

研究所工业组

2月地产数据超预期，央行降准助力地产 持续修复



中信期货有限公司
CITIC Futures Company Limited

郑非凡

从业资格号：F03088415

投资咨询号：Z0016667

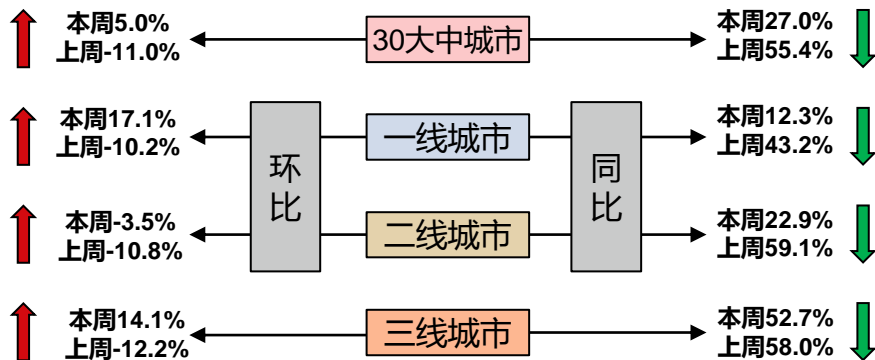
2023年3月19日

核心观点：2月地产数据超预期，央行降准助力地产持续修复

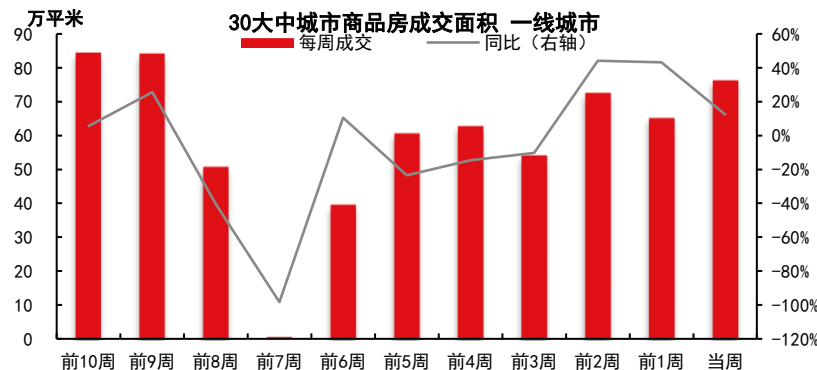
- **中央政策方面：**中国人民银行决定于2023年3月27日降低金融机构存款准备金率0.25个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率约为7.6%。（1）从历史来看，每一轮地产周期都会伴随多次降准，2008-2009年的周期一共有四次降准，2014-2015年的周期一共有五次降准，本次已经是本轮地产宽松周期的第五次降准，从次数上来看已经达到历史最高水平。（2）从降息的覆盖面来看，本次降息是全面覆盖，其背后反映出来的问题是经济修复仍然存在一定的不确定性，虽然1-2月地产数据表现超市场预期，但是房企、居民、地方政府所反映出来的问题仍然得到完全解决，为了保证后续地产不出现明显回落，仍然需要更多的宽松政策进行呵护。
- **其他重点政策方面：**杭州将进一步放开学历落户，已在杭州市区落实就业单位的35岁以下普通高校大专以上学历毕业生，可在市区办理落户，45岁以下普通高校硕士研究生可“先落户后就业”。从杭州近期房地产市场表现来看，商品房成交相比去年同期已实现转正，但考虑未来销售的持续性，需要通过落户等吸引人才的手段使得大家更有意愿留在城市里。如果将成交进一步细分，近郊区域成交显著下滑是三月初地产销售回调的主要原因，而本次放开落户政策针对的人群正是有望刺激近郊商品房需求的人群，未来或有其他城市跟上相关政策。
- **根据统计局1-2月的经济数据，地产投资同比下滑5.7%，商品房销售同比下滑3.6%，新开工面积同比下滑9.4%，竣工面积同比上涨8.0%，地产核心数据相比2022年12月已有显著改善。然而从资金来源的角度来看，目前房企到位资金改善有限，同比下跌15.2%。结合本周五出台的降准政策可以预计未来银行将随着商品房销售持续好转的情况下给房企提供更为积极的资金支持。展望3月份地产销售数据，有望同比转为正值。**

- 一、一线城市政策效果跟踪
- 二、二线城市政策效果跟踪
- 三、三四线城市政策效果跟踪
- 四、二手房成交数据跟踪
- 五、本周重点放松施策一览

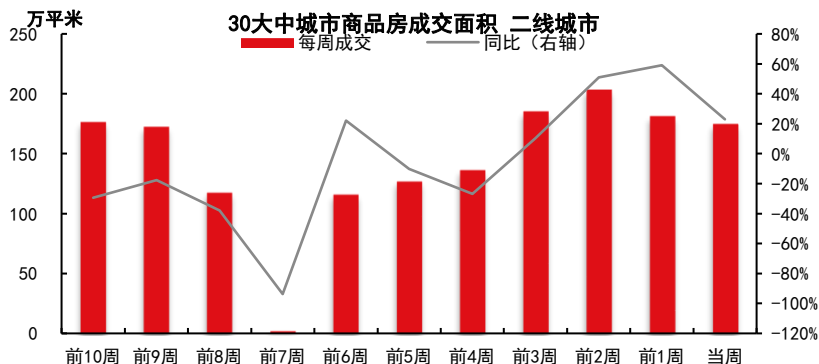
30大中城市本周同比涨幅为27.0%（农历）



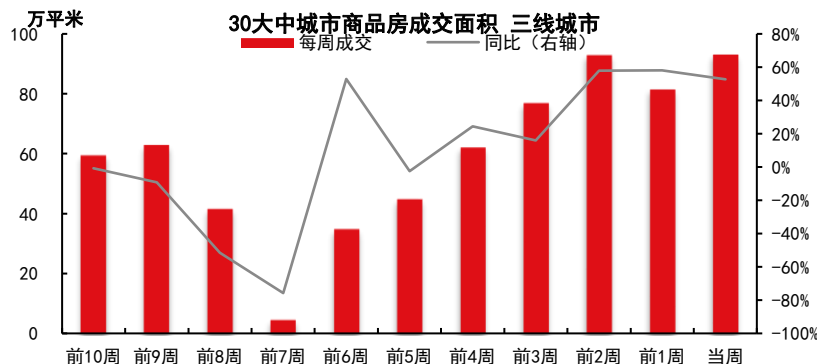
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比上涨12.3%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比上涨22.9%

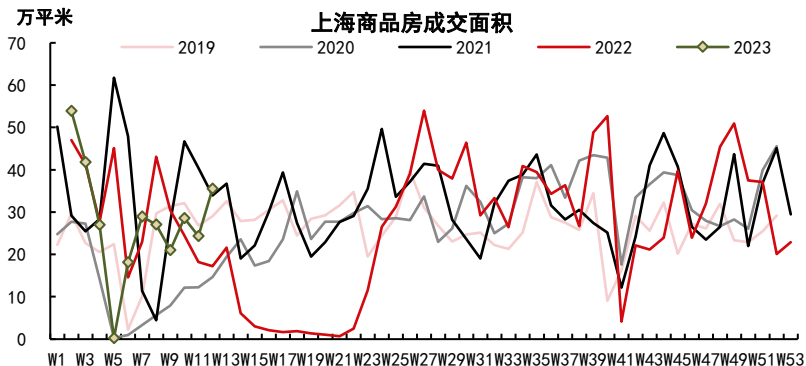


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比上涨52.7%

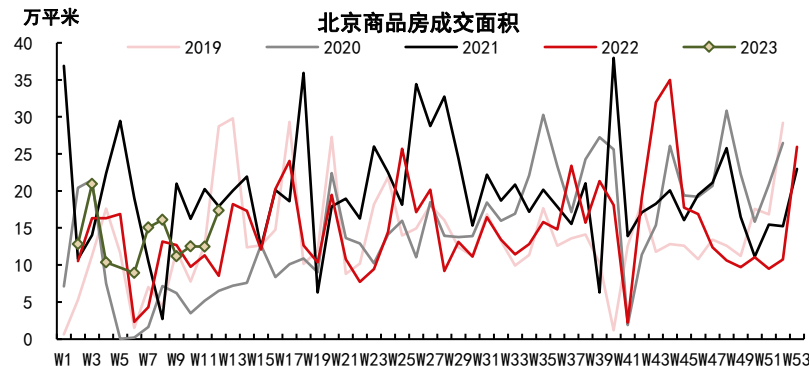


一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，本周上海北京涨幅显著

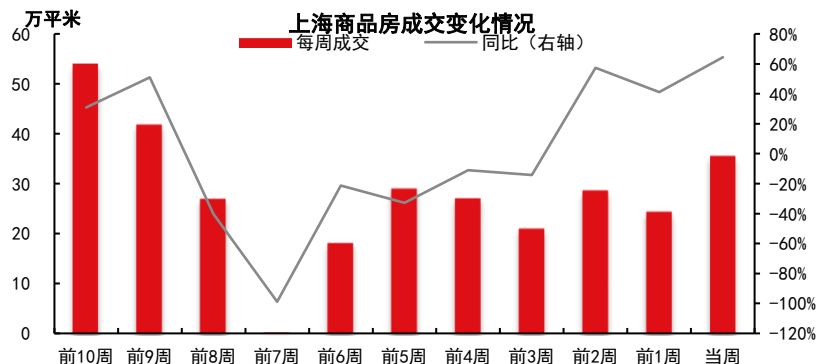
上海商品房成交面积——季节性



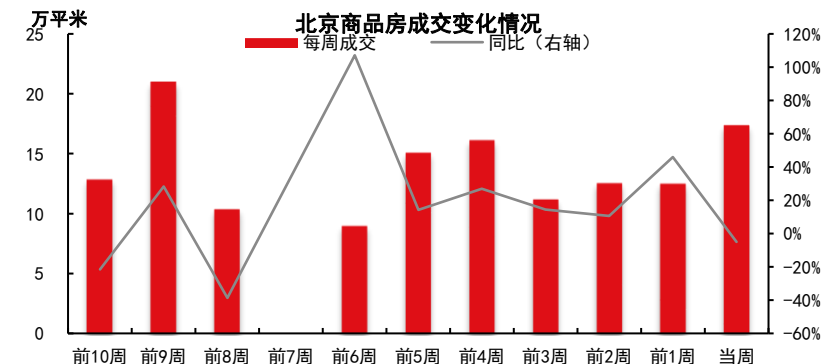
北京商品房成交面积变化情况——季节性



上海商品房成交面积变化情况



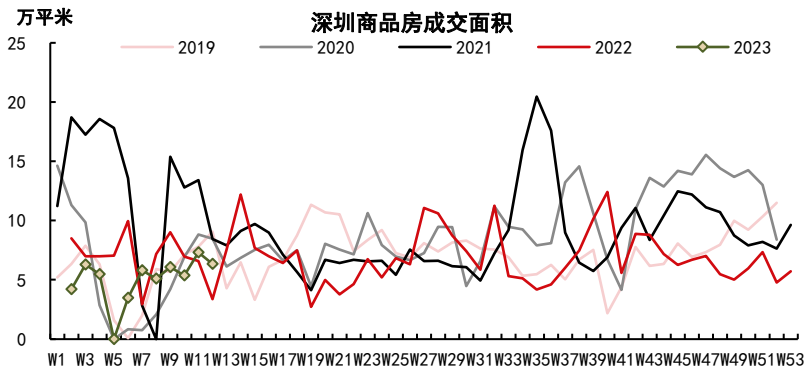
北京商品房成交面积变化情况



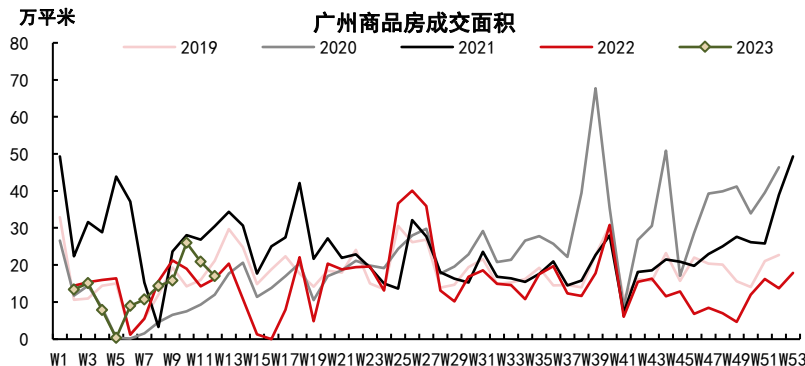
重要提示：本报告难以设置访问权限，若给您造成不便，敬请谅解。我们不会因关注、收到或阅读本报告内容而将相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举相关期货品种相关性及存在风险，不涉及对其行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容直接作为投资建议所依据的决策。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，本周上海北京涨幅显著

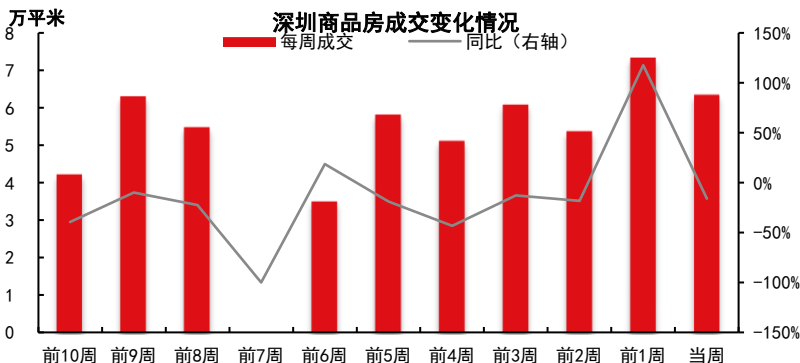
深圳商品房成交面积——季节性



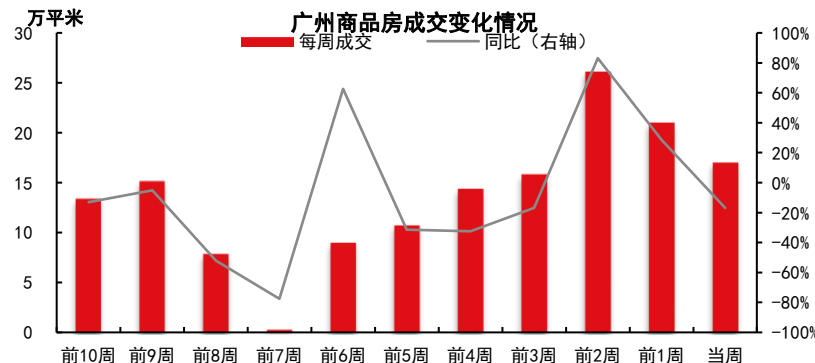
广州商品房成交面积——季节性



深圳商品房成交面积变化情况



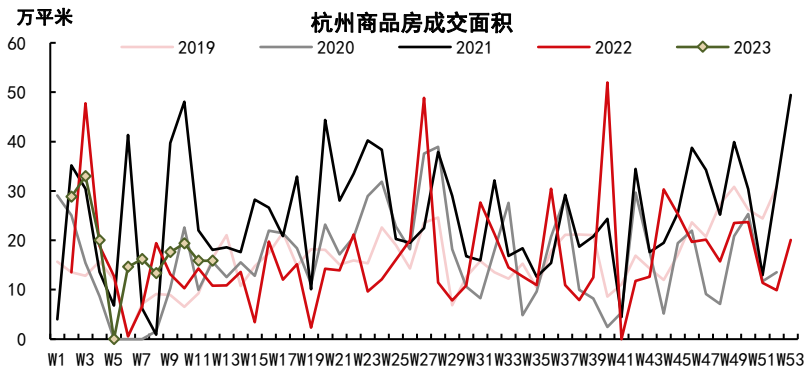
广州商品房成交面积变化情况



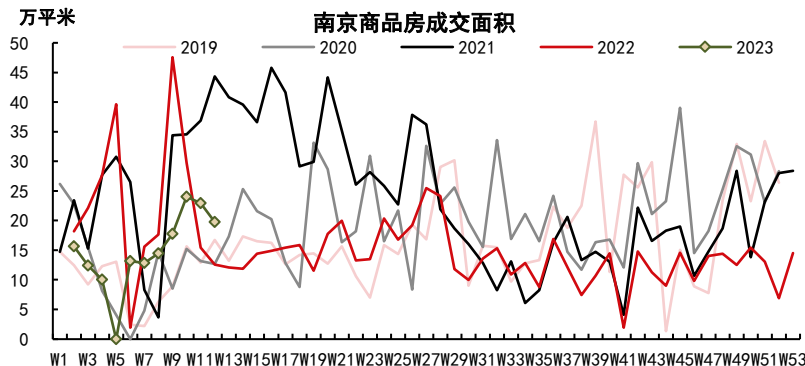
重要提示：本报告难以设置访问权限，若给您造成不便，敬请谅解。我们不会因关注、收到或阅读本报告而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举期货品种相关特性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容作为中债期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中债期货不承担任何责任。

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，高能级城市复苏势头趋弱

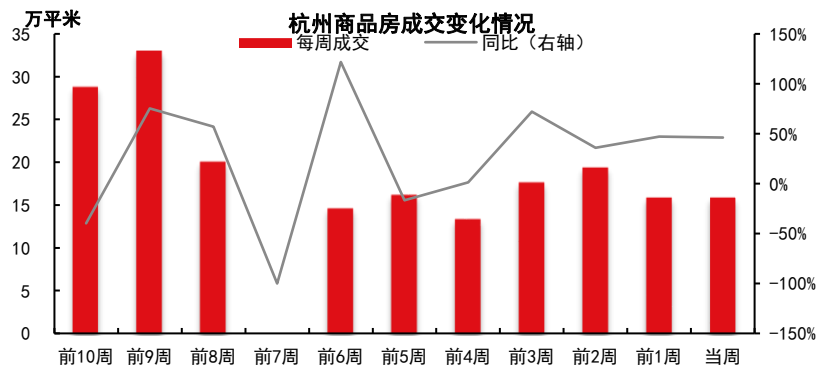
杭州商品房成交面积——季节性



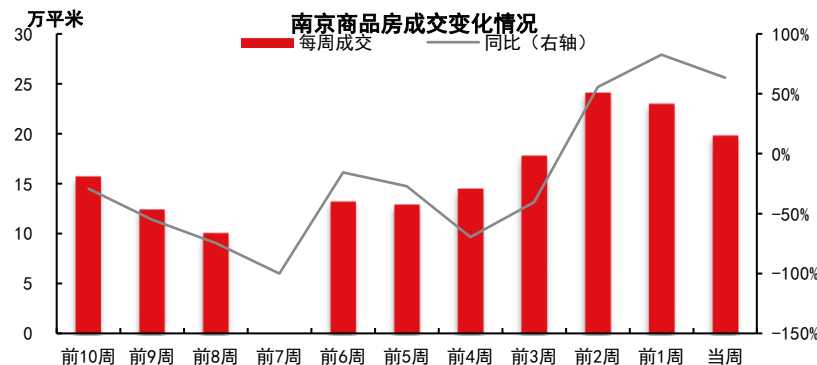
南京商品房成交面积——季节性



杭州商品房成交面积变化情况



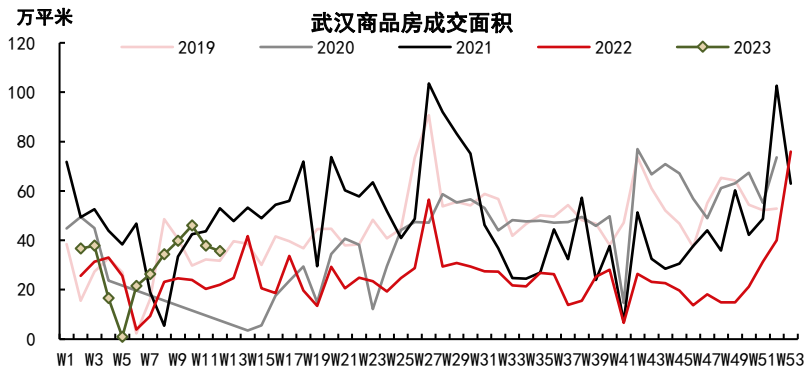
南京商品房成交面积变化情况



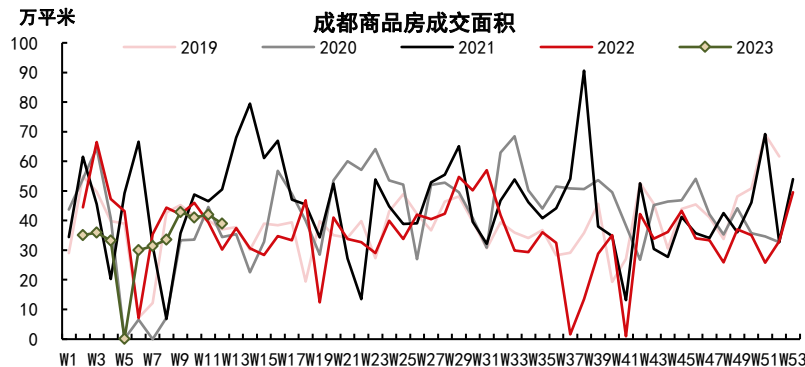
重要提示：本报告难以设置访问权限，若给您造成不便，敬请谅解。我司不承诺为关注、收藏或阅读本报告内容而提供相关人员；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举典型期货品种相关性及存在风险，不涉及对其行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容直接作为决策或投资建议的依据，任何主体依据本报告所进行的所有行为均与中信期货无关，中信期货不承担任何责任。

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，高能级城市复苏势头趋弱

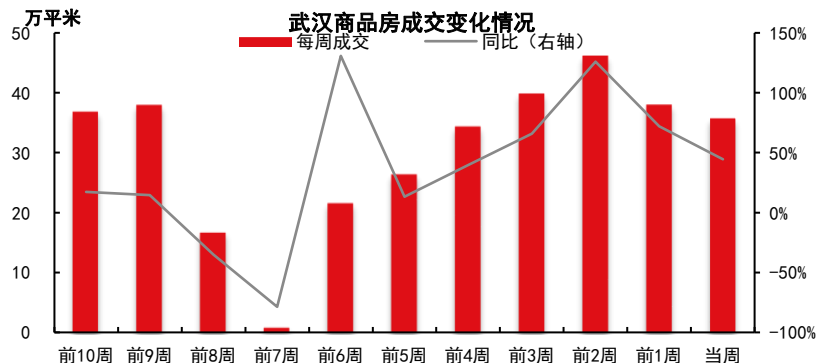
武汉商品房成交面积——季节性



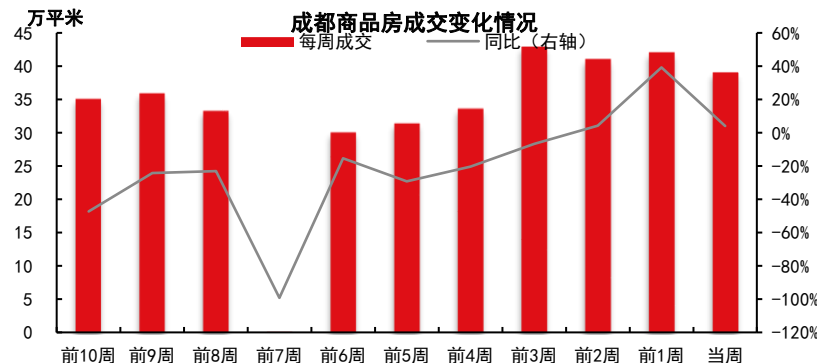
成都商品房成交面积——季节性



武汉商品房成交面积变化情况



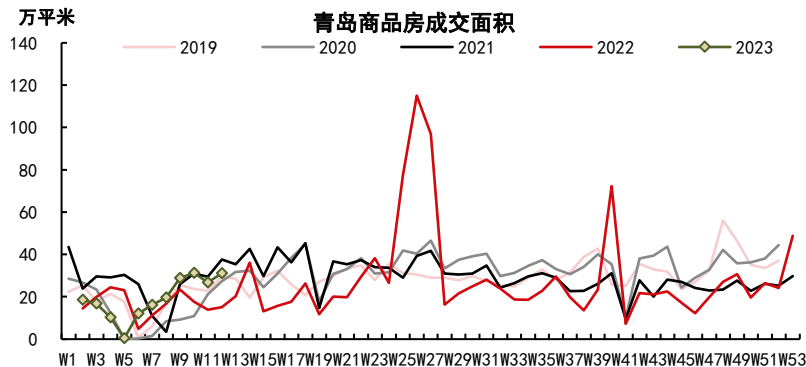
成都商品房成交面积变化情况



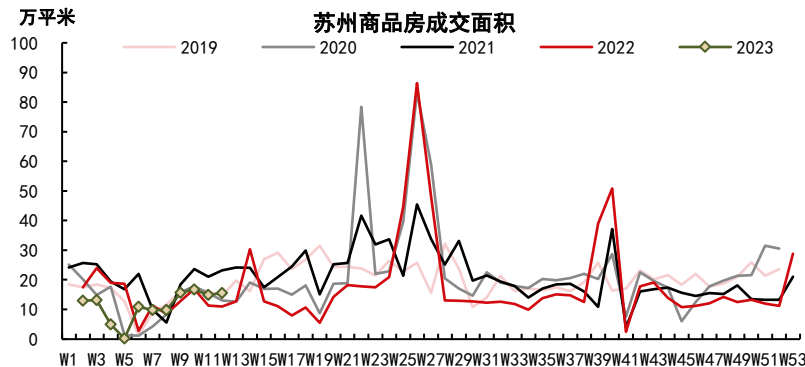
重要提示：本报告难以设置访问权限，若给您造成不便，敬请谅解。我们不会因关注、收到或阅读本报告而将相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举期货品种相关性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容作为中债期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何行为或不行为，中债期货不承担任何责任。

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，高能级城市复苏势头趋弱

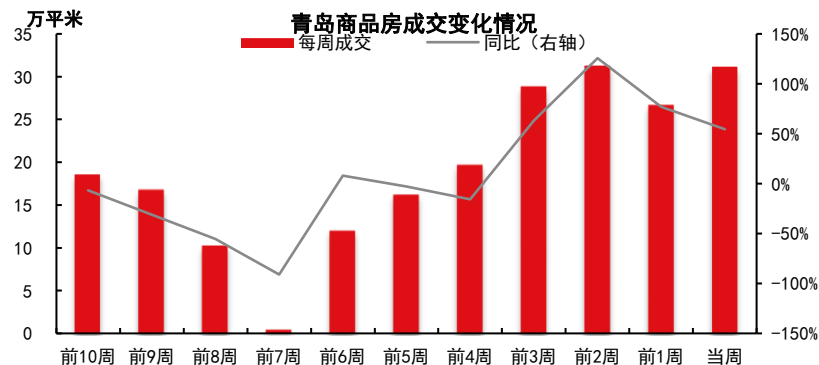
青岛商品房成交面积——季节性



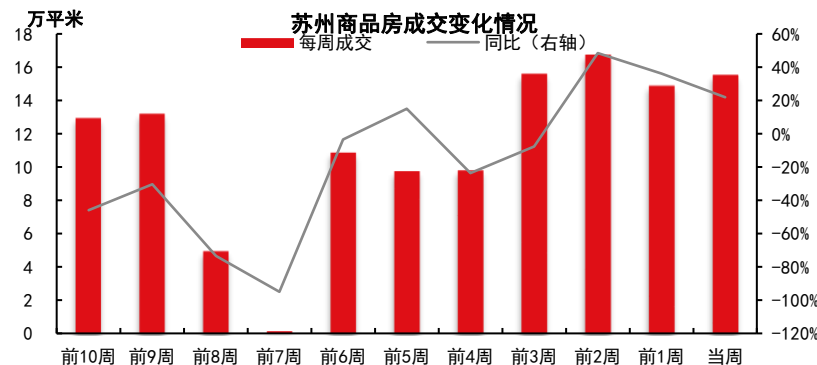
苏州商品房成交面积——季节性



青岛商品房成交面积变化情况



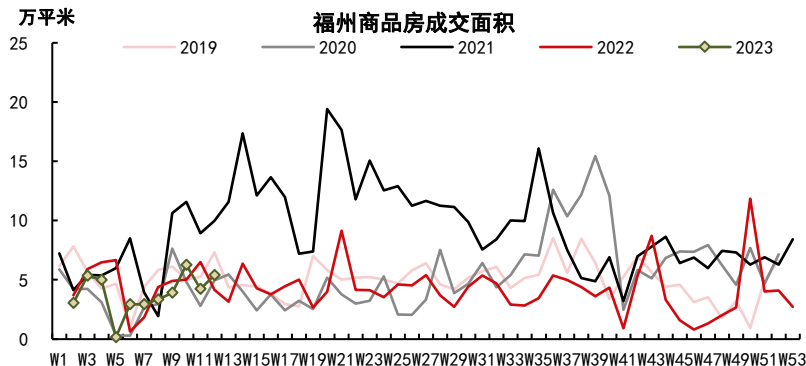
苏州商品房成交面积变化情况



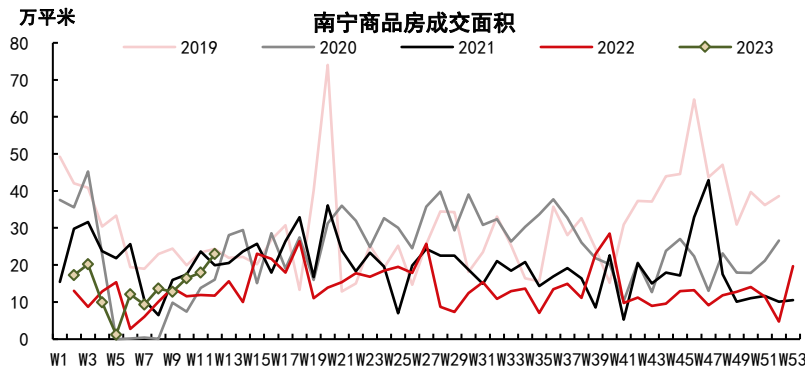
重要提示：本报告难以设置访问权限，若给您造成不便，敬请谅解。我们不会因关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举相关期货品种相关性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容直接作为投资建议所进行的操作。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何操作不作为，中信期货不承担任何责任。

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，高能级城市复苏势头趋弱

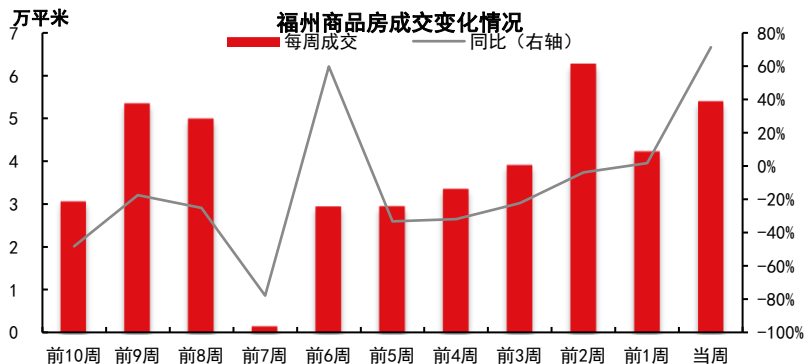
福州商品房成交面积——季节性



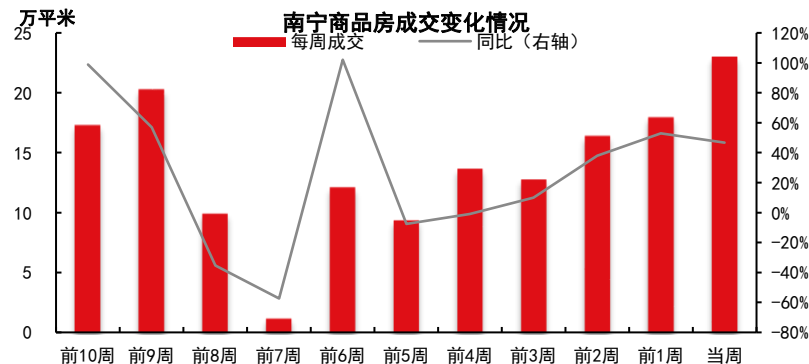
南宁商品房成交面积——季节性



福州商品房成交面积变化情况



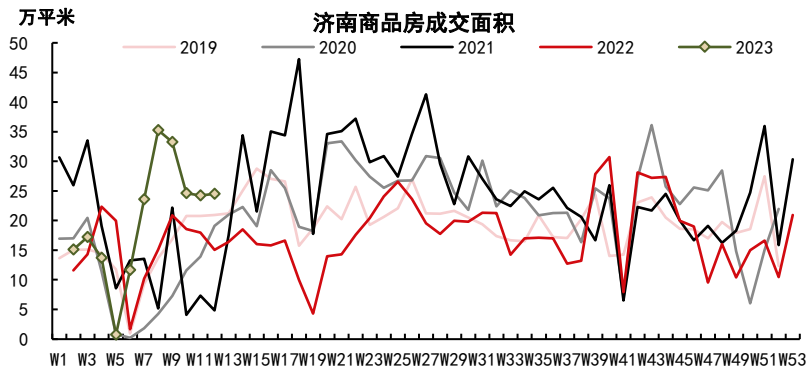
南宁商品房成交面积变化情况



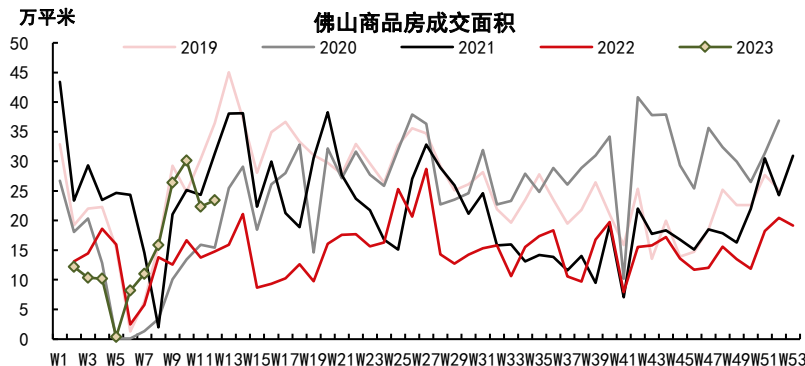
重要提示：本报告难以设置访问权限，若检查或不能，敬请谅解。我们不会因关注、收到或阅读本报告内容而承担相关责任；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举相关期货品种相关性及潜在风险，不构成对任何个体进行或不进行任何行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容作为中债期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的所有行为均与中债期货无关，中债期货不承担任何责任。

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，高能级城市复苏势头趋弱

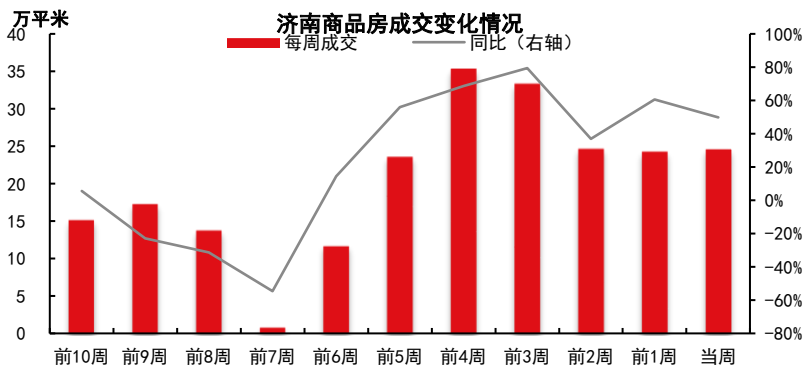
济南商品房成交面积——季节性



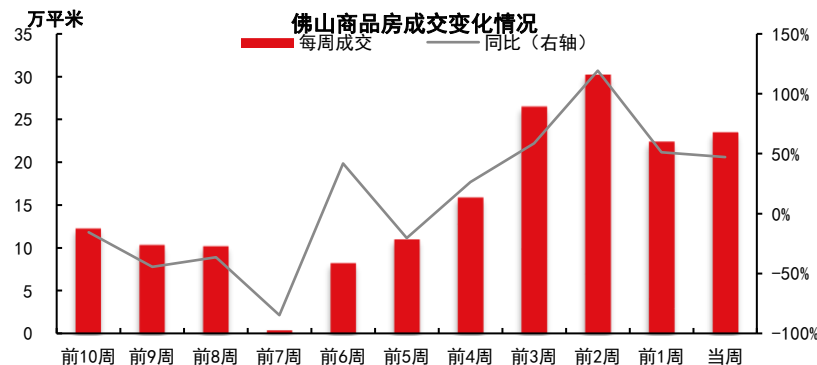
佛山商品房成交面积——季节性



济南商品房成交面积变化情况



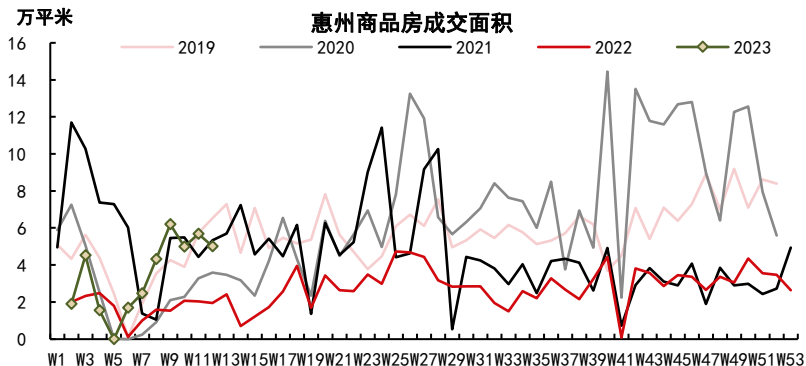
佛山商品房成交面积变化情况



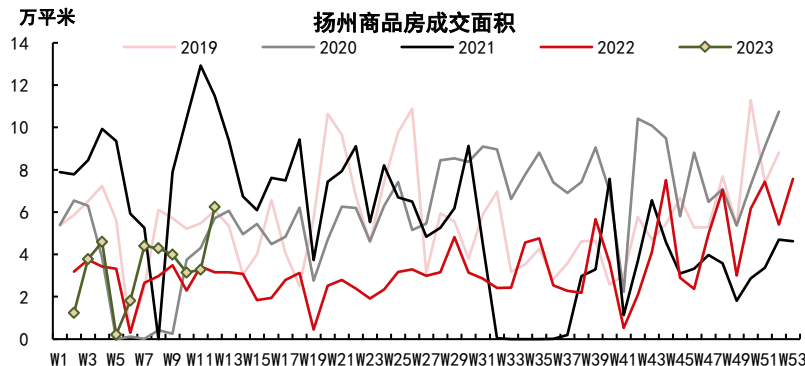
重要提示：本报告难以设置访问权限，若检查造成不便，敬请谅解。我们不会因关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举和阐释期货市场品种特性及潜在风险，不构成为任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容直接作为投资建议所依据的基础，在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何行为或不行为，中信期货不承担任何责任。

三、三四线城市政策效果——集中在降首付，个别城市贡献主要增量

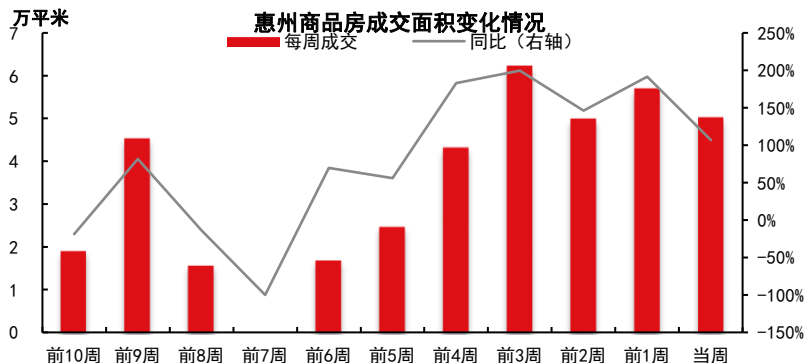
惠州商品房成交面积——季节性



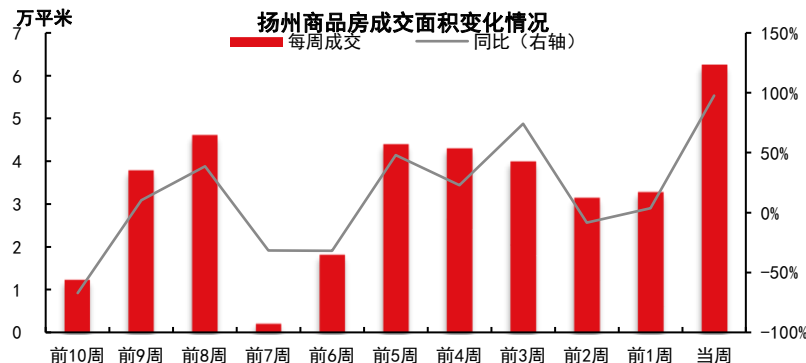
扬州商品房成交面积——季节性



惠州商品房成交面积变化情况



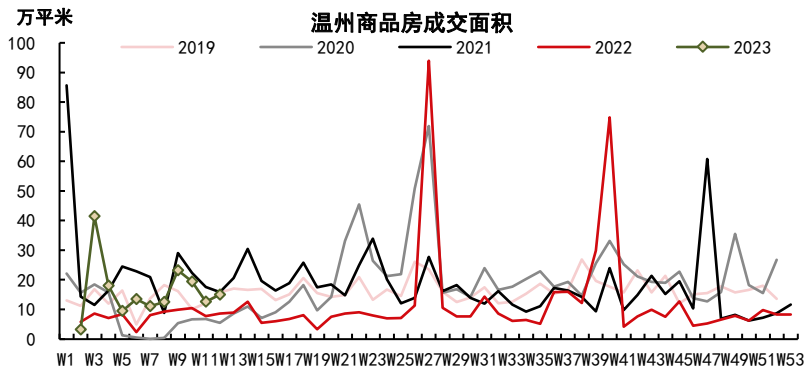
扬州商品房成交面积变化情况



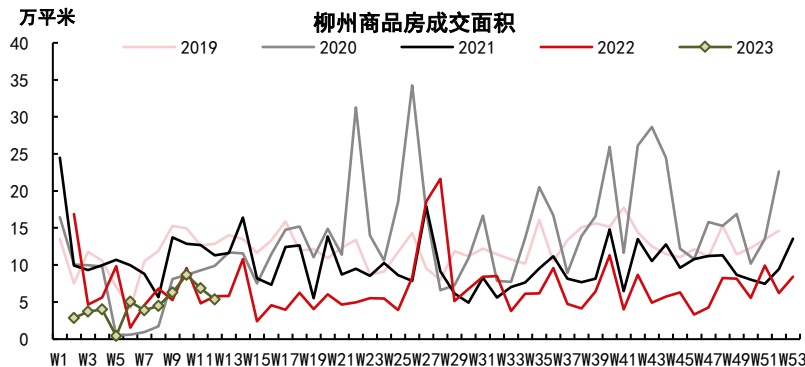
重要提示：本报告难以设置访问权限，若给您造成不便，敬请谅解。我们不会因之关注、收购或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举和阐释期货市场品种特性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容直接作为投资建议或决策依据，在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

三、三四线城市政策效果——集中在降首付，个别城市贡献主要增量

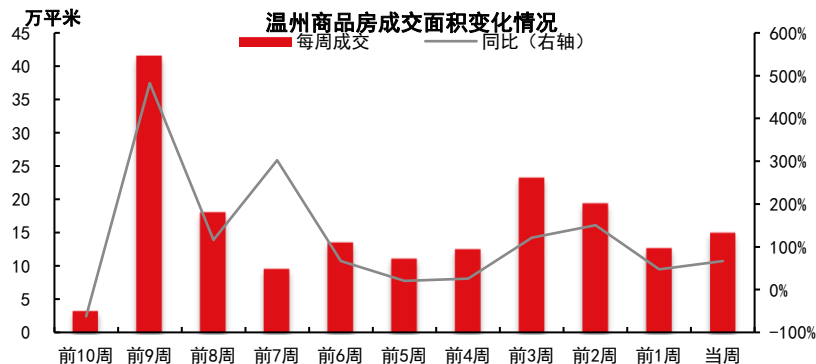
温州商品房成交面积——季节性



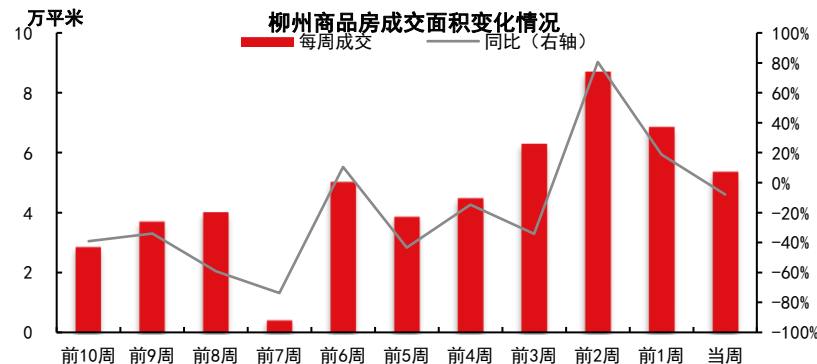
柳州商品房成交面积——季节性



温州商品房成交面积变化情况



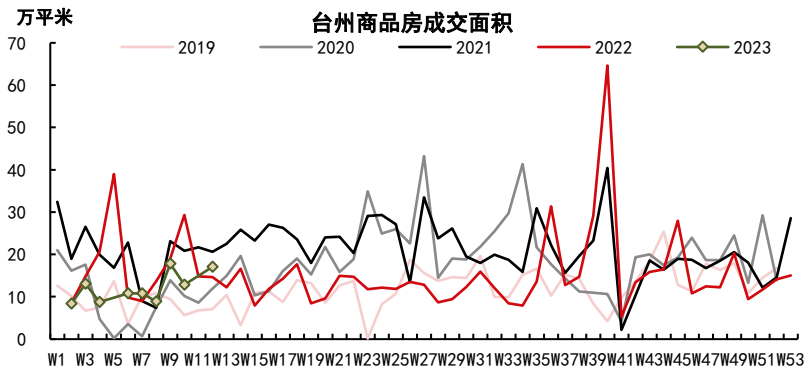
柳州商品房成交面积变化情况



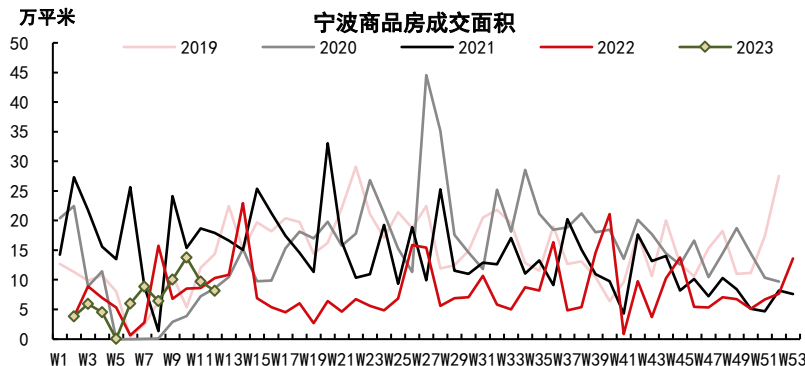
重要提示：本报告难以设置访问权限，若给您造成不便，敬请谅解。我司不承诺为任何客户提供投资建议，也不对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见。本报告所载的任何内容均不构成任何投资建议，中信期货不承担任何责任。

三、三四线城市政策效果——集中在降首付，个别城市贡献主要增量

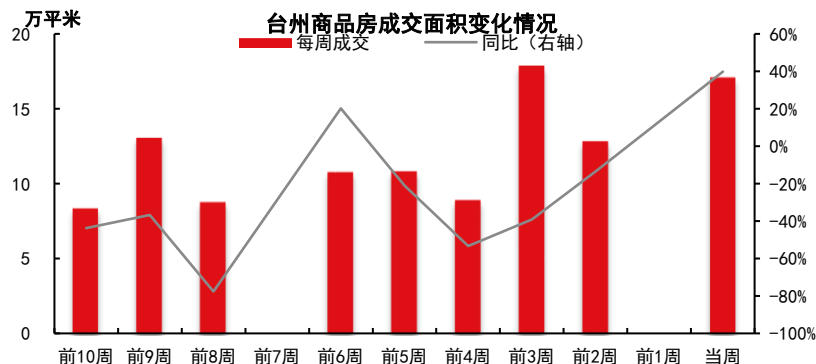
台州商品房成交面积——季节性



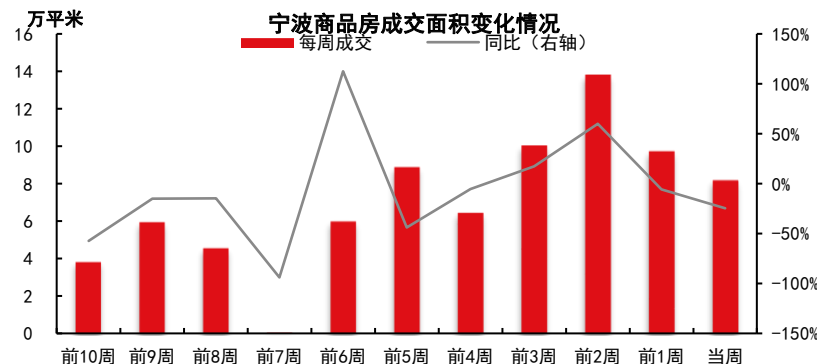
宁波商品房成交面积——季节性



台州商品房成交面积变化情况



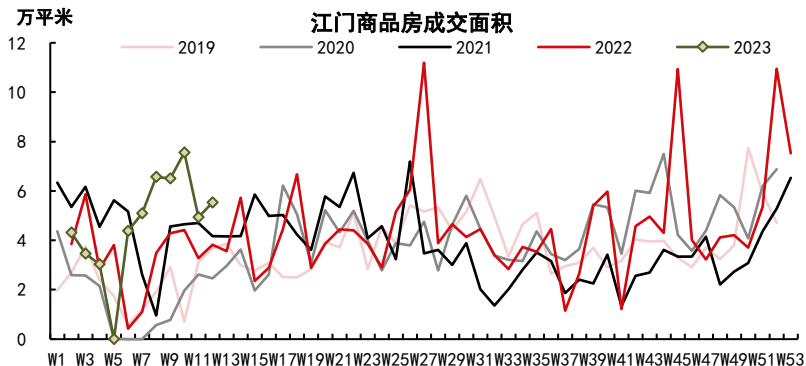
宁波商品房成交面积变化情况



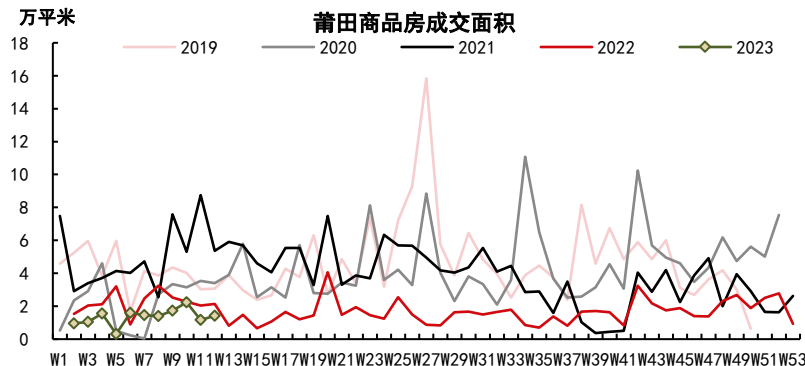
重要提示：本报告难以设置访问权限，若检查造成不便，敬请谅解。我们不会因关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举期货品种相关性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容作为中债期货所作的承诺或声明，在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的所有行为均不作为，中债期货不承担任何责任。

三、三四线城市政策效果——集中在降首付，个别城市贡献主要增量

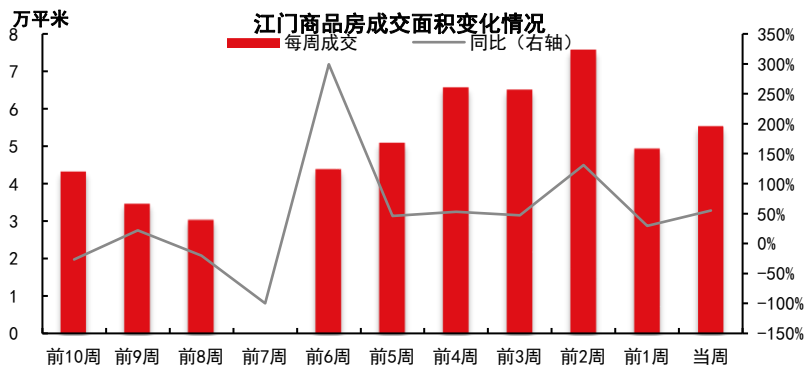
江门商品房成交面积——季节性



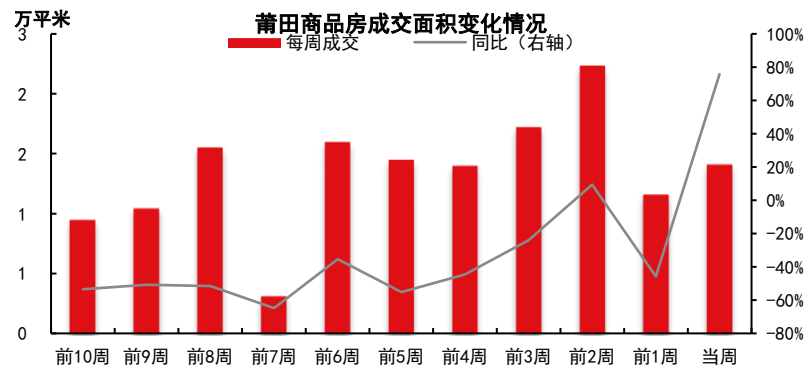
莆田商品房成交面积——季节性



江门商品房成交面积变化情况



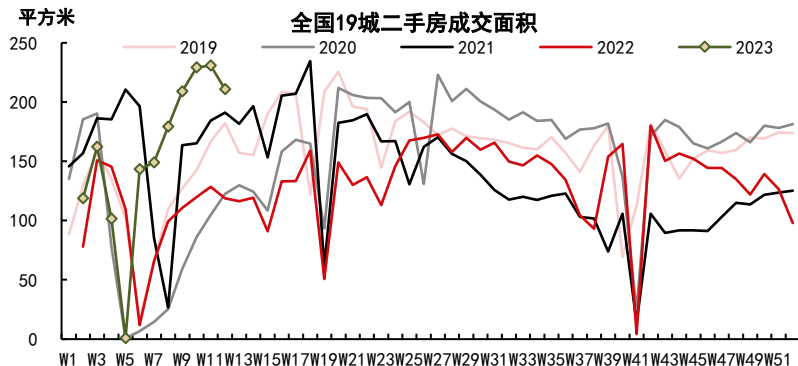
莆田商品房成交面积变化情况



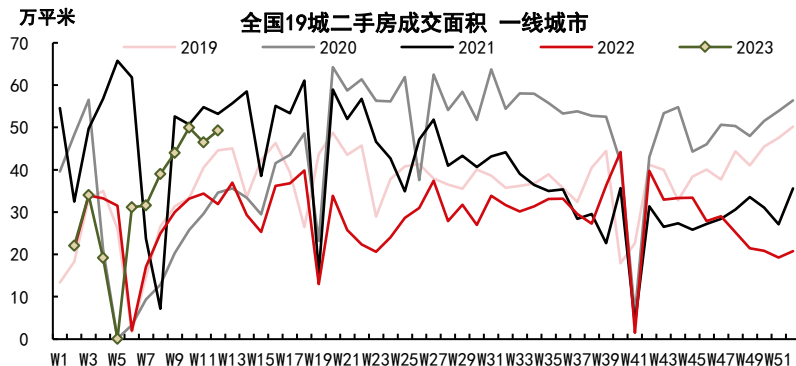
重要提示：本报告难以设置访问权限，若检查造成不便，敬请谅解。我们不会因关注、收到或阅读本报告而将相关人员作为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举相关期货品种相关性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司的相关推荐，不构成任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容作为中债期货所作的承诺或声明，在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中债期货不承担任何责任。

四、二手房成交情况——一线城市成交持续上涨，二三线城市有所回调

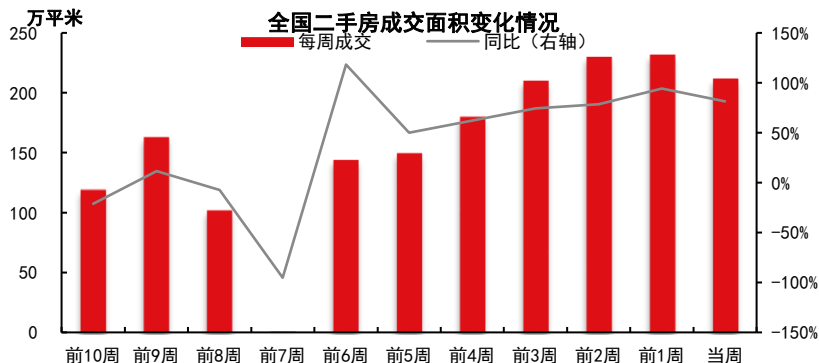
全国19城二手房成交面积——季节性



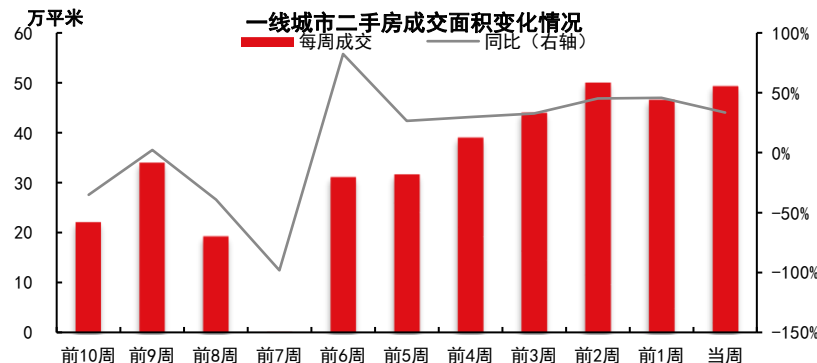
一线城市二手房成交面积——季节性



全国19城二手房成交面积变化情况



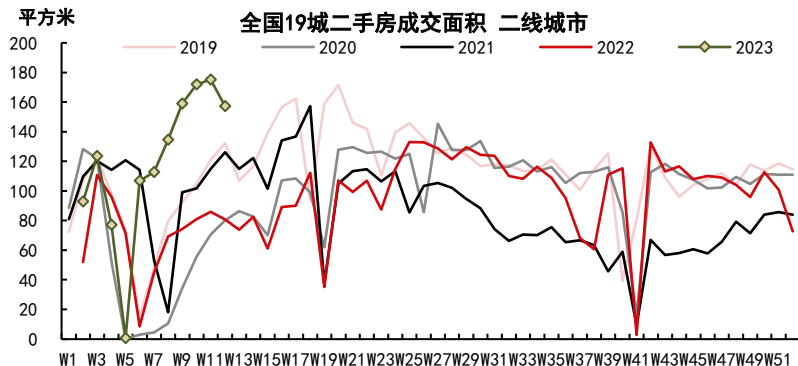
一线城市二手房成交面积变化情况



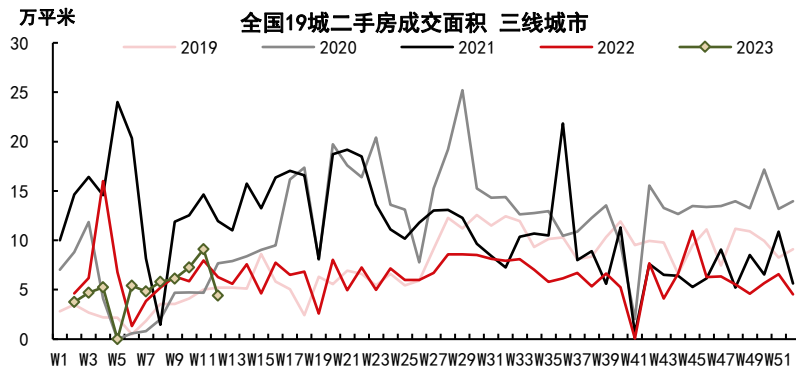
重要提示：本报告难以设置访问权限，若给您造成不便，敬请谅解。我司不承诺为关注、收购或阅读本报告内容而提供相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举相关期货品种相关性及存在风险，不涉及对其行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容直接作为投资建议所进行的操作，在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何行为或不行为，中信期货不承担任何责任。

四、二手房成交情况——一线城市成交持续上涨，二三线城市有所回调

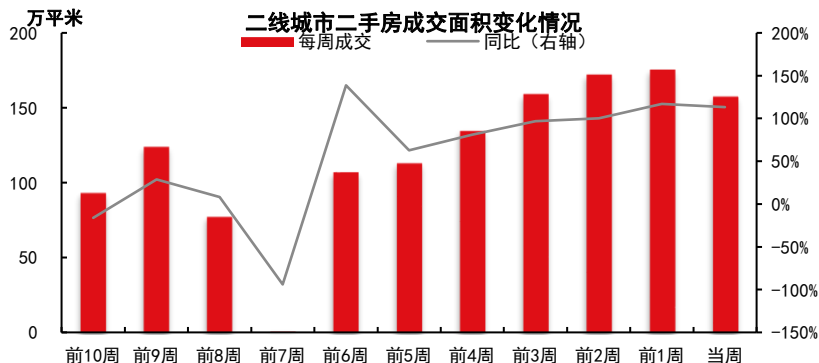
二线城市二手房成交面积——季节性



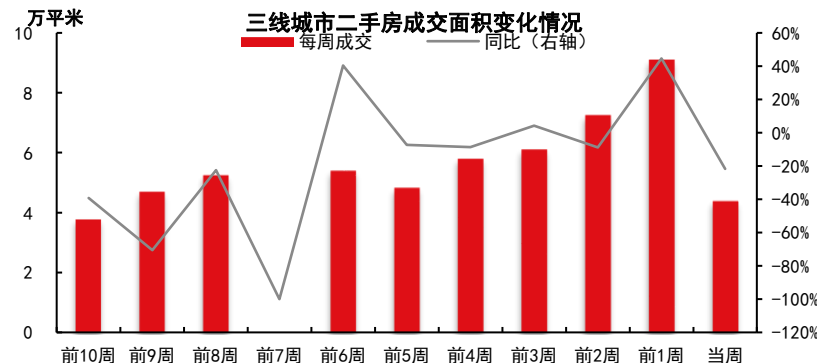
三线城市二手房成交面积——季节性



二线城市二手房成交面积变化情况



三线城市二手房成交面积变化情况



重要提示：本报告难以设置访问权限，若给您造成不便，敬请谅解。我们不会因关注、收到或阅读本报告内容而将相关人员作为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举案例并非品种推荐性意见及潜在风险，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容直接作为决策或投资建议，在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何行为或不行为，中信期货不承担任何责任。

五、本周重点放松施策一览

时间	事件	地区/部门	房地产政策与高层表态	政策工具
2023/03/18	广州首套房贷利率最低4.3%、二套房为4.9% 降至4年来新低	广州	当前市场首套房贷利率为4.3% (LPR)，二套房贷利率为4.9% (LPR+60基点)，已降至4年来新低，各银行额度宽松，最快递件当日可以放款。	房贷利率
2023/03/17	央行降准	央行	中国人民银行决定于2023年3月27日降低金融机构存款准备金率0.25个百分点 (不含已执行5%存款准备金率的金融机构)。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率约为7.6%。	降准
2023/03/17	双缴存职工在中心城区购房 公积金最高可贷80万元	吉安	江西省吉安市召开优化住房公积金管理措施新闻发布会，明确阶段性提高缴存职工在中心城区购房贷款最高额度，从2023年3月20日至2024年3月31日，在吉安市中心城区 (井冈山经开区、吉州区、青原区、庐陵新区) 购房的，夫妻双方均缴存住房公积金的职工家庭 (至少有一方在吉安市范围内缴存)，住房公积金贷款最高额度由70万元提高至80万元；本地单缴存职工和异地缴存职工家庭，住房公积金贷款最高额度由60万元提高至70万元。	公积金贷款
2023/03/16	市民卖旧房换新房 原有满1年但不满交易时限住房可上市交易	徐州	江苏省徐州市政府办公室发布《关于优化房地产营商环境促进房地产市场平稳健康发展的通知》。在支持合理购房需求方面，通知提出支持市民卖旧换新，在市区购置新建普通商品住房的，允许原有一套权属登记满1年且不满上市交易时限的普通商品住房上市交易。继续执行新购商品住房144平方米以上的不限制转让，土地出让合同另有约定的除外。对已完成合同备案的新建商品住房，经双方协商一致注销合同备案的，房地产开发企业可将该房源另行销售，并取消90天内不得上市交易限制。	限售
2023/03/16	徐州出台房地产市场新举措 放宽公积金和商业贷款组合贷政策	徐州	徐州市政府办公室近日发布《关于优化房地产营商环境 促进房地产市场平稳健康发展的通知》。其中提到，优化住房公积金组合贷款政策，取消首房贷申请条件，凡符合办理徐州市住房公积金贷款条件的职工，均可申请公积金和商业银行组合贷款。扩大公积金和商业银行组合贷款业务受理范围，在淮海经济区十城互认互贷基础上，户籍地为徐州的省内其他城市缴存职工在徐州市购买自住住房的，可申请公积金和商业银行组合贷款。放宽按月提取住房公积金偿还商业个人住房贷款业务办理条件，未使用或使用过一次住房公积金贷款的缴存职工均可申请办理。	住房贷款
2023/03/16	住房公积金贷款额最高调至50万元 可按月提取公积金付房租	梅州	广东省梅州市调整适当提高最高贷款额度、建立贷款额度和预警等级联动调整机制、优化调整租房政策、优化调整购房提取政策等政策于3月10日开始实施。政策调整后，住房公积金贷款双方缴存最高额度由原来的40万元调整为50万元，单方缴存最高额度从25万元调整为30万元，异地缴存职工贷款最高额度从20万元调整为25万元。各类高层次人才、“青梅计划”人才贷款额度同步调整。	公积金贷款
2023/03/14	南阳公积金新政：二套房首付比例降至20%	南阳	南阳市住房公积金管理委员会办公室3月13日下发文件，对部分公积金贷款政策予以调整。本次政策调整的核心内容为“一降低三提高”：一是降低了购买二套普通商品住房的首付款比例，由“不得低于网签备案合同房屋总价的30%”降低为“不得低于网签备案合同房屋总价的20%”。二是提高了住房公积金的贷款比例，购买新建普通商品住房的，贷款额由“不得超过网签备案合同房屋总价的70%”提升到“不得超过网签备案合同房屋总价的80%”；购买二手房的，贷款额由“不得超过契税完税凭证房产计税价格的70%”提升到“不得超过契税完税凭证房产计税价格的80%”；建造、翻建、大修自住住房的，贷款额由“不得超过支付工程建设费用的增值税发票应税金额的70%”提升到“不得超过支付工程建设费用的增值税发票应税金额的80%”。	首付比
2023/03/14	多子女家庭首次申请住房公积金贷款 额度最高上浮20%	揭阳	广东省揭阳市发布关于实施多子女家庭住房公积金支持政策的通知。其中提出，对于多子女家庭首次申请住房公积金贷款的，二孩家庭贷款额度可按揭公积金管委〔2022〕3号文件标准上浮10%，三孩家庭贷款额度可按揭公积金管委〔2022〕3号文件标准上浮20%。	公积金贷款
2023/03/14	杭州进一步放宽落户政策	杭州	杭州日前发布《关于进一步深化户籍制度改革的实施意见 (征求意见稿)》，计划从多个方面统筹推进杭州户籍制度改革，进一步放宽落户政策。征求意见稿显示，杭州将进一步放宽学历落户，已在杭州市区落实就业单位的35岁以下普通高校毕业生，可在市区办理落户，45岁以下普通高校硕士研究生可“先落户后就业”。除降低学历落户门槛，杭州还将放宽技能人才落户要求。45岁以下具有技师以上职业资格，35岁以下高级工职业资格，在市区工作且已由工作单位正常缴纳6个月及以上社保 (不含补缴) 并在杭州有稳定住所，可办理落户。值得一提的是，本人落户时，还可随迁配偶、未成年子女，不受婚龄条件限制。此外，杭州还将放宽投靠落户，开展户籍准入年限累计互认，同时优化积分指标体系，调整年龄状况指标，并全面放开桐庐、建德、淳安三县 (市) 城镇落户条件。	落户政策
2023/03/14	甘肃酒泉出台激励房地产健康发展“十三条” 符合政策三孩家庭购房补贴10万元	酒泉	近日，酒泉市政府出台《酒泉市激励房地产业健康稳定发展若干措施》，主要包括提高预售资金使用效率、严格落实国家差别化住房信贷政策、实行农民进城购房奖补等13条内容。其中，《措施》明确，将对符合政策生育二孩的家庭，购买住房 (含二手房) 的，给予5万元的一次性购房补贴。符合政策生育三孩的家庭，购买住房 (含二手房) 的，给予10万元的一次性购房补贴。补贴资金由所购房屋所在地县市区以货币形式一次性发放。《措施》还明确，个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以上的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以下的，减按2%的税率征收契税。	购房补贴

重要提示：本报告由中信期货撰写，仅供参考，不作为投资建议。中信期货不对因使用本报告而产生的任何损失负责。本报告不构成对任何主体进行投资建议，也不对任何主体进行任何形式的宣传或推广。中信期货不承诺任何收益。如有任何疑问，请向中信期货咨询。本报告仅供参考，不作为任何投资建议。中信期货不对因使用本报告而产生的任何损失负责。本报告不构成对任何主体进行投资建议，也不对任何主体进行任何形式的宣传或推广。中信期货不承诺任何收益。如有任何疑问，请向中信期货咨询。本报告仅供参考，不作为任何投资建议。中信期货不对因使用本报告而产生的任何损失负责。本报告不构成对任何主体进行投资建议，也不对任何主体进行任何形式的宣传或推广。中信期货不承诺任何收益。如有任何疑问，请向中信期货咨询。

免责声明

除非另有说明，中信期货有限公司拥有本报告的版权和/或其他相关知识产权。未经中信期货有限公司事先书面许可，任何单位或个人不得以任何方式复制、转载、引用、刊登、发表、发行、修改、翻译此报告的全部或部分材料、内容。除非另有说明，本报告中使用的所有商标、服务标记及标记均为中信期货有限公司所有或经合法授权被许可使用的商标、服务标记及标记。未经中信期货有限公司或商标所有权人的书面许可，任何单位或个人不得使用该商标、服务标记及标记。

如果在任何国家或地区管辖范围内，本报告内容或其适用与任何政府机构、监管机构、自律组织或者清算机构的法律、规则或规定内容相抵触，或者中信期货有限公司未被授权在当地提供这种信息或服务，那么本报告的内容并不意图提供给这些地区的个人或组织，任何个人或组织也不得在当地查看或使用本报告。本报告所载的内容并非适用于所有国家或地区或者适用于所有人。

此报告所载的全部内容仅作参考之用。此报告的内容不构成对任何人的投资建议，且中信期货有限公司不会因接收人收到此报告而视其为客户。

尽管本报告中所包含的信息是我们于发布之时从我们认为可靠的渠道获得，但中信期货有限公司对于本报告所载的信息、观点以及数据的准确性、可靠性、时效性以及完整性不作任何明确或隐含的保证。因此任何人不得对本报告所载的信息、观点以及数据的准确性、可靠性、时效性及完整性产生任何依赖，且中信期货有限公司不对因使用此报告及所载材料而造成的损失承担任何责任。本报告不应取代个人的独立判断。本报告仅反映编写人的不同设想、见解及分析方法。本报告所载的观点并不代表中信期货有限公司或任何其附属或联营公司的立场。

此报告中所指的投资及服务可能不适合阁下。我们建议阁下如有任何疑问应咨询独立投资顾问。此报告不构成任何投资、法律、会计或税务建议，且不担保任何投资及策略适合阁下。此报告并不构成中信期货有限公司给予阁下的任何私人咨询建议。



中信期货
CITIC Futures

中信期货有限公司

深圳总部

地址：深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）

北座13层1301-1305室、14层

邮编：518048

电话：400-990-8826

致謝