

投资咨询业务资格：  
证监许可【2012】669号

**【中信期货工业与周期（地产）】**  
**居民中长贷数据低于预期，政策出台紧迫度进一步提高**  
**——周报20230813**

中信期货研究所 工业与周期组



中信期货有限公司  
CITIC Futures Company Limited

研究员：

李兴彪

从业资格号：F3048193

投资咨询号：Z0015543

朱子悦

从业资格号：F03090679

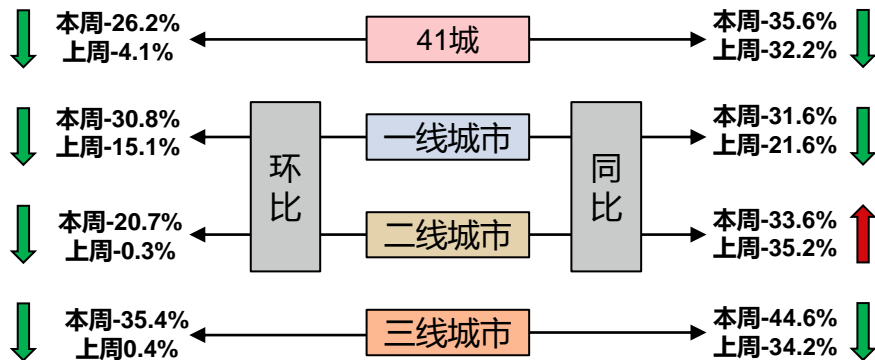
投资咨询号：Z0016871

重要提示：本报告非期货交易咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、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，列举解释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据以作为中信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，中信期货不承担任何责任

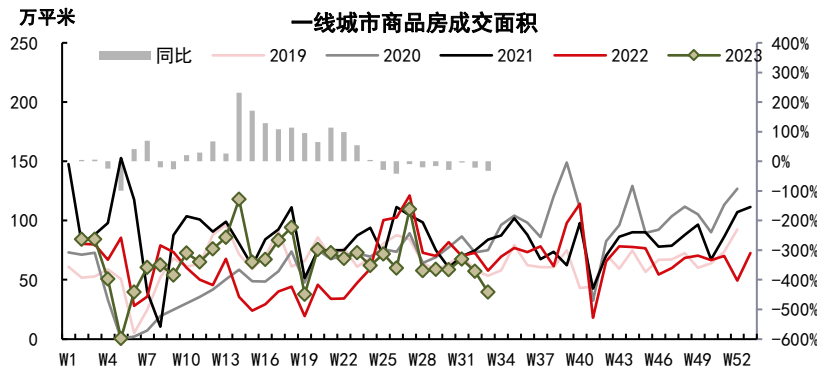
- **热点数据点评：7月金融数据超季节性走低，政策出台的紧迫性进一步提高。** 中国人民银行8月11日公布的数据显示，7月人民币贷款增加3459亿元，同比少增3498亿元，明显低于市场预期，其中居民新增短期贷款和长期贷款分别减少1335亿元和672亿元，同比分别减少1066亿元和2158亿元；同时，7月人民币存款减少1.12万亿元，其中住户存款减少8093亿元。居民部门的存款贷款双双下降，表明居民目前购房意愿低下以及提前还贷的意愿较高。从近期30城商品房销售数据来看，同比跌幅仍然超过30%，反映当前市场对政策出台的紧急程度越来越高，为了保证后期商品房销售有所修复，需抓紧时间出台政策。
- **重点政策方面：8月9日，江苏省发改委发布《关于促进全省经济持续回升向好助力高质量发展继续走在前列的若干政策措施》（征求意见稿）提到“全省（南京、苏州市区除外）全面取消落户限制政策”**，此为继7月3日浙江省人民政府办公厅发布《浙江省推动落实常住地提供基本公共服务制度有序推进农业转移人口市民化实施方案（2023—2027年）》提到“全省（杭州市区除外）全面取消落户限制政策”后又一地取消落户限制，对国内其他地区具有较强示范意义，符合人力资源要素的“全国统一大市场”要求，利于打破全国性劳动力流动壁垒，为区域经济快速发展提供人才要素聚集基础，进一步增强区域竞争力，提升区域城镇化率水平。从带动商品房销售来看，当前各地取消落户核心是要争夺为数不多的购房需求，后续高能级城市对低能级城市或起到虹吸作用。
- **本周一线城市商品房销售同比跌幅再次超过30%，显示当前一线城市同样面临需求不足的困境。**考虑到北上广深的房地产政策尚未显著放开，放松限购、首付比下调、认房不认贷等重磅政策或许有望进一步放松。从政策的落地节奏来看，认房不认贷有望先行放松。为了金九银十能够销售显著回升，8月政策密集出台或起到最大效用。

- 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

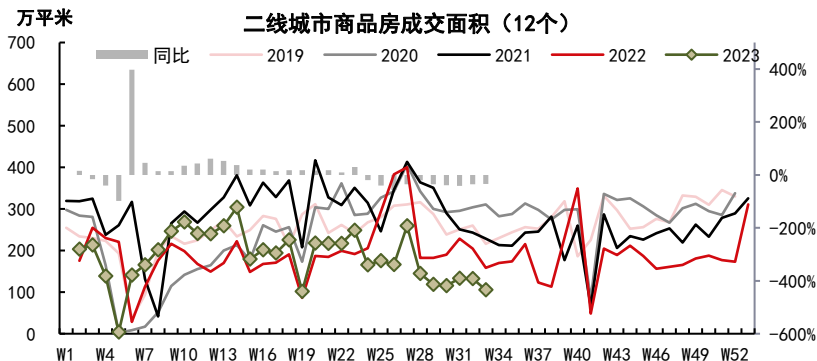
## 41城本周同比涨幅为-35.6%



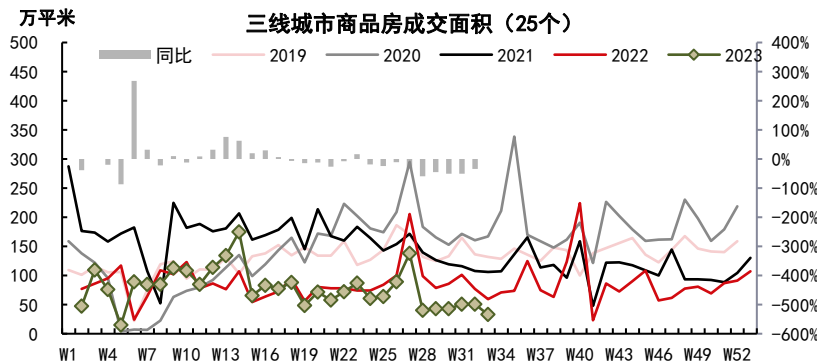
## 本周41城中一线城市商品房成交面积同比下跌31.6%



## 本周41城中二线城市商品房成交面积同比下跌33.6%



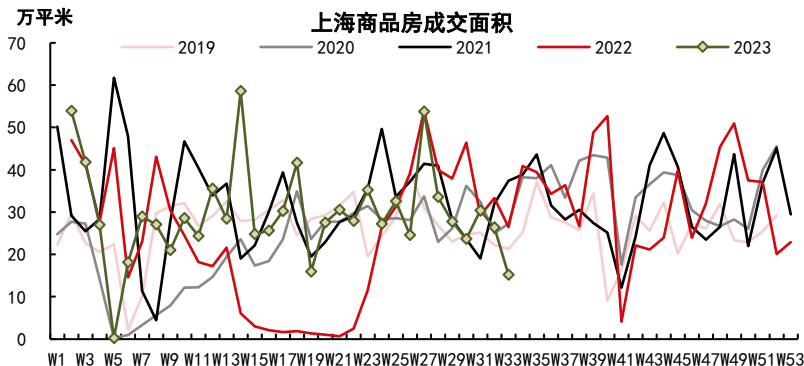
## 本周41城中三线城市商品房成交面积同比下跌44.6%



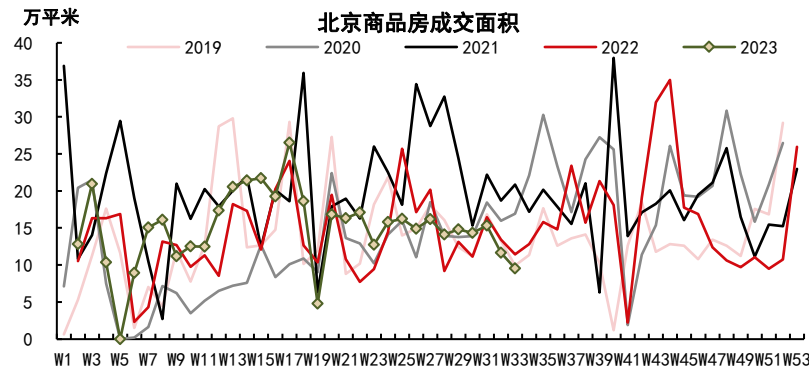
重要提示：本报告非期货交易所业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举期货与商品品种相关性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容或以作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

# 一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，本周成交环比回落

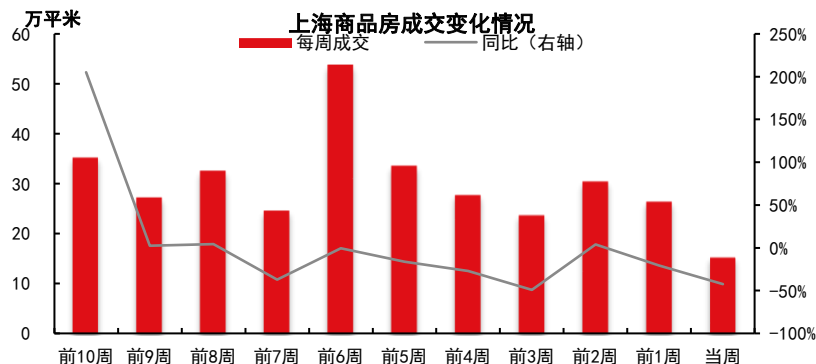
## 上海商品房成交面积——季节性



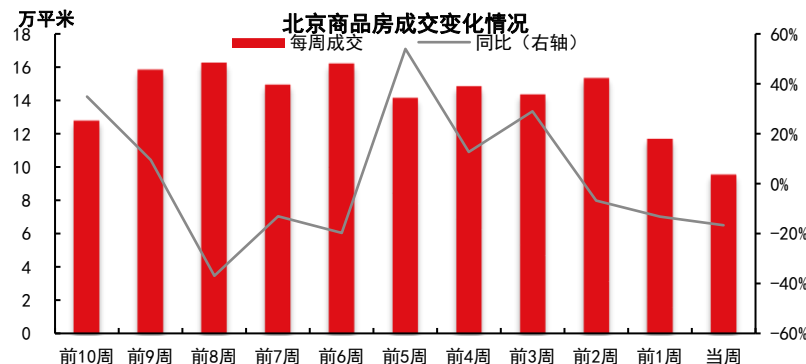
## 北京商品房成交面积变化情况——季节性



## 上海商品房成交面积变化情况



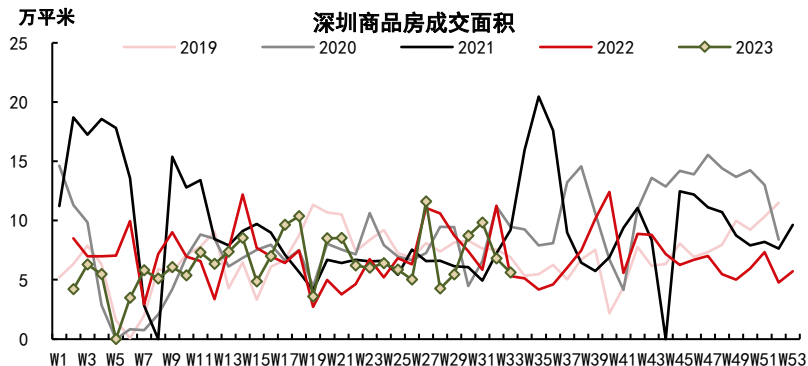
## 北京商品房成交面积变化情况



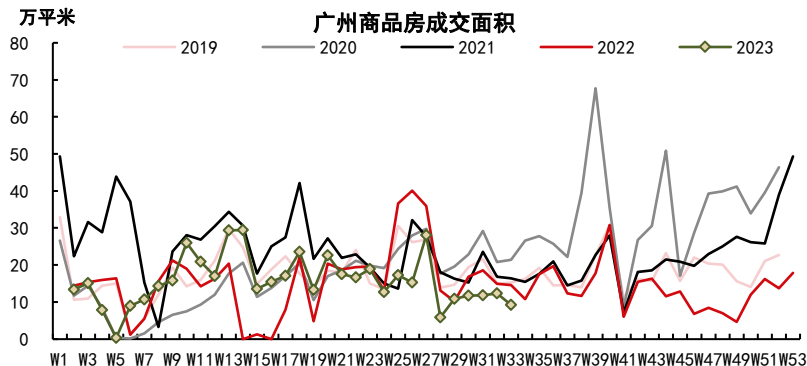
重要提示：本报告非期货交易咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而调整相关人员为客户，市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，请在对相关行业及其相关性进行比较论证，并判断相关品种相关性及潜在风险，不应对任何行业或上市公司的相关推荐，或构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

# 一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，本周成交环比回落

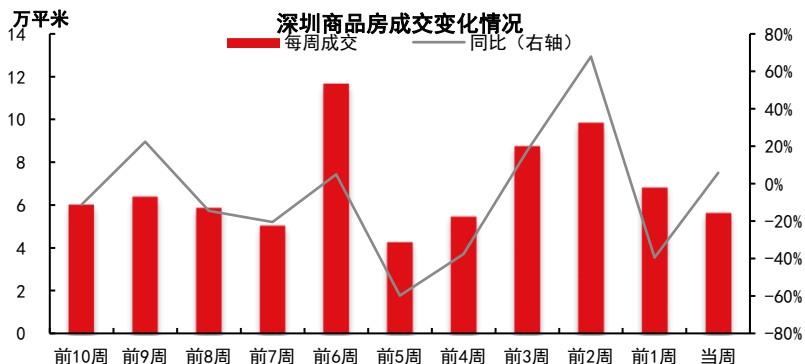
## 深圳商品房成交面积——季节性



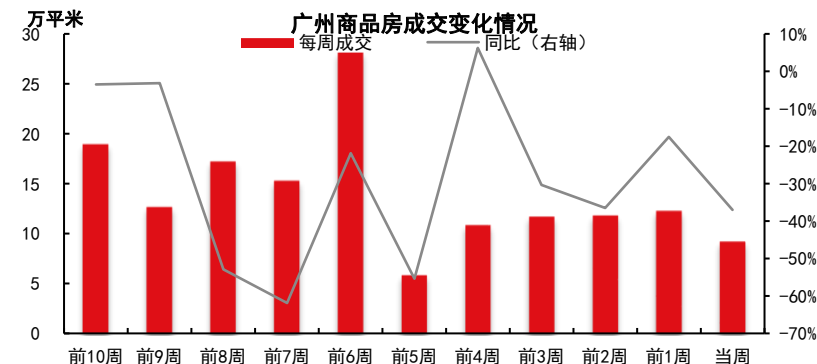
## 广州商品房成交面积——季节性



## 深圳商品房成交面积变化情况



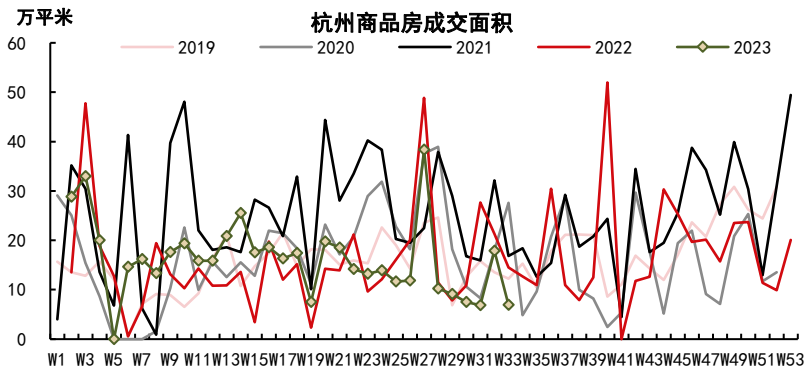
## 广州商品房成交面积变化情况



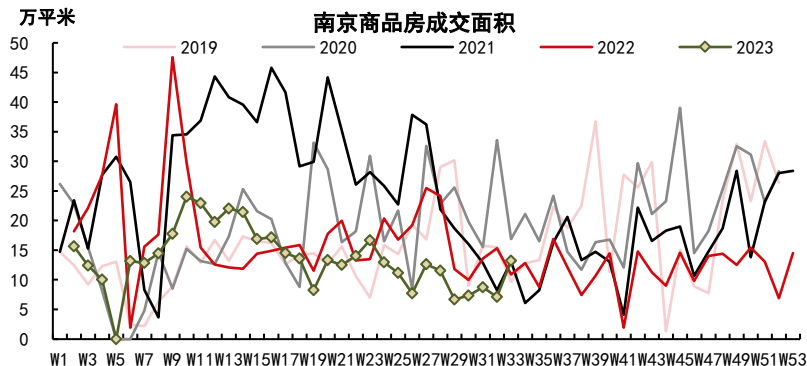
重要提示：本报告非期货交易咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，请在对相关行业及其相关性进行比较论证，并审慎判断各品种相关性及其潜在风险，不应对任何行业或上市公司的相关结论，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容直接作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

## 二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，多数城市环比继续走弱

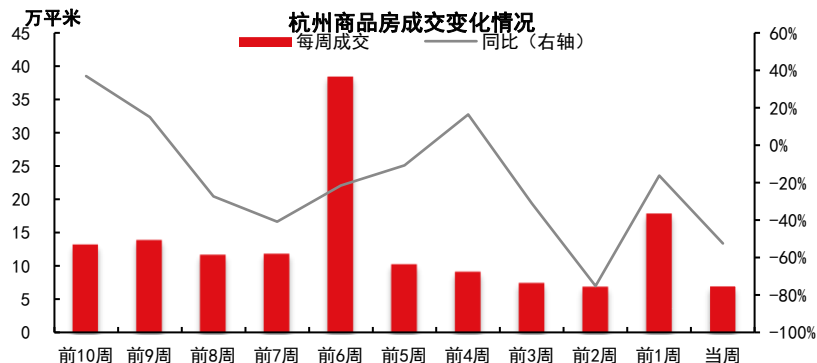
### 杭州商品房成交面积——季节性



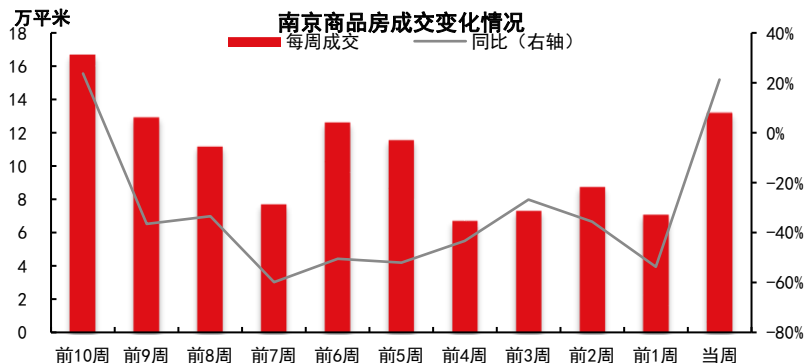
### 南京商品房成交面积——季节性



### 杭州商品房成交面积变化情况



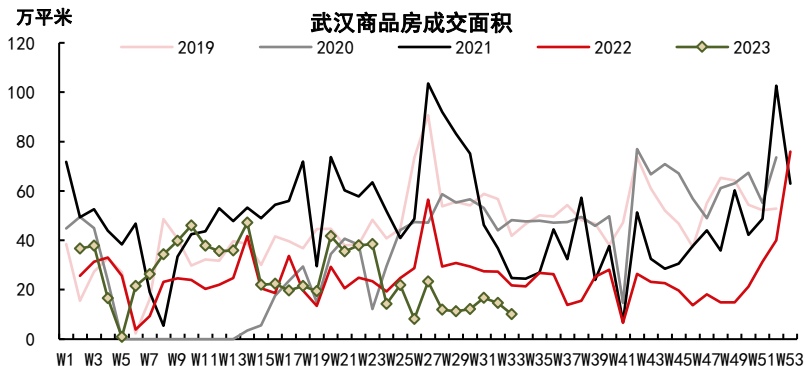
### 南京商品房成交面积变化情况



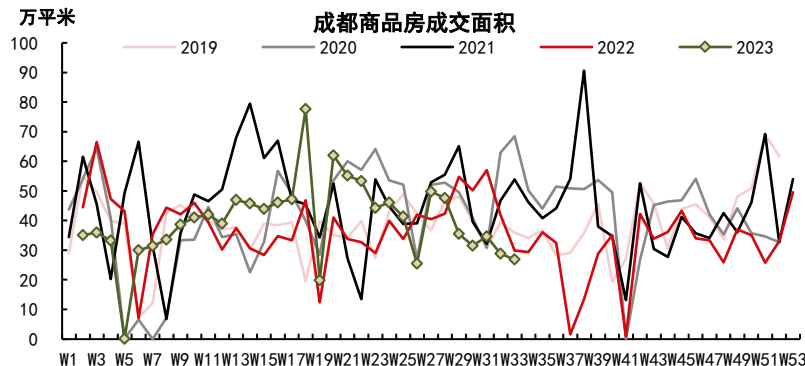
重要提示：本报告非期货交易咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，请在对相关行业及其相关性进行比较论证，并判断本报告是否适用。本报告不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不作为任何内容作为中债期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何行为或不行为，中债期货不承担任何责任。

## 二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，多数城市环比继续走弱

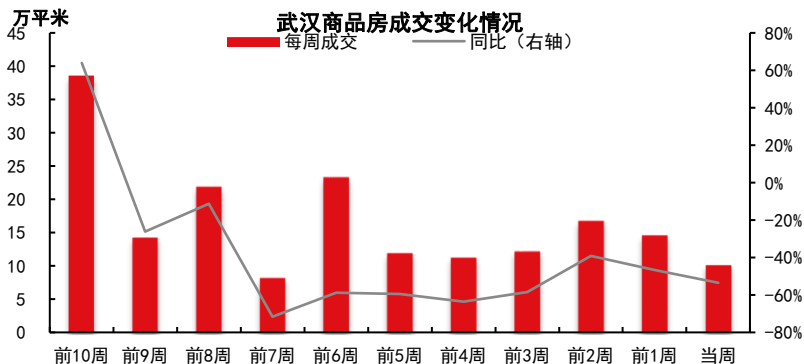
### 武汉商品房成交面积——季节性



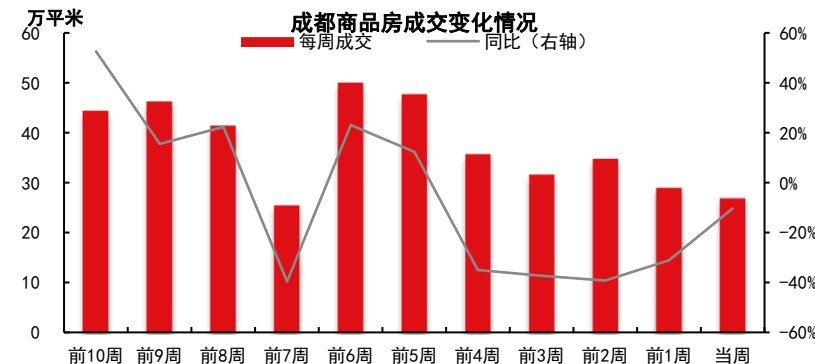
### 成都商品房成交面积——季节性



### 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

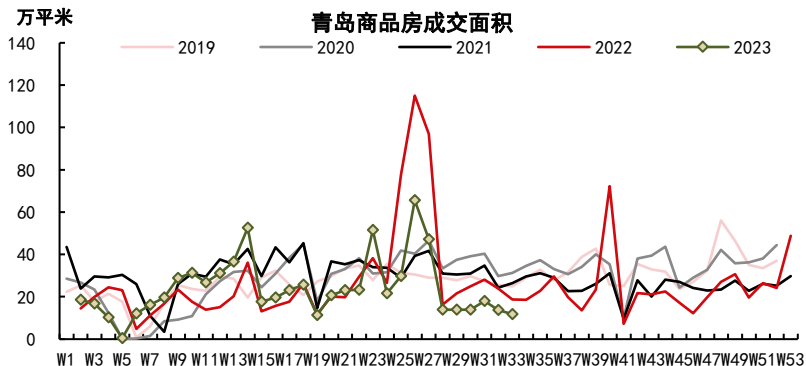


重要提示：本报告非期货交易咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，请在对相关市场及其相关性进行独立论证。列举的期货品种相关性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容用以作为中债期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中债期货不承担任何责任。

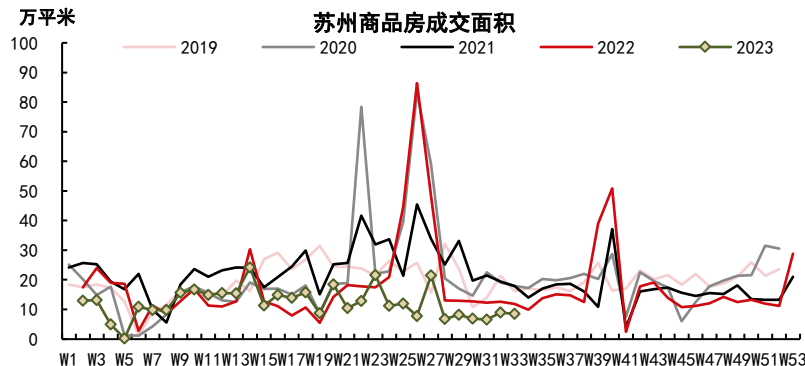


## 二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，多数城市环比继续走弱

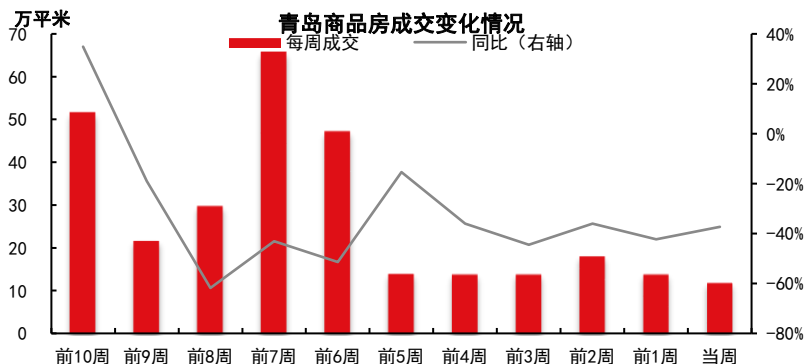
### 青岛商品房成交面积——季节性



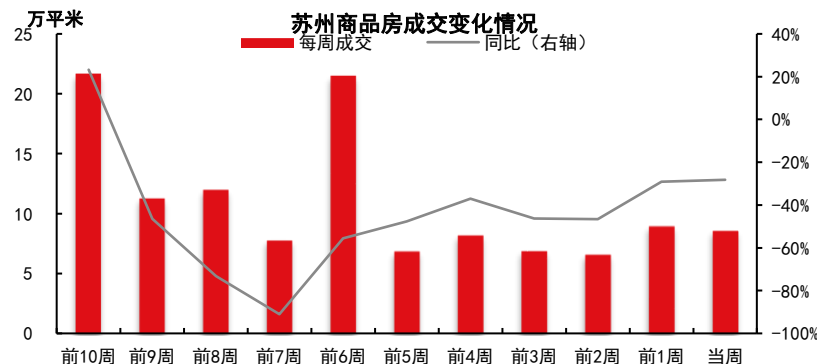
### 苏州商品房成交面积——季节性



### 青岛商品房成交面积变化情况



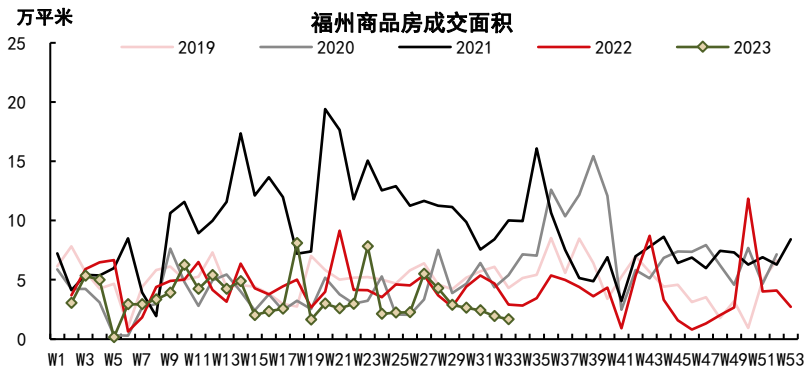
### 苏州商品房成交面积变化情况



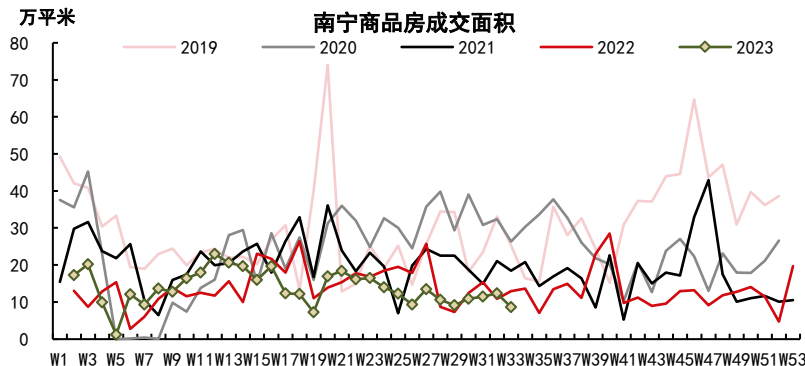
重要提示：本报告非期货交易所业务推广服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而将相关人员作为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，请在对相关市场及其相关性进行独立论证，并判断期货品种相关性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容用以作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

## 二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，多数城市环比继续走弱

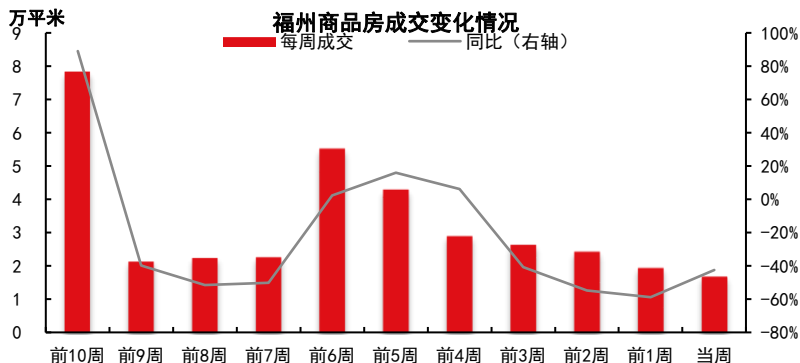
### 福州商品房成交面积——季节性



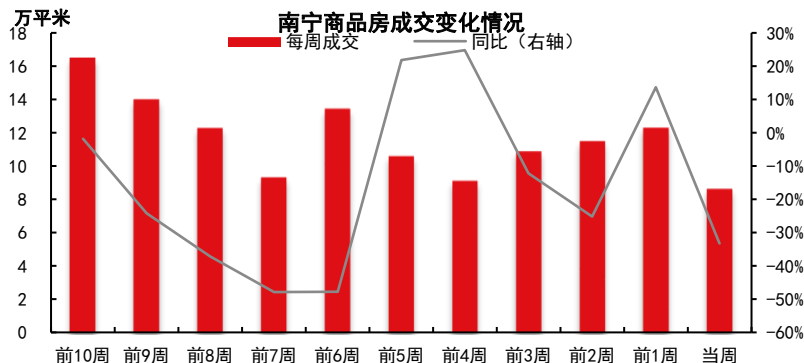
### 南宁商品房成交面积——季节性



### 福州商品房成交面积变化情况



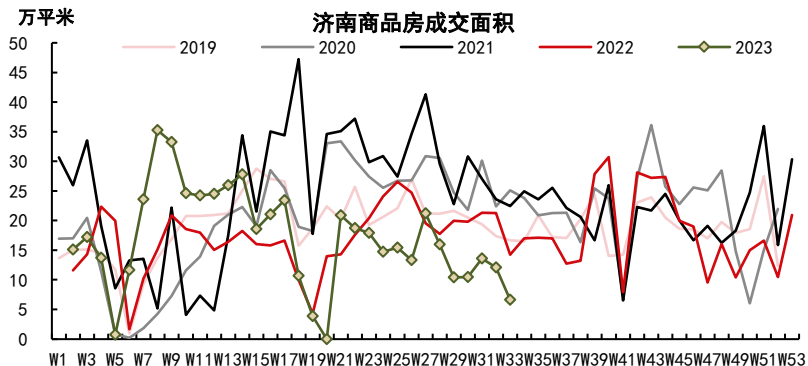
### 南宁商品房成交面积变化情况



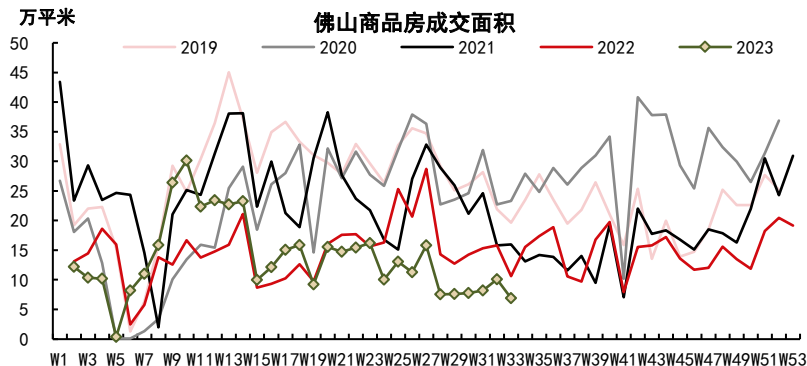
重要提示：本报告非期货交易所业务推广服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，请在对期货市场及其相关性进行独立论证，并审慎评估期货品种相关性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容用以作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

## 二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，多数城市环比继续走弱

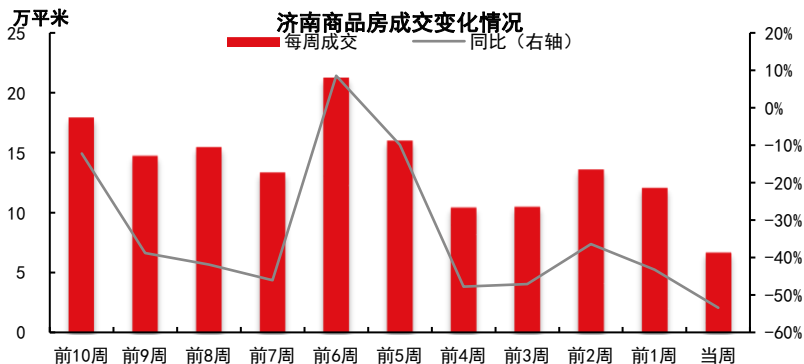
### 济南商品房成交面积——季节性



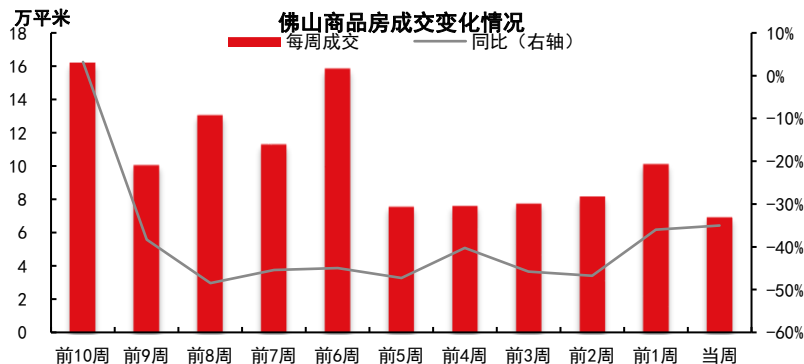
### 佛山商品房成交面积——季节性



### 济南商品房成交面积变化情况



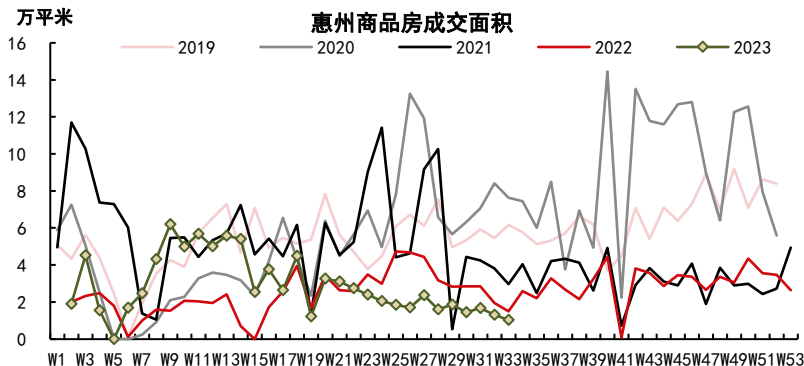
### 佛山商品房成交面积变化情况



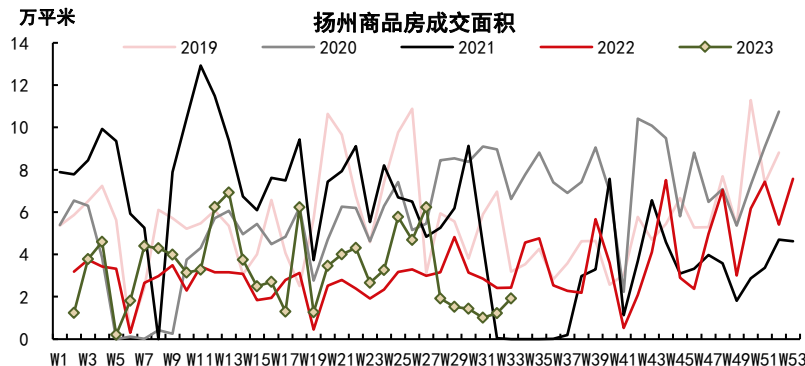
重要提示：本报告非期货交易所业务推广服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，请在对相关市场及其相关性进行比较论证，并审慎评估品种相关性及潜在风险，不涉及对相关行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容用以作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

### 三、三四线城市政策效果——集中在降首付，商品房销售仍在历史低位

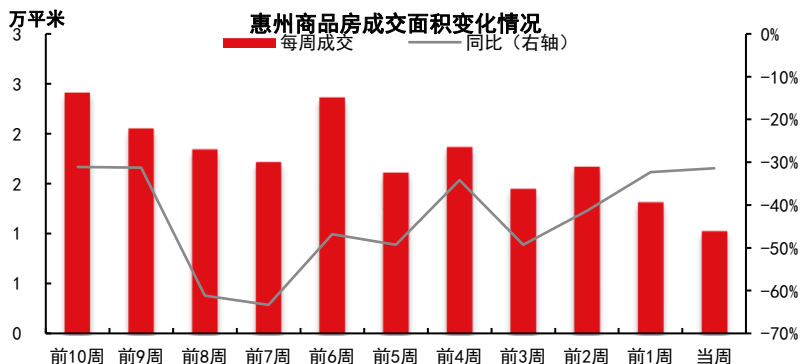
#### 惠州商品房成交面积——季节性



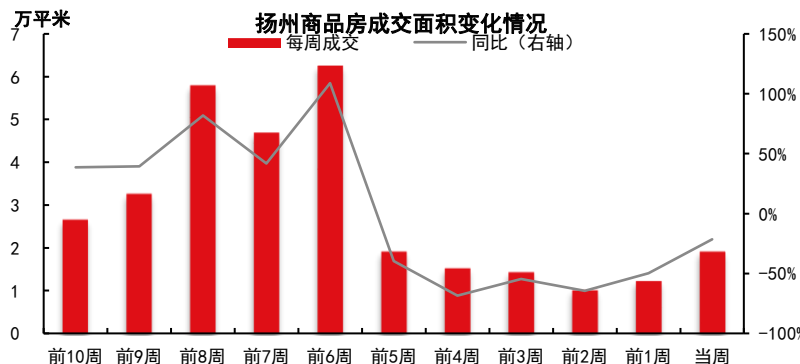
#### 扬州商品房成交面积——季节性



#### 惠州商品房成交面积变化情况



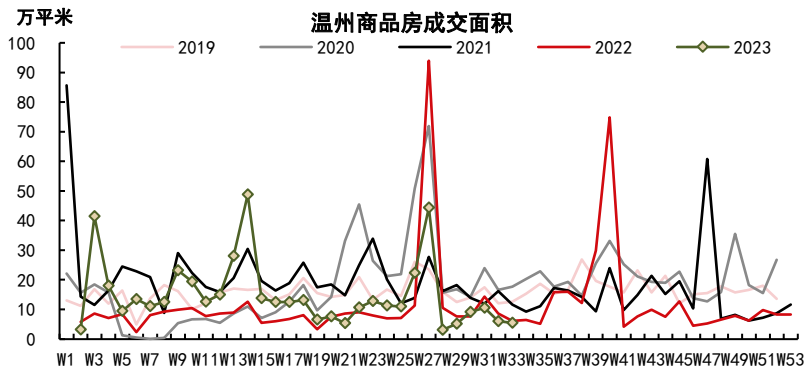
#### 扬州商品房成交面积变化情况



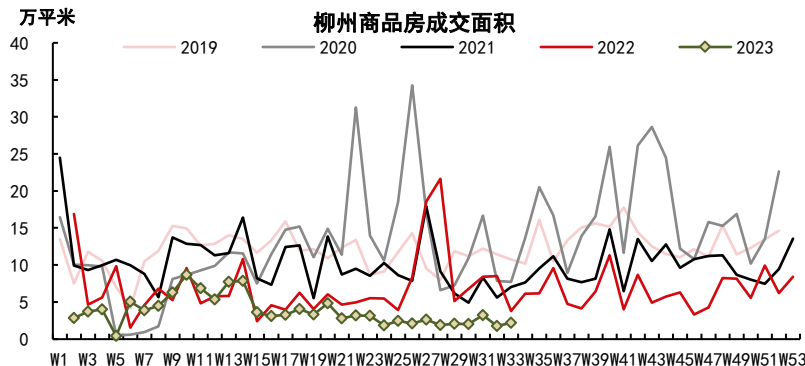
重要提示：本报告非期货交易所业务推广服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而将相关人员作为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，请在对相关市场及其相关性进行独立论证，并审慎评估品种相关性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容或以作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

### 三、三四线城市政策效果——集中在降首付，商品房销售仍在历史低位

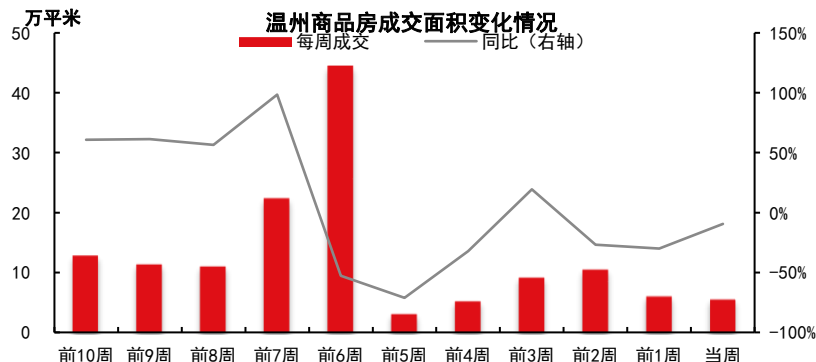
#### 温州商品房成交面积——季节性



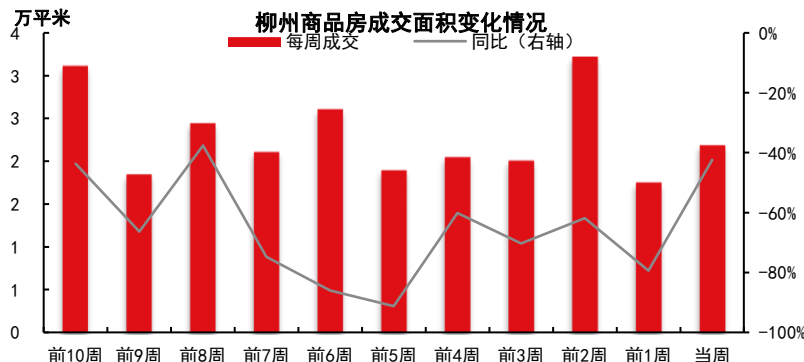
#### 柳州商品房成交面积——季节性



#### 温州商品房成交面积变化情况



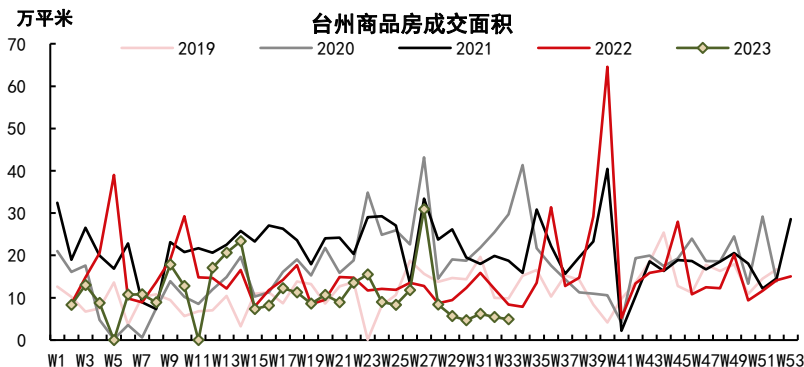
#### 柳州商品房成交面积变化情况



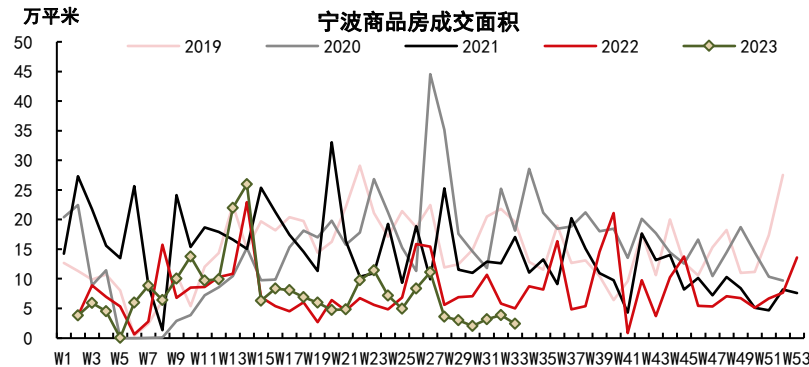
重要提示：本报告非期货交易所业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举期货期权品种相关性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容用以作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

### 三、三四线城市政策效果——集中在降首付，商品房销售仍在历史低位

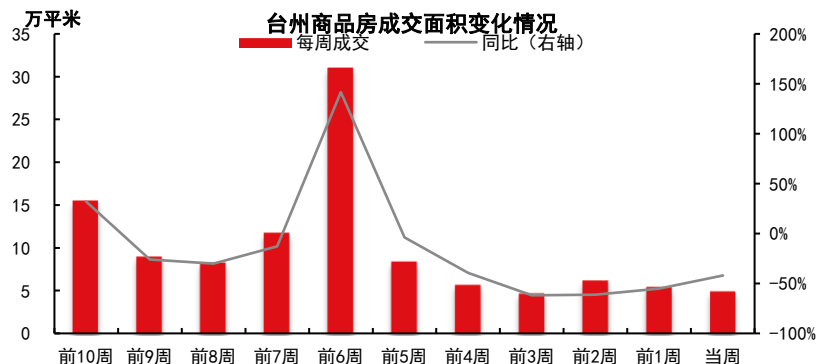
#### 台州商品房成交面积——季节性



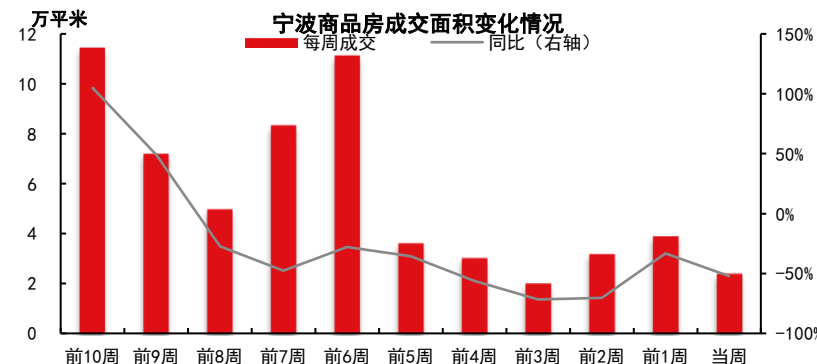
#### 宁波商品房成交面积——季节性



#### 台州商品房成交面积变化情况



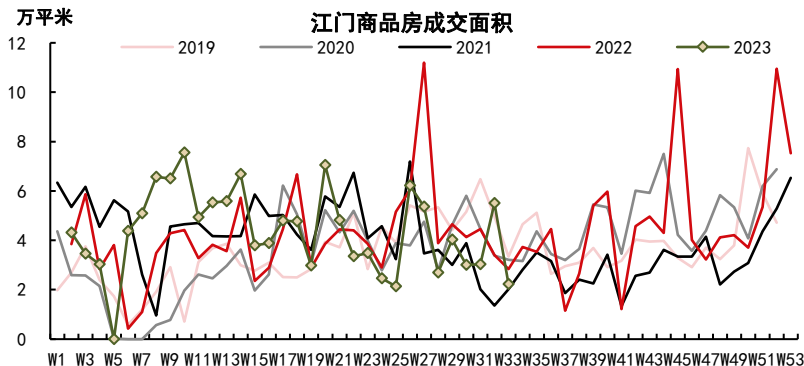
#### 宁波商品房成交面积变化情况



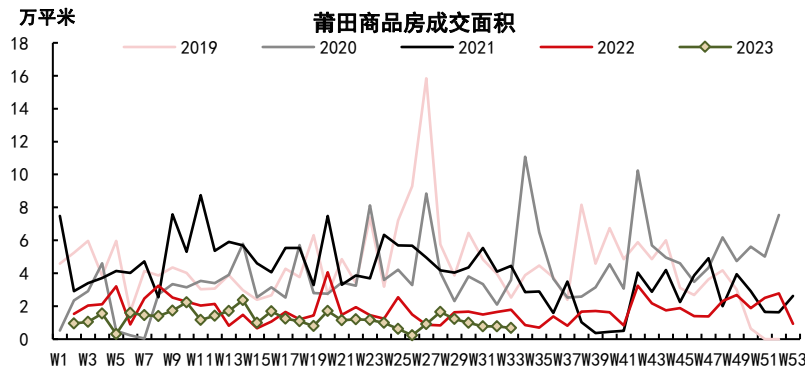
重要提示：本报告非期货交易所业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因关注、收到或阅读本报告内容而将相关人员作为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，请在对相关市场及其相关性进行独立论证，列明影响期货品种相关特性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容用以作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

### 三、三四线城市政策效果——集中在降首付，商品房销售仍在历史低位

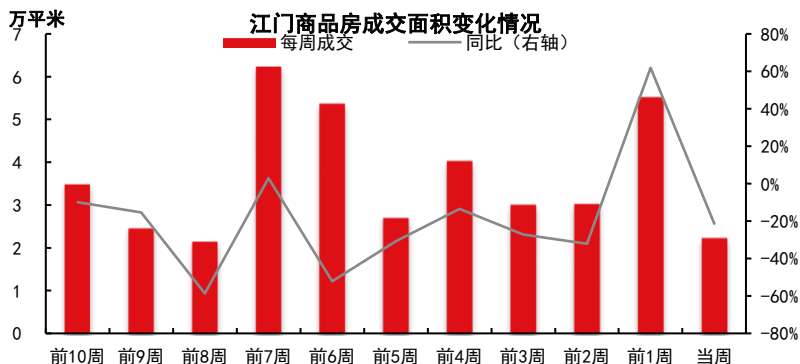
#### 江门商品房成交面积——季节性



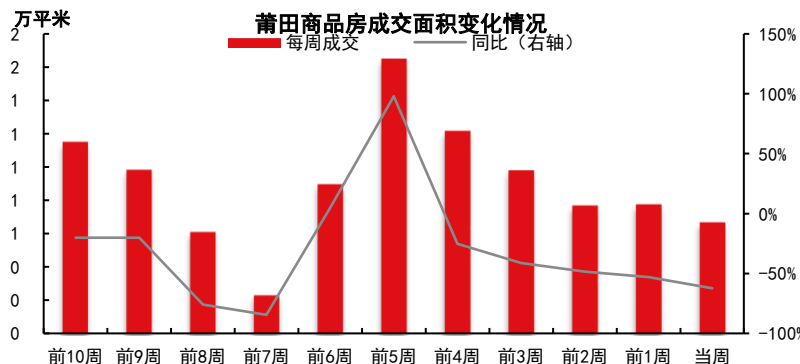
#### 莆田商品房成交面积——季节性



#### 江门商品房成交面积变化情况



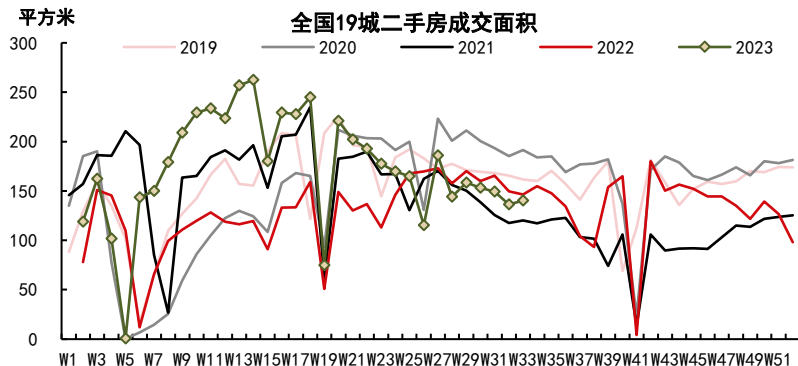
#### 莆田商品房成交面积变化情况



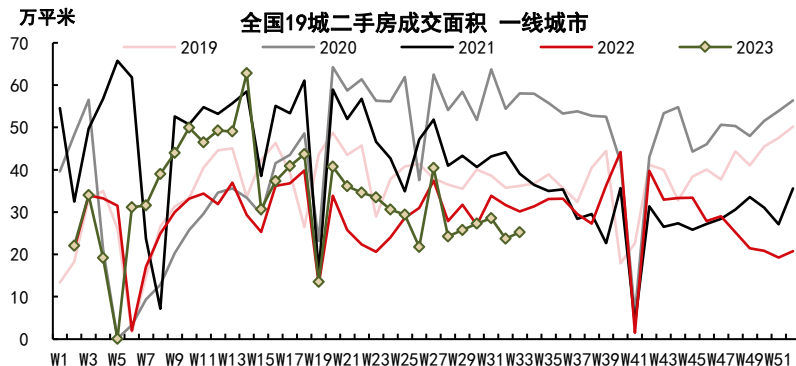
重要提示：本报告非期货交易咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，判断期货品种相关性及其存在风险，不涉及对任何行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行任何操作的建议或意见，不作为本报告的任何内容或以作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

# 四、二手房成交情况——本周整体成交环比略升，一二线小幅修复

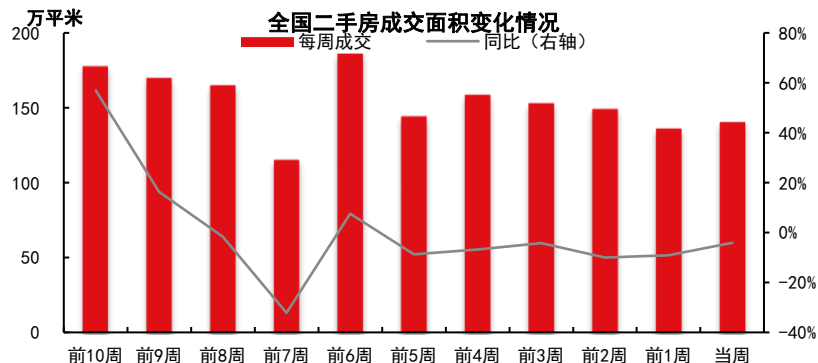
## 全国19城二手房成交面积——季节性



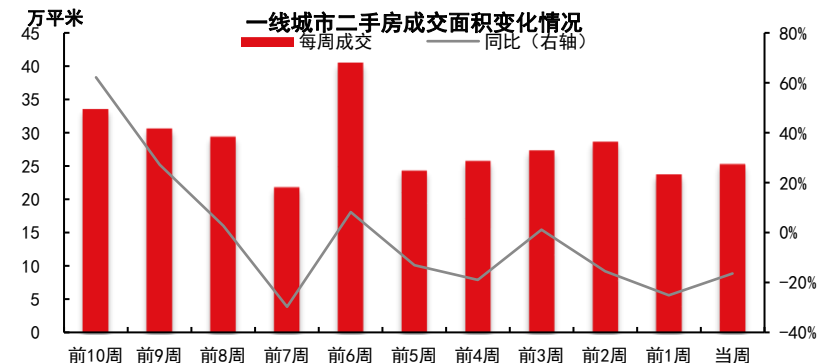
## 一线城市二手房成交面积——季节性



## 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

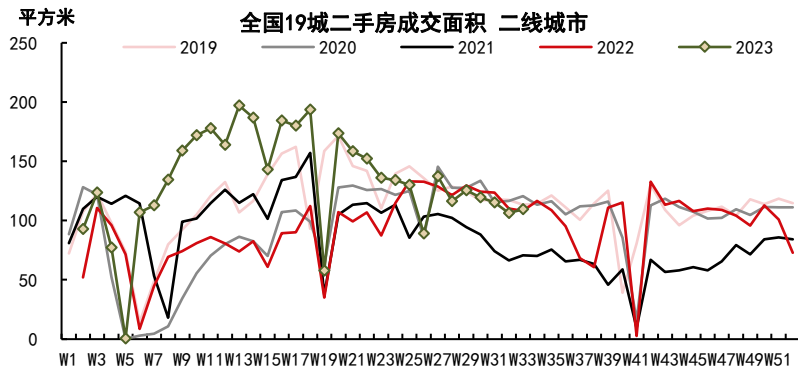


重要提示：本报告非期货交易所业务推广服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而将相关人员列为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，请在对相关市场及其相关性进行比较论证，并审慎评估品种相关性及潜在风险。不涉及对其行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容用以作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

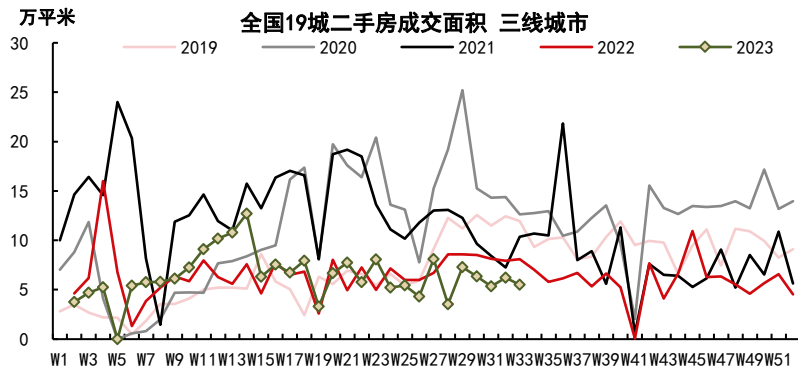


# 四、二手房成交情况——本周整体成交环比略升，一二线小幅修复

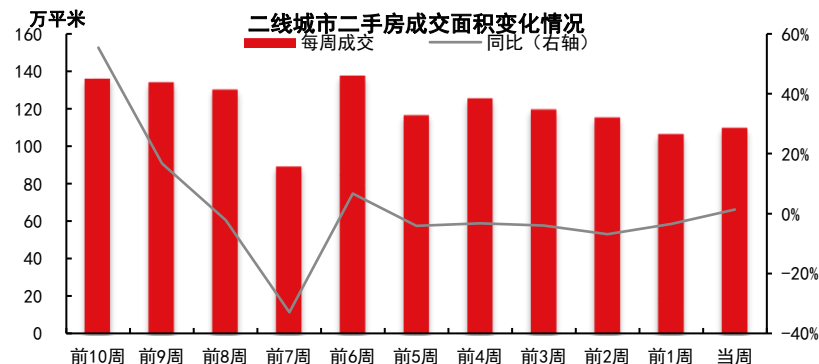
## 二线城市二手房成交面积——季节性



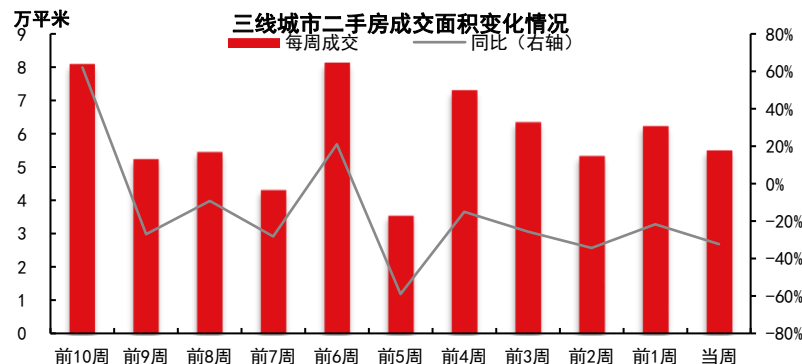
## 三线城市二手房成交面积——季节性



## 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：本报告非期货交易所业务推广服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、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，请在对期货市场及其相关性进行比较论证，并判断期货品种相关性及潜在风险，不应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信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	地产政策与高层表态	政策工具
2023/08/11	稳定存量房贷利率调整预期	经济日报	稳定存量房贷利率调整预期，商业银行要有所作为，用“短期痛苦”换“长远有利”。从底层逻辑看，商业银行即便不下调存量房贷利率，借款人也早已通过提前还款等方式降低了银行的利息收入。由此可见，下调存量房贷利率不只是监管引导，更多的是市场驱动。接下来，商业银行要顺应市场需求，坚持依法、有序原则，在金融管理部门的指导下，审慎研判、统筹协调、有所作为。	房贷利率调整
2023/08/09	房地产调控政策助市场恢复信心	经济日报	更好撬动改善性住房需求可成为促进市场企稳回升的重要发力点；一线城市密集表态，意味着房地产政策调控范围或将向一线城市扩大；房地产调控新政将成为购房者信心恢复的重要推动力，并有望带来购买力的实质性回升。	房地产调控
2023/08/09	放松限购	杭州余杭	杭州市余杭区闲林街道天目山西路以南区域街道放宽限购，外地户籍仅需1个月社保即可购买余杭区新房或二手房，本地户籍无需社保，购买二套也不再受落户5年限制。	限购
2023/08/09	郑州又有4地发布最新契税补贴	郑州	继郑州高新区、中牟县、荥阳市、新密市发布契税补贴政策后，8月9日，记者获悉，郑州市二七区、管城区、登封市、巩义市也推出了最新契税补贴政策。至此，郑州新一轮契税补贴范围已覆盖3区1县4市。从补贴对象和补贴标准来看，上述地方政策相同，都是对自2023年8月3日起至2023年12月31日期间在其辖区范围内购买新建商品住房并完成契税缴纳的(以购房合同网签时间为准，不限户籍)，给予50%比例的购房契税补贴。	契税补贴
2023/08/07	提高多子女家庭购买首套自住住房的公积金贷款额度	广东阳江	自今年8月15日起，阳江市将提高多子女家庭购买首套自住住房的公积金贷款额度。在阳江市购买首套自住住房的二孩家庭缴存人，住房公积金最高贷款额度提高到阳江市住房公积金贷款最高贷款额度的1.1倍。在阳江市购买首套自住住房的三孩家庭缴存人，住房公积金最高贷款额度提高到阳江市住房公积金最高贷款额度的1.2倍。提高贷款额后，最多可以申请54万元公积金贷款，额度增加9万元。	公积金贷款
2023/08/07	支持郑州开展商品房预售制度改革，推进郑州、开封现房销售试点	河南	落实新发放首套住房商业性个人住房贷款利率政策动态调整长效机制，对符合条件的城市，阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。银行业金融机构应按照贷款合同中明确的利率重定价周期及调整方式，在利率重定价日及时调整存量房贷利率。完善二套房认定标准，未实施限购措施的城市，拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房的，银行业金融机构执行首套房贷款政策。支持郑州开展商品房预售制度改革，推进郑州、开封现房销售试点。	预售制度
2023/08/05	重点支持优质房企的贷款融资及发行债券，对发行债券的提供增信支持	江西赣州	满足房地产企业合理融资需求。认真落实房地产金融“16条”，制定房地产企业白名单，重点支持优质房地产企业的贷款融资及发行债券，并对发行债券的，提供增信支持。鼓励金融机构开展房地产项目封闭融资试点，实行资金封闭管理，给予贷款优惠。支持金融机构积极参与房企风险处置项目并购，提供并购贷款和金融服务，对并购出险和困难房企项目的并购贷款暂不纳入房地产贷款集中度管理。	优质房企融资

# 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，且不承担任何投资及策略适合阁下的责任。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

---