至 4 月 19 日），北京、上海、深圳二手房成交同比分化，较 2025 年农历同期分别同比+5%、+22%、-8%。

● 出口：高频数据指向 4 月出口同比增速或筑底

从韩国 4 月前 10 日出口情况来看，其出口同比增速有所回落但仍处于高位，我们预计我国 AI 产业链产品出口将保持韧性，短期内产业趋势方向未发生改变。总量上看，货物与集装箱吞吐量指向 4 月出口同比增速或筑底。

同时，若中东地缘冲突导致的全球能源价格适度上行，我国商品出口或将凭借煤炭成本、新能源产业链优势扩大份额。

● **风险提示：**大宗商品价格波动超预期，政策力度超预期。

相关研究报告

《经济实现开门红，GDP 平减指数趋于转正——兼评 Q1 经济数据》-2026.4.16

《出口同比+2.5%并不低——宏观经济点评》-2026.4.14

《直接融资对社融的支撑力度提升——宏观经济点评》-2026.4.13

目 录

1、 供需：建筑开工与需求均放缓，工业生产有韧性.....	4
1.1、 建筑开工：开工放缓	4
1.2、 工业生产：整体韧性强	5
1.3、 需求：建筑需求有所回落	6
2、 价格：国内工业品价格延续回落	7
2.1、 国际大宗商品：地缘冲突降温，油价下行，有色上行	7
2.2、 国内工业品：国内工业品价格延续回落	7
2.3、 食品：农产品价格有所回落，猪肉价格有所回落	9
3、 地产成交：一线城市成交表现较好	9
3.1、 新建房：一线城市成交表现较好	9
3.2、 二手房：北京、上海二手房成交表现较好	10
4、 出口：高频数据指向 4 月出口同比增速或筑底	10
5、 流动性：资金利率震荡下行，逆回购以净回笼为主	11
6、 风险提示	13

图表目录

图 1： 磨机运转率低于 2025 年农历同期	4
图 2： 石油沥青装置开工率逆季节性下行	4
图 3： 磨机运转率低于 2025 年农历同期	4
图 4： 基建水泥直供量略高于 2025 年农历同期	4
图 5： 总体水泥用量同比或已接近筑底	4
图 6： 整体工业开工率仍处同期历史中高位	5
图 7： 最近两周 PX 开工率处于同期历史高位	5
图 8： 最近两周 PTA 开工率处于同期历史中位	5
图 9： 汽车半钢胎开工率处于同期历史中位	5
图 10： 高炉开工率处于同期历史中高位	5
图 11： 螺纹钢、建材表观需求降至历史低位	6
图 12： 按农历对齐，螺纹表观需求接近 2025 年农历同期	6
图 13： 最近两周乘用车四周滚动销量同比有所回落	6
图 14： 最近两周中国轻纺城成交量处于同期历史中高位	6
图 15： 主要家电线上销售整体处于同期历史中位	7
图 16： 主要家电线下销售处于同期历史中低位	7
图 17： 最近两周原油价格明显回落	7
图 18： 最近两周铜铝价格震荡上行	7
图 19： 最近两周南华工业品指数震荡偏弱运行	8
图 20： 最近两周南华能化指数有所回落	8
图 21： 最近两周螺纹钢价格震荡偏弱运行	8
图 22： 最近两周煤炭价格震荡上行	8
图 23： 最近两周甲醇价格大幅上行	8
图 24： 最近两周涤纶长丝价格大幅上行	8
图 25： 最近两周沥青价格高位回落	9
图 26： 最近两周浮法玻璃价格震荡偏弱运行	9

图 27: 近两周农产品价格有所回落	9
图 28: 近两周猪肉价格有所回落	9
图 29: 最近两周新建住房成交同比转负	10
图 30: 一线城市商品房成交表现较好	10
图 31: 截至 4 月 6 日, 二手房出售挂牌价指数环比延续回落	10
图 32: 最近两周北京二手房成交同比仍为正	10
图 33: 韩国 4 月前 10 日出口增速有所回落但仍处高位	11
图 34: 货物与集装箱吞吐量指向 4 月出口同比增速或筑底	11
图 35: 最近两周资金利率震荡下行	11
图 36: 最近两周央行逆回购以净回笼为主	12

1、供需：建筑开工与需求均放缓，工业生产有韧性

1.1、建筑开工：开工放缓

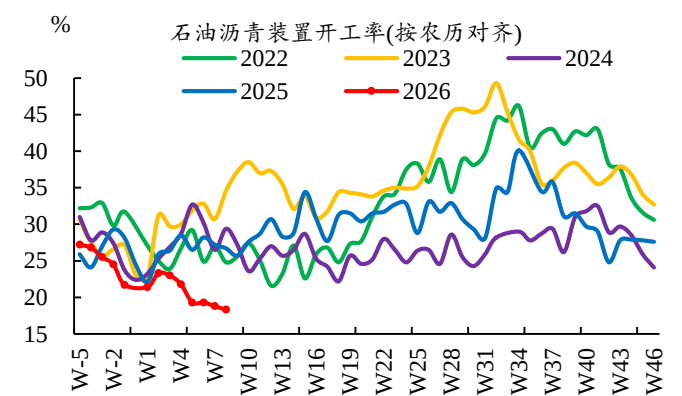
最近两周（二月十七到三月初一），建筑开工恢复速度放缓，石油沥青装置开工率降至农历同期历史低位，磨机运转率处于农历同期历史中低位，水泥发运率处于同期历史中位。基建项目水泥直供量略高于 2025 年农历同期，房建水泥用量低于 2025 年农历同期，从总体水泥用量看，2026 年走势已贴近 2025 年，或表明同比已接近筑底。

图1：磨机运转率低于 2025 年农历同期

按照农历对齐(单位:%)	2026年最新值	较2025年同期	较2024年同期	近5年同期季节性位置历史分位数
石油沥青装置开工率	18.3	-8.4	-11.1	16.6
磨机运转率	38.8	-2.7	-7.3	33.3
水泥发运率	39.6	-3.2	0.6	50.0
水泥熟料产能利用率	66.2	5.7	11.3	50.0

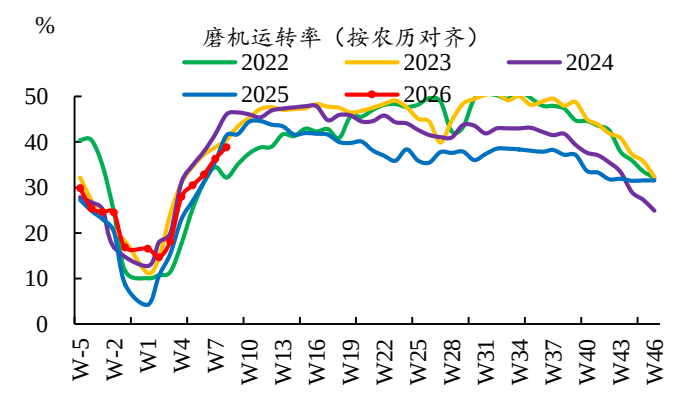
数据来源：Wind、百年建筑、开源证券研究所

图2：石油沥青装置开工率逆季节性下行



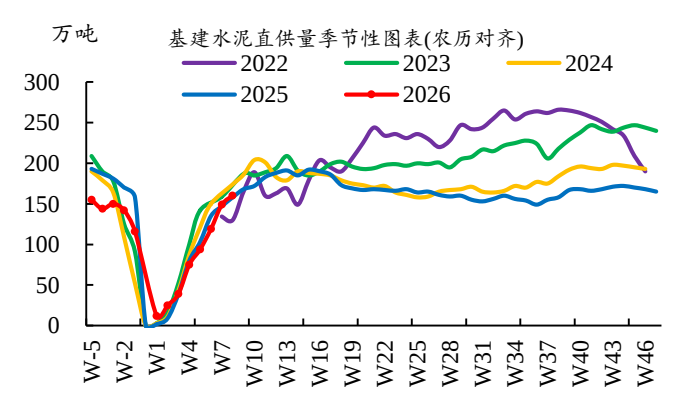
数据来源：Wind、开源证券研究所

图3：磨机运转率低于 2025 年农历同期



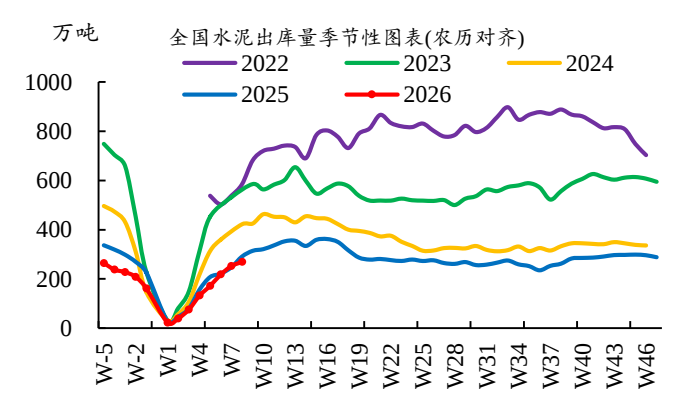
数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：基建水泥直供量略高于 2025 年农历同期



数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：总体水泥用量同比或已接近筑底



数据来源：Wind、开源证券研究所

1.2、工业生产：整体韧性强

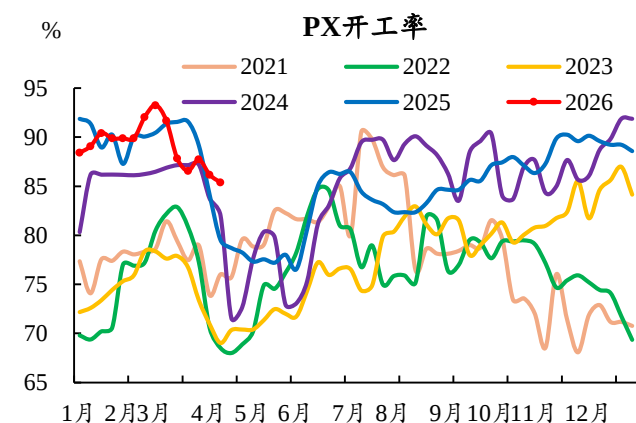
最近两周（4月7日到4月20日），整体工业开工率仍处农历同期历史中高位。化工链中PX开工率处于历史高位，PTA开工率处于同期历史中位，汽车半钢胎开工率保持历史中位，高炉、焦化企业开工率处于历史中位。

图6：整体工业开工率仍处同期历史中高位

按照阳历对齐(单位:%)	2026年最新值	较2025年同期	较2024年同期	2022-2026年同期季节性位置历史分位数
PX开工率	85.4	5.9	3.4	83.3
PTA开工率	77.5	-3.0	6.7	50.0
聚酯切片开工率	81.0	-8.1	0.0	50.0
涤纶长丝开工率	85.2	-10.1	-5.3	50.0
涤纶短纤开工率	84.2	1.4	9.1	83.3
汽车全钢胎开工率	68.1	2.7	-0.7	66.6
汽车半钢胎开工率	77.2	-1.3	-3.4	50.0
高炉开工率	83.2	-0.1	4.8	50.0
焦化企业开工率	69.2	0.7	8.0	50.0

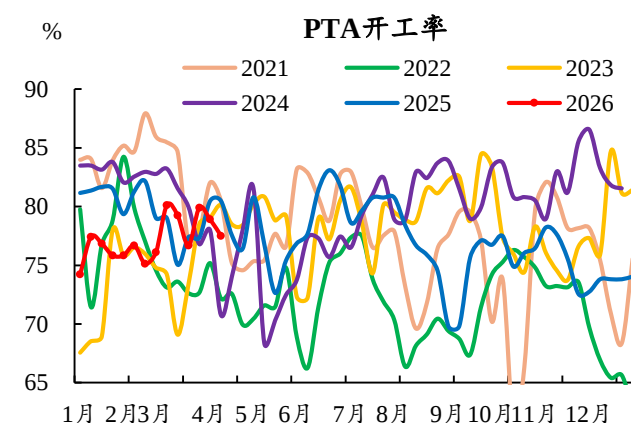
数据来源：Wind、开源证券研究所

图7：最近两周 PX 开工率处于同期历史高位



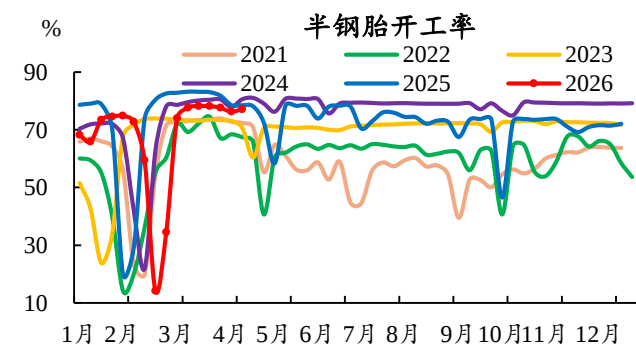
数据来源：Wind、开源证券研究所

图8：最近两周 PTA 开工率处于同期历史中位



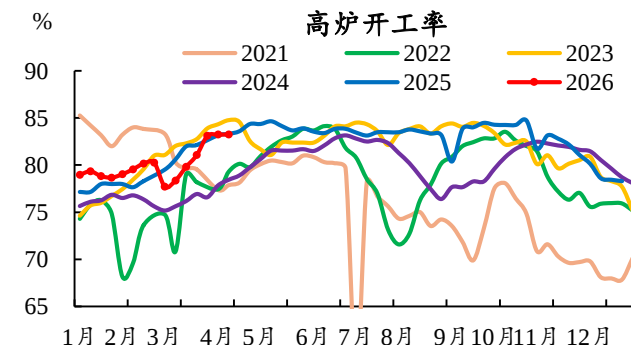
数据来源：Wind、开源证券研究所

图9：汽车半钢胎开工率处于同期历史中位



数据来源：Wind、开源证券研究所

图10：高炉开工率处于同期历史中高位

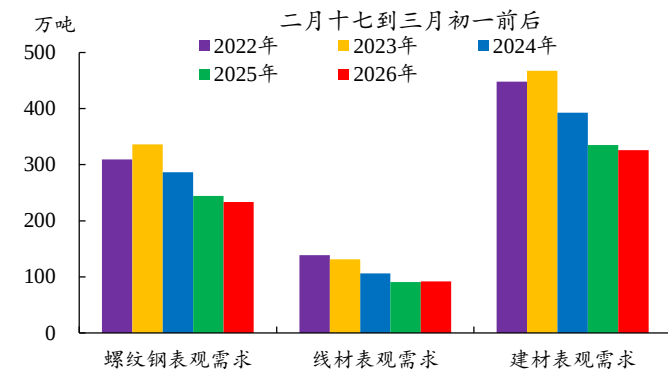


数据来源：Wind、开源证券研究所

1.3、需求：建筑需求有所回落

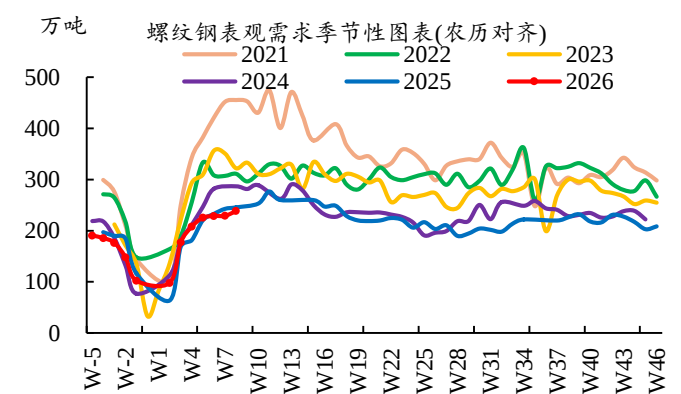
建筑需求有所回落，最近两周(二月十七到三月初一)，螺纹钢、线材、建材表观需求农历同比增速回落，螺纹钢与建材表观需求已降至历史低位，这与建筑开工率以及水泥用量的放缓相对应。

图11：螺纹钢、建材表观需求降至历史低位



数据来源：Wind、开源证券研究所；注：2022-2025年同期当周日期稍有出入

图12：按农历对齐，螺纹表观需求接近2025年农历同期



数据来源：Wind、开源证券研究所

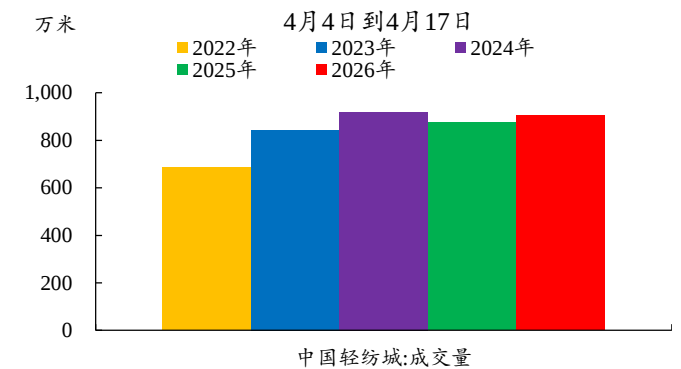
汽车销量同比有所回落。最近两周(4月4日至4月17日)，乘用车四周滚动销量同比有所回落，中国轻纺城成交量处于历史中高位。

图13：最近两周乘用车四周滚动销量同比有所回落



数据来源：Wind、开源证券研究所

图14：最近两周中国轻纺城成交量处于同期历史中高位



数据来源：Wind、开源证券研究所

家电销售线上线下分化。主要家电线上销售表现偏强，线下销售表现偏弱，整体弱于2025。

图15：主要家电线上销售整体处于同期历史中位

按照阳历对齐	2026年最新值	较2025年同期(%)	较2024年同期(%)	2022-2026年同期季节性位置历史分位数
彩电线上销售额指数	120.7	-26.5	5.0	60.0
冰箱线上销售额指数	83.8	-0.7	-11.2	40.0
冰柜线上销售额指数	127.3	20.4	24.9	80.0
空调线上销售额指数	101.6	-16.7	14.9	60.0
洗衣机线上销售额指数	96.6	-7.6	-7.8	40.0

数据来源：Wind、开源证券研究所

图16：主要家电线下销售处于同期历史中低位

按照阳历对齐	2026年最新值	较2025年同期(%)	较2024年同期(%)	2022-2026年同期季节性位置历史分位数
彩电线下销售额指数	20.8	-5.3	-46.4	20.0
冰箱线下销售额指数	23.7	-15.5	-30.3	20.0
冰柜线下销售额指数	49.8	30.1	-1.2	60.0
空调线下销售额指数	26.6	-9.3	-13.3	40.0
洗衣机线下销售额指数	23.7	-6.8	-15.6	20.0

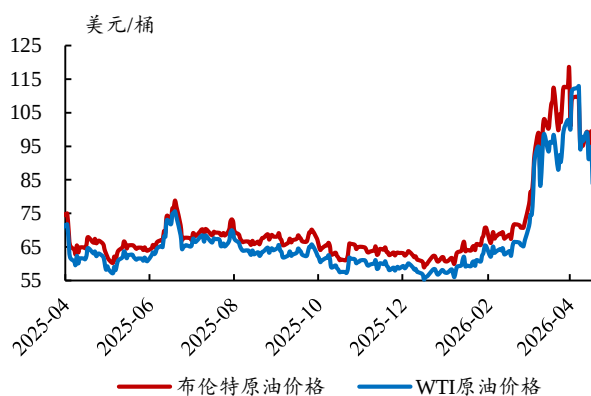
数据来源：Wind、开源证券研究所

2、价格：国内工业品价格延续回落

2.1、国际大宗商品冲突降温，油价下行，有色上行

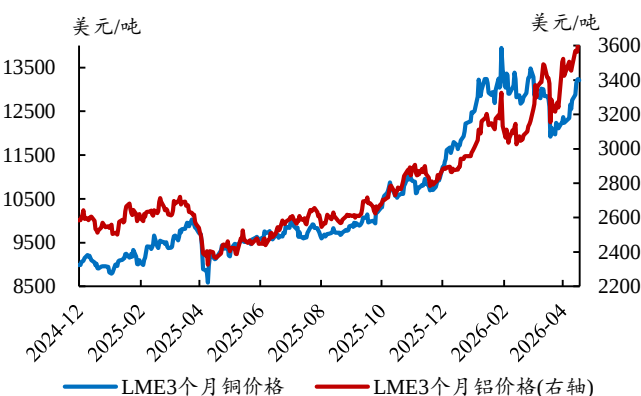
最近两周（4月4日至4月17日），中东地缘冲突有所降温，原油价格回落；黄金、铜、铝价格震荡上行。

图17：最近两周原油价格明显回落



数据来源：Wind、开源证券研究所

图18：最近两周铜铝价格震荡上行

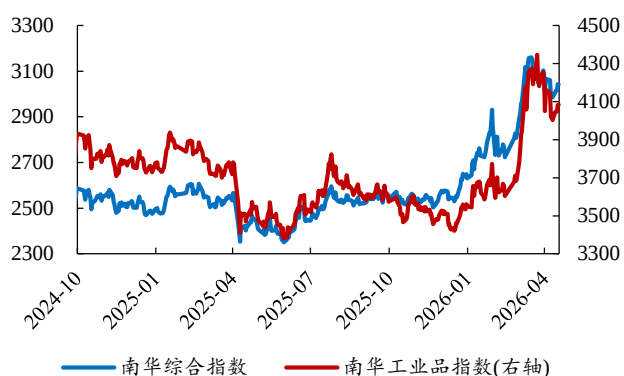


数据来源：Wind、开源证券研究所

2.2、国内工业品：国内工业品价格延续回落

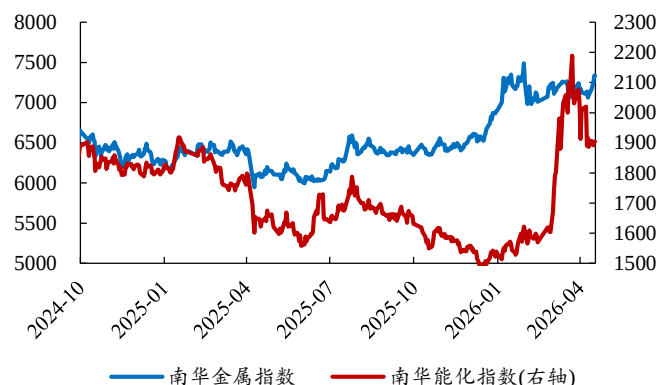
最近两周（4月4日至4月17日），国内定价工业品价格延续回落，南华工业品指数震荡偏弱运行。细分品种中，铁矿石、螺纹钢价格震荡偏弱运行，煤炭价格震荡上行；化工链多数产品价格上涨，建材产品中水泥、沥青、玻璃价格均回落。

图19：最近两周南华工业品指数震荡偏弱运行



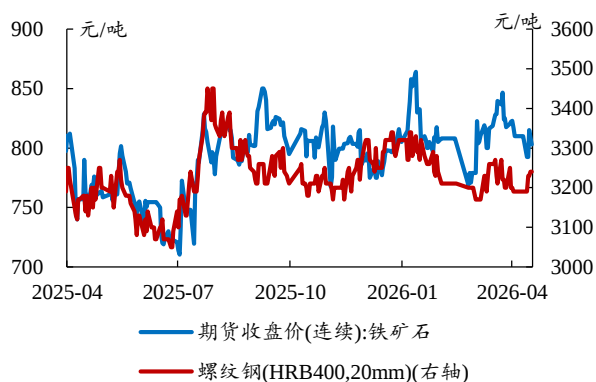
数据来源：Wind、开源证券研究所

图20：最近两周南华能化指数有所回落



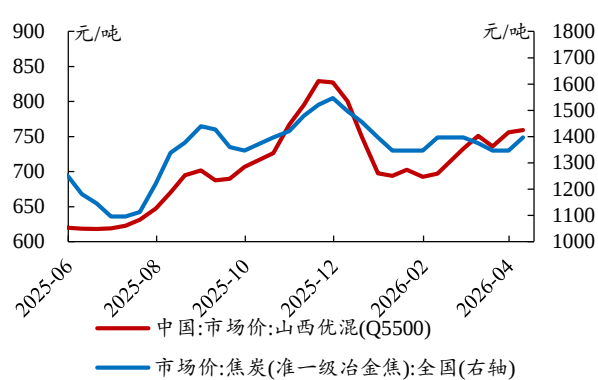
数据来源：Wind、开源证券研究所

图21：最近两周螺纹钢价格震荡偏弱运行



数据来源：Wind、开源证券研究所

图22：最近两周煤炭价格震荡上行



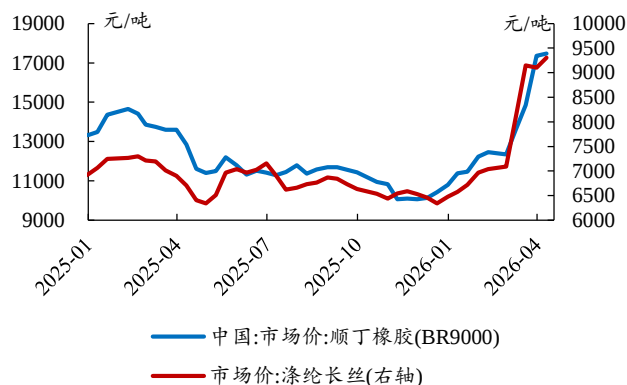
数据来源：Wind、开源证券研究所

图23：最近两周甲醇价格大幅上行



数据来源：Wind、开源证券研究所

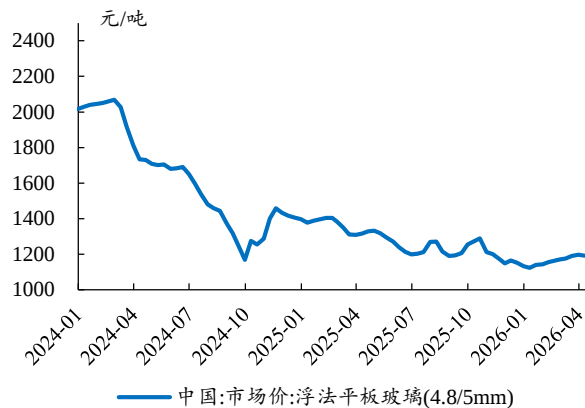
图24：最近两周涤纶长丝价格大幅上行



数据来源：Wind、开源证券研究所

图25：最近两周沥青价格高位回落

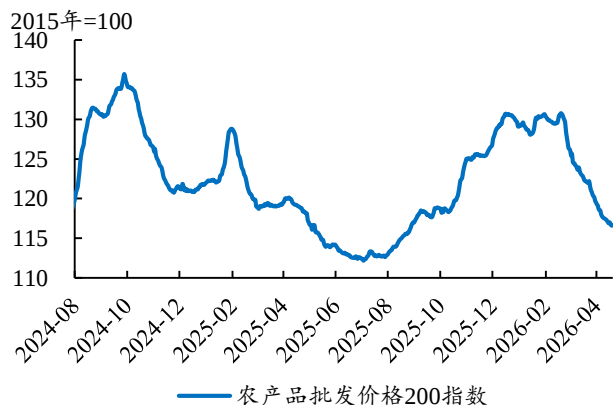

数据来源：Wind、开源证券研究所

图26：最近两周浮法玻璃价格震荡偏弱运行


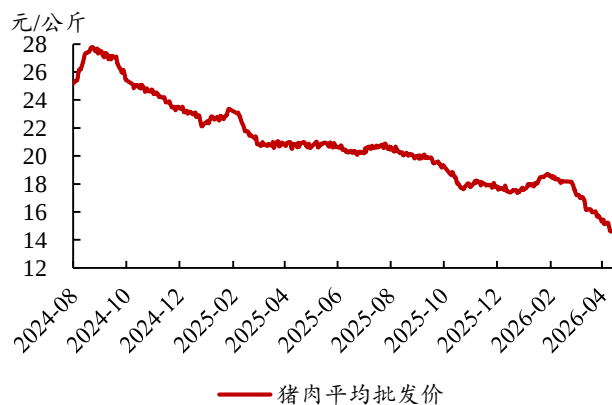
数据来源：Wind、开源证券研究所

2.3、食品：农产品价格有所回落，猪肉价格有所回落

最近两周（4月4日至4月17日），农产品价格有所回落，猪肉价格有所回落。

图27：近两周农产品价格有所回落


数据来源：Wind、开源证券研究所

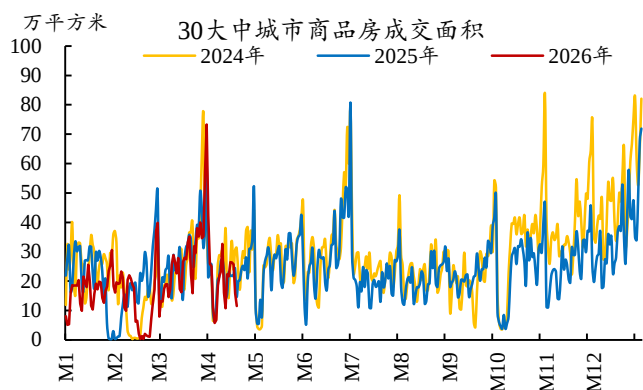
图28：近两周猪肉价格有所回落


数据来源：Wind、开源证券研究所

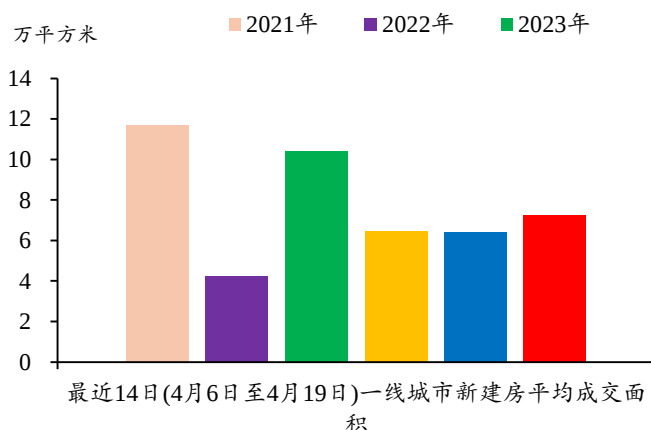
3、地产成交：一线城市成交表现较好

3.1、新建房：一线城市成交表现较好

最近两周（4月6日至4月19日），全国30大中城市商品房成交面积平均值环比-42%，较2024、2025年同期分别变动-22%、-3%。一线城市成交面积较2024、2025年同期分别变动+13%、+14%。

图29：最近两周新建住房成交同比转负


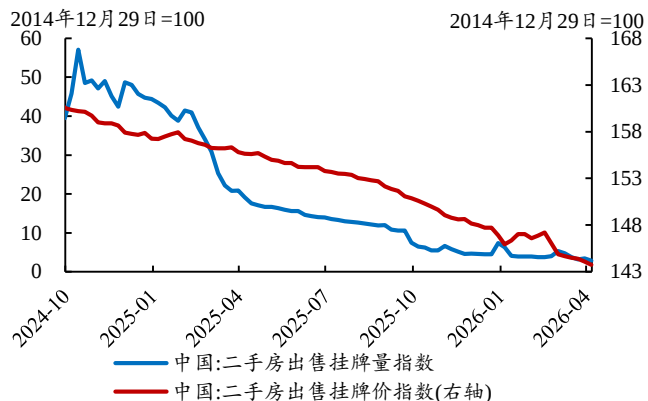
数据来源：Wind、开源证券研究所

图30：一线城市商品房成交表现较好


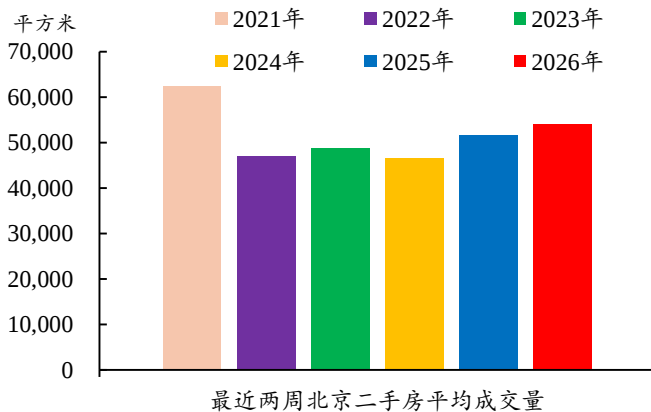
数据来源：Wind、开源证券研究所

3.2、二手房：北京、上海二手房成交表现较好

价格方面，截至4月6日，二手房出售挂牌价指数环比延续回落；成交量方面，最近两周(4月6日至4月19日)，北京、上海、深圳二手房成交同比分化，较2025年农历同期分别同比+5%、+22%、-8%。

图31：截至4月6日，二手房出售挂牌价指数环比延续回落


数据来源：Wind、开源证券研究所

图32：最近两周北京二手房成交同比仍为正


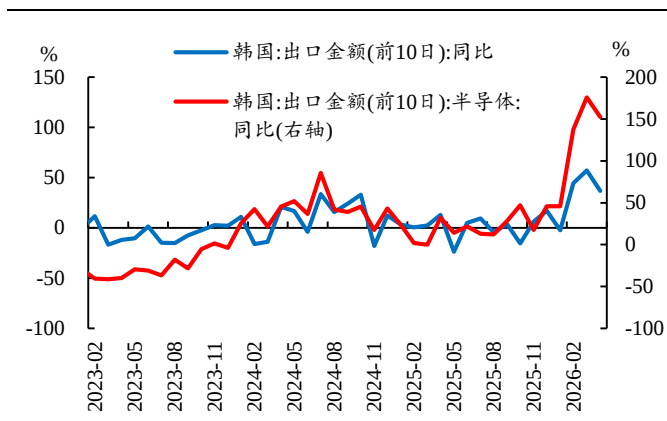
数据来源：Wind、开源证券研究所

4、出口：高频数据指向4月出口同比增速或筑底

从韩国4月前10日出口情况来看，其出口同比增速有所回落但仍处于高位，我们预计我国AI产业链产品出口将保持韧性，短期内产业趋势方向未发生改变。总量上看，货物与集装箱吞吐量指向4月出口同比增速或筑底。

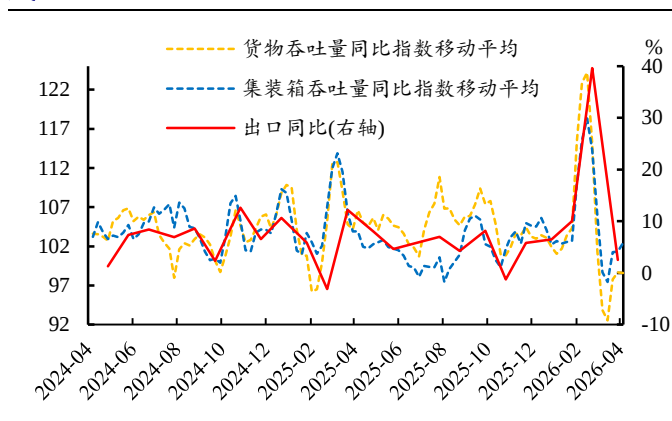
同时，若中东地缘冲突导致的全球能源价格适度上行，我国商品出口或将凭借煤炭成本、新能源产业链优势扩大份额。

图33: 韩国4月前10日出口增速有所回落但仍处高位



数据来源: Wind、开源证券研究所

图34: 货物与集装箱吞吐量指向4月出口同比增速或筑底

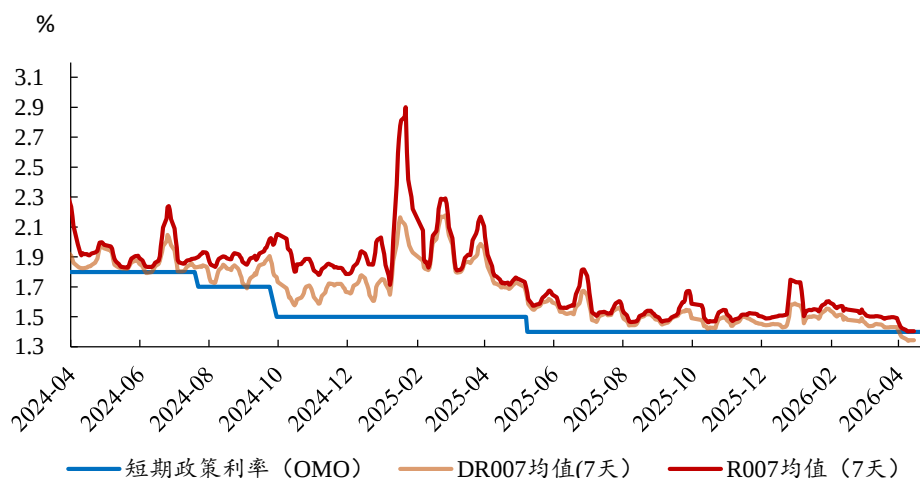


数据来源: Wind、开源证券研究所

5、流动性：资金利率震荡下行，逆回购以净回笼为主

最近两周（4月4日至4月17日），资金利率震荡下行，截至4月17日，R007为1.39%，DR007为1.32%。DR007近7天中枢为1.34%，低于4月均值。

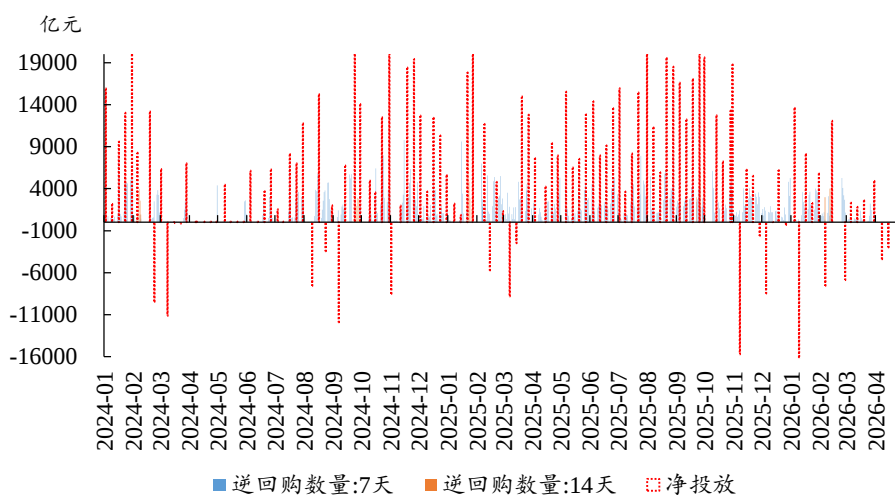
图35: 最近两周资金利率震荡下行



数据来源: Wind、开源证券研究所

央行逆回购以净回笼为主。最近两周央行实现货币净回笼 3040 亿元。

图36：最近两周央行逆回购以净回笼为主



数据来源：Wind、开源证券研究所

6、风险提示

大宗商品价格波动超预期，政策力度超预期。



更多调研关注公众号：调研纪要更新

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

本研究报告的署名人员具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告，并对内容和观点负责。本报告清晰准确地反映了署名人员的研究观点，所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。本报告署名人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动，过往的业绩表现不应作为其日后表现的预示。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

开源证券研究所

上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼3层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn