

研究所工业组

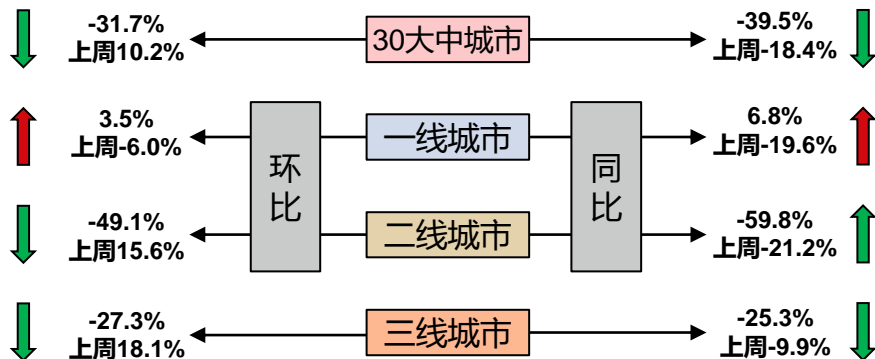
房地产需求端政策放松效果跟踪

- **地方重点政策方面：**（1）郑州市开启“大干30天，确保全市停工楼盘全面复工”保交楼专项行动实施方案。文件明确要求严禁出现弄虚作假、进行表演式复工或阶段式象征性复工；出险房企方面，要归还挪用资金；政府方面要加强资金监管；本着应破尽破的原则，鼓励开发企业尽快向法院申请破产；对停工逾期问题楼盘原有预售资金使用情况进行专项审计，审计、税务等部门要积极将问题线索移送公安机关。从本次郑州推进保交楼的力度可以看到当前房地产的问题已经迫在眉睫，需要使用力度更强的措施去执行；（2）山东济南一国企拟收购3000套存量房源用于租赁储备住房。济南此次拟收购房源性质原则上须为整栋未售的商品住宅或公寓，可实现封闭管理，整院优先；需手续齐全，能满足金融机构的贷款要求。此举一方面有助于化解当前楼市库存压力，另一方面能够快速筹集房源，满足保障性租赁住房的供应，起到一举两得的作用。
- **我们认为，从当前政策重心来看，更多是偏向保交楼，考虑到郑州以及福建均传出保交楼相关更有力的措施，预计随着保交楼的落地，商品房成交有望提振。从商品房销售情况来看，本周由于受疫情影响，成交面积同比跌幅超过30%。随着后期疫情冲击逐渐减弱，在多重政策的共同作用下，预计后期房市有望在四季度逐渐企稳。**

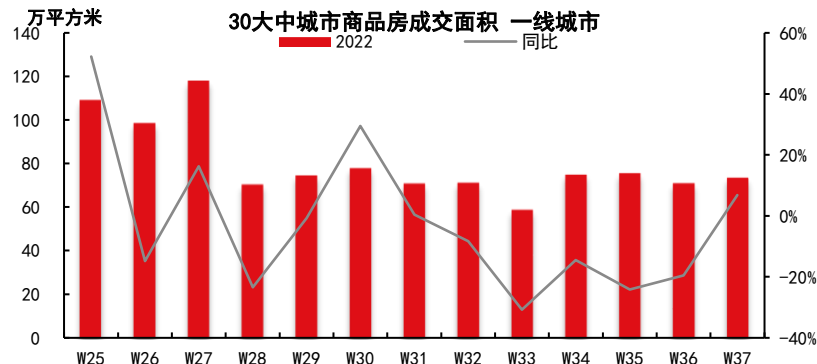
- 一、一线城市政策效果跟踪
- 二、二线城市政策效果跟踪
- 三、三四线城市政策效果跟踪
- 四、二手房成交数据跟踪
- 五、本周重点放松施策一览

房地产销售数据总览——本周商品房成交同比降幅显著扩大

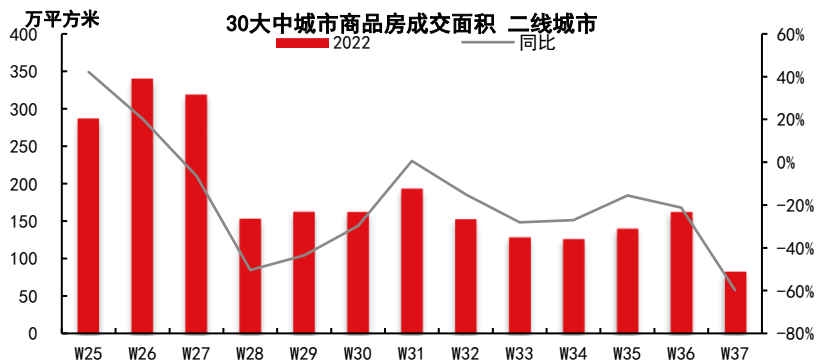
30大中城市本周同比跌幅为39.5%



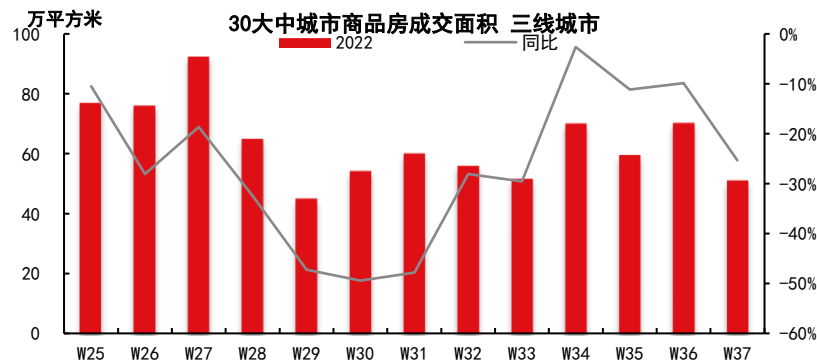
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比上涨6.8%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌59.8%

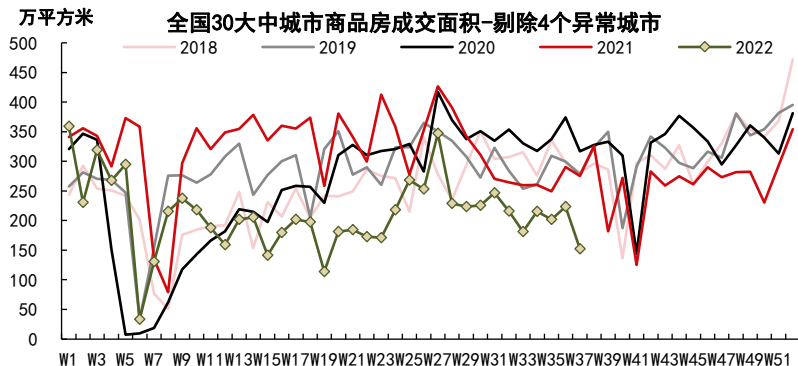


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌25.3%

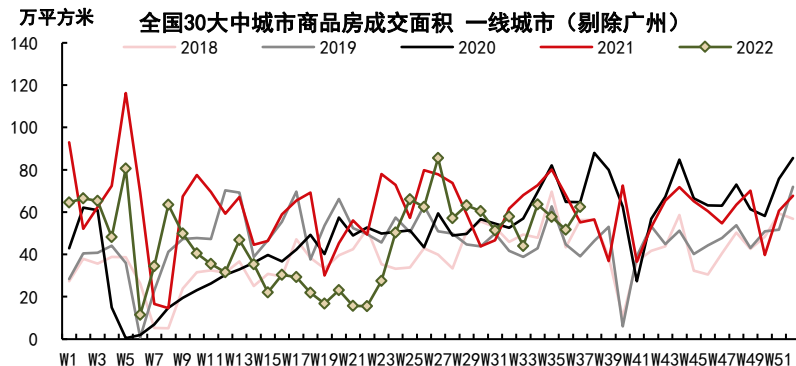


剔除异常城市后本周商品房成交同比下跌45%

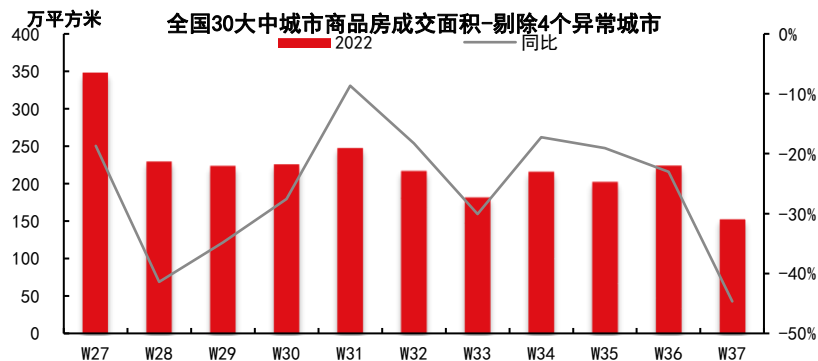
本周30大中城市商品房成交面积环比下跌31.9%



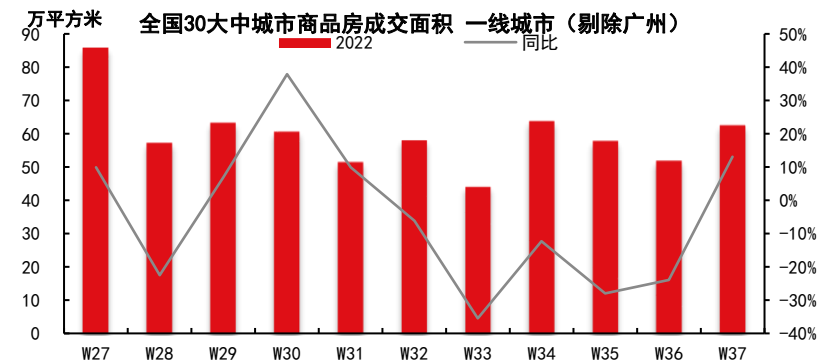
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积环比上涨20.6%



本周30大中城市商品房成交面积同比下跌44.7%

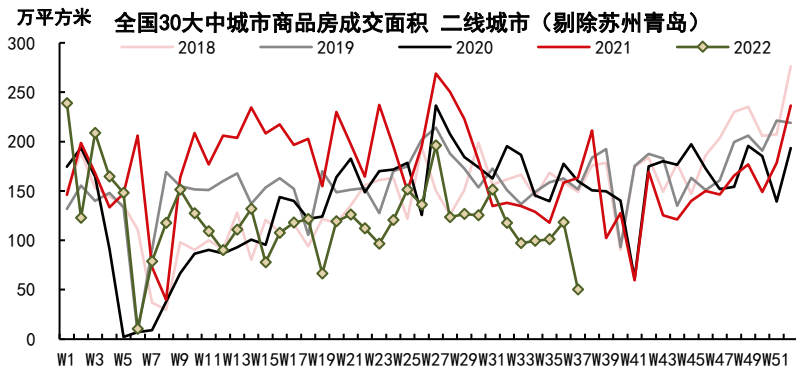


本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比上涨13.1%

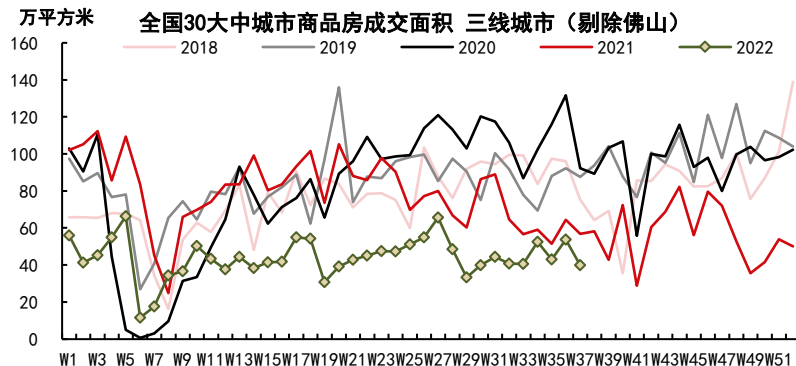


剔除异常城市后本周商品房成交同比下跌45%

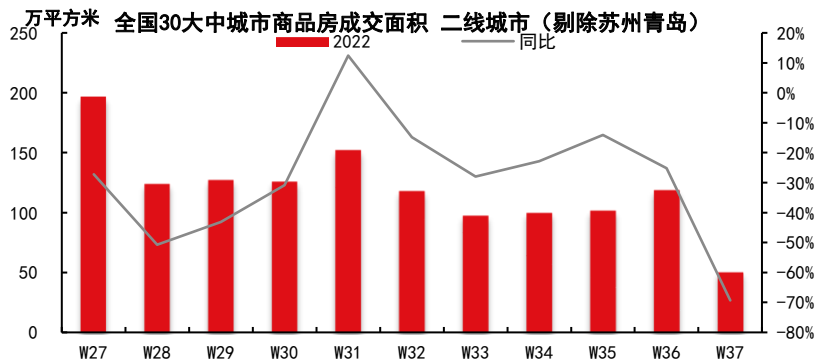
本周30大中城市中二线城市商品房成交面积环比下跌57.7%



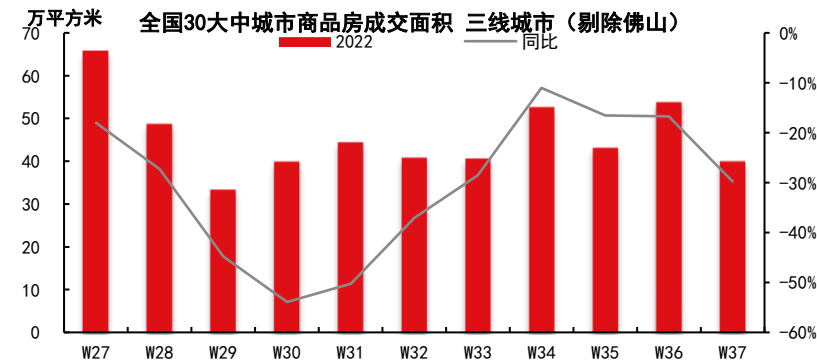
本周30大中城市中三线城市商品房成交面积环比下跌25.7%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌69.4%

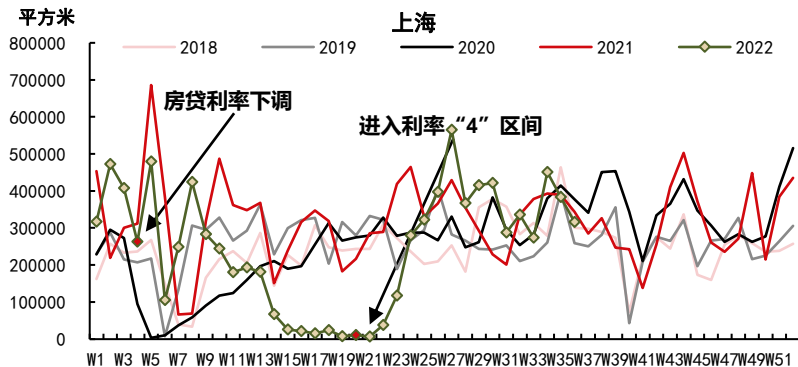


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌29.7%

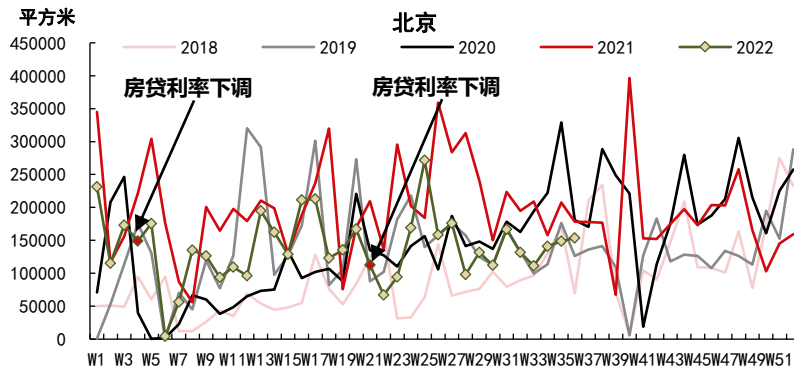


一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，8月同比下跌

上海（1.20 LPR下调5BP，5.20LPR下调15BP）



北京（1.20 LPR下调5BP，5.20LPR下调15BP）



上海商品房成交面积变化情况（平方米）

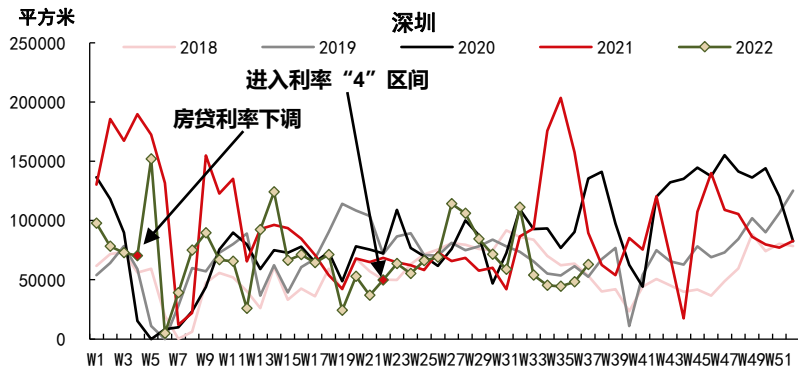
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1712996	1704200	-0.5%	13.2%
2月	822200	1111400	35.2%	-34.8%
3月	1570400	767160.9	-51.1%	-31.0%
4月	1267300	105400	-91.7%	-86.3%
5月	1111977	117200	-89.5%	11.2%
6月	1664300	1460500	-12.2%	1146.2%
7月	1328100	1693300	27.5%	15.9%
8月	1655800	1588500	-4.1%	-6.2%
9月 (截止至9月11日)	469500	502800	7.1%	0.9%

北京商品房成交面积变化情况（平方米）

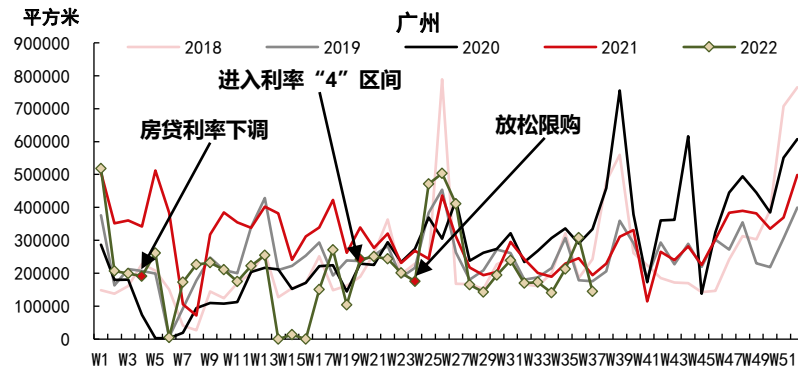
月份	2021	2022	同比	环比
1月	834597	624004	-25.2%	-14.5%
2月	492179	330004	-33.0%	-47.1%
3月	889119	611056	-31.3%	85.2%
4月	920388	706827	-23.2%	15.7%
5月	607054	501314	-17.4%	-29.1%
6月	1216688	836171	-31.3%	66.8%
7月	1028732	525829	-48.9%	-37.1%
8月	843793	622362	-26.2%	18.4%
9月 (截止至9月11日)	280499	292746	4.4%	38.5%

一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，8月同比下跌

深圳（1.20 LPR下调5BP，5.20LPR下调15BP）



广州（1.20 LPR下调5BP，5.20LPR下调15BP，6月放松限购）



深圳商品房成交面积变化情况（平方米）

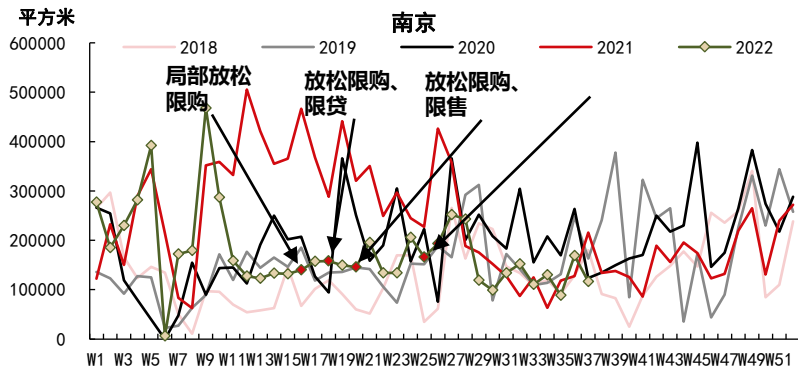
月份	2021	2022	同比	环比
1月	814485	394656	-51.5%	5.1%
2月	298407	217850	-27.0%	-44.8%
3月	462554	324209	-29.9%	48.8%
4月	346023	309078	-10.7%	-4.7%
5月	265495	186669	-29.7%	-39.6%
6月	280832	327140	16.5%	75.3%
7月	257535	338587	31.5%	3.5%
8月	636206	275796	-56.6%	-18.5%
9月 (截止至9月11日)	170286	101348	-40.5%	-30.5%

广州商品房成交面积变化情况（平方米）

月份	2021	2022	同比	环比
1月	1452374	631277	-56.5%	-58.0%
2月	750775	550463	-26.7%	-12.8%
3月	1327384	570919	-57.0%	3.7%
4月	1188644	312612	-73.7%	-45.2%
5月	1056603	777104	-26.5%	148.6%
6月	917245	1292003	40.9%	66.3%
7月	811756	672238	-17.2%	-48.0%
8月	774478	671012	-13.4%	-0.2%
9月 (截止至9月11日)	228220	186456	-18.3%	-9.2%

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，8月大部分城市同比修复

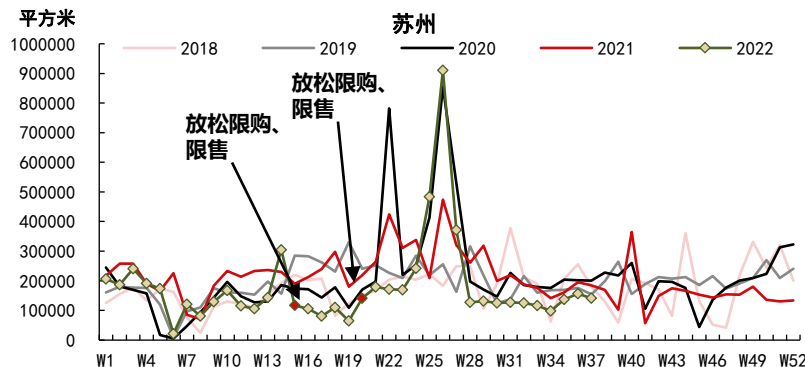
南京（4月以来持续出台放松限购、限售等政策）



南京商品房成交面积变化情况（平方米）

月份	2021	2022	同比	环比
1月	1054219	1094750	3.8%	0.3%
2月	695697	934631	34.3%	-14.6%
3月	1797844	678740	-62.2%	-27.4%
4月	1661979	621879	-62.6%	-8.4%
5月	1425442	692490	-51.4%	11.4%
6月	1260566	852151	-32.4%	23.1%
7月	871373	626308	-28.1%	-26.5%
8月	432408	588861	36.2%	-6.0%
9月 (截止至9月11日)	304062	177300	-41.7%	-23.2%

苏州（4.11→5.9 加码放松限购）

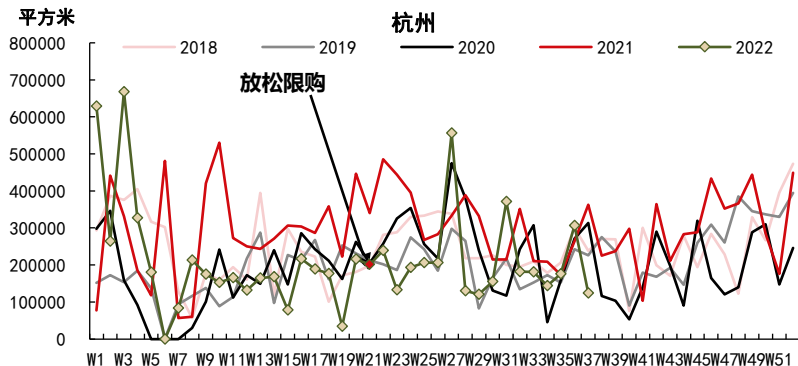


苏州商品房成交面积变化情况（平方米）

月份	2021	2022	同比	环比
1月	907655	809534	-10.8%	15.5%
2月	564023	406310	-28.0%	-49.8%
3月	1048429	711599	-32.1%	75.1%
4月	1012252	467040	-53.9%	-34.4%
5月	1196277	657465	-45.0%	40.8%
6月	1474355	2043266	38.6%	210.8%
7月	1080101	545583	-49.5%	-73.3%
8月	738862	569821	-22.9%	4.4%
9月 (截止至9月11日)	304660	203967	-33.1%	1.8%

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，8月大部分城市同比修复

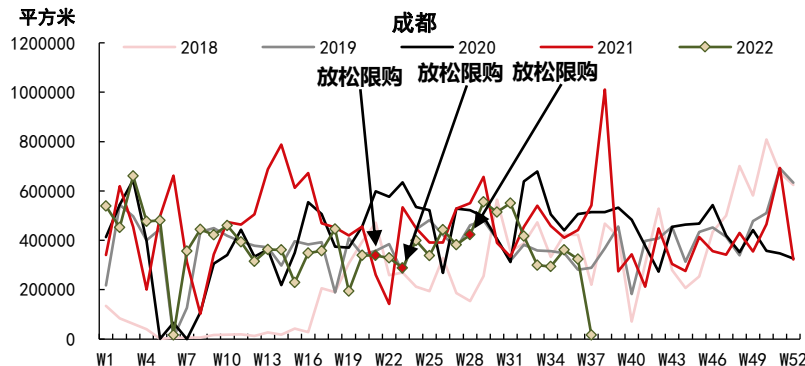
杭州（5.17 放松限购）



杭州商品房成交面积变化情况（平方米）

月份	2021	2022	同比	环比
1月	862353	934287	8.3%	-31.3%
2月	926164	437279	-52.8%	-53.2%
3月	1123841	544823	-51.5%	24.6%
4月	1157758	516846	-55.4%	-5.1%
5月	1356349	574718	-57.6%	11.2%
6月	1150324	982572	-14.6%	71.0%
7月	1077360	735536	-31.7%	-25.1%
8月	843805	737821	-12.6%	0.3%
9月 (截止至9月11日)	407255	145670	-64.2%	-24.4%

成都（5.16 →5.31→7.7 加码放松限购）

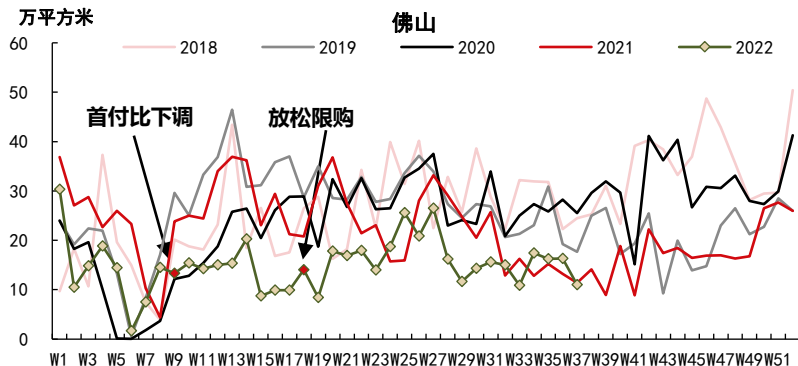


成都商品房成交面积变化情况（平方米）

月份	2021	2022	同比	环比
1月	1778301	2085077	17.3%	-6.0%
2月	1417126	1324128	-6.6%	-36.5%
3月	2535511	1679169	-33.8%	26.8%
4月	2582004	1486713	-42.4%	-11.5%
5月	1382861	1386764	0.3%	-6.7%
6月	1925259	1633685	-15.1%	17.8%
7月	2197938	2084442	-5.2%	27.6%
8月	2023716	1653271	-18.3%	-20.7%
9月 (截止至9月11日)	821390	46452	-94.3%	-92.6%

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，8月大部分城市同比修复

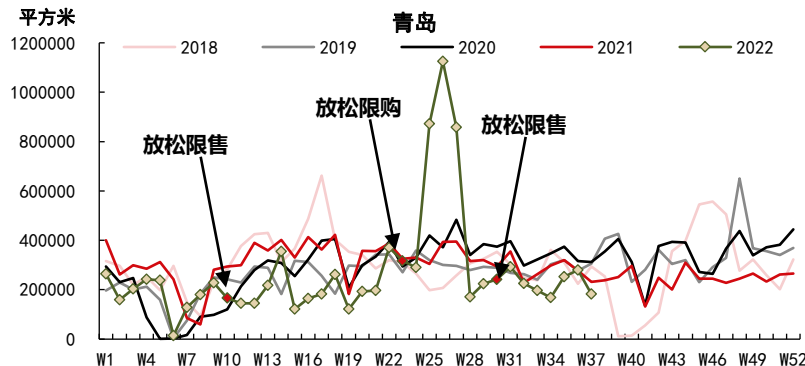
佛山（2.21 非限购区20%首付，4.27 放松限购）



佛山商品房成交面积变化情况（平方米）

月份	2021	2022	同比	环比
1月	1156460	645110	-44.2%	-44.4%
2月	627571	400041	-36.3%	-38.0%
3月	1371227	719699	-47.5%	79.9%
4月	1021000	466016	-54.4%	-35.2%
5月	1273366	673070	-47.1%	44.4%
6月	963094	928044	-3.6%	37.9%
7月	1158841	661779	-42.9%	-28.7%
8月	641934	673100	4.9%	1.7%
9月 (截止至9月11日)	198530	175935	0.8%	-11.4%

青岛（3.4 放松限售，6.3放松限购，7.19放松限售）

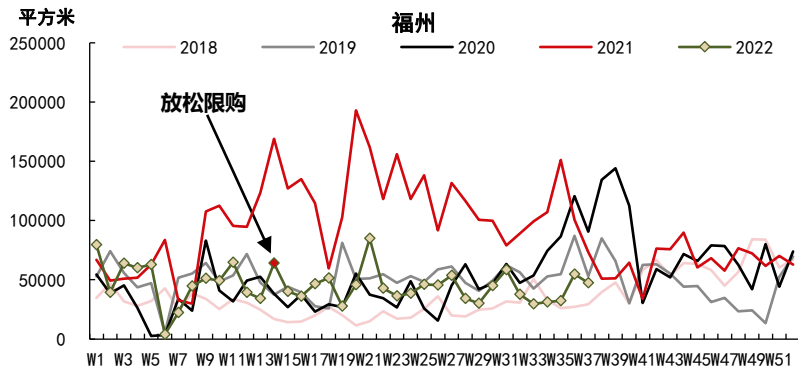


青岛商品房成交面积变化情况（平方米）

月份	2021	2022	同比	环比
1月	1219312	864499	-29.1%	-25.3%
2月	672232	596439	-11.3%	-31.0%
3月	1585602	917273	-42.1%	53.8%
4月	1634815	775827	-52.5%	-15.4%
5月	1400957	1064662	-24.0%	37.2%
6月	1523690	3244862	113.0%	204.8%
7月	1402372	978603	-30.2%	-69.8%
8月	1248087	1031053	-17.4%	5.4%
9月 (截止至9月11日)	368648	262614	-28.8%	-22.4%

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，8月大部分城市同比修复

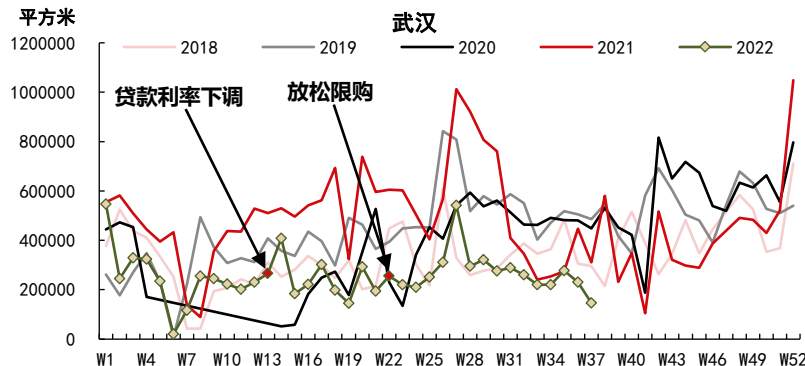
福州（3.29 取消限购）



福州商品房成交面积变化情况（平方米）

月份	2021	2022	同比	环比
1月	231645	232630	0.4%	-23.3%
2月	257353	134278	-47.8%	-42.3%
3月	524192	221531	-57.7%	65.0%
4月	494241	189257	-61.7%	-14.6%
5月	608465	223587	-63.3%	18.1%
6月	551449	184655	-66.5%	-17.4%
7月	447700	185782	-58.5%	0.6%
8月	511411	151428	-70.4%	-18.5%
9月 (截止至9月11日)	108944	78177	-28.2%	53.2%

武汉（3.27 下调利率，5.22 放松限购）

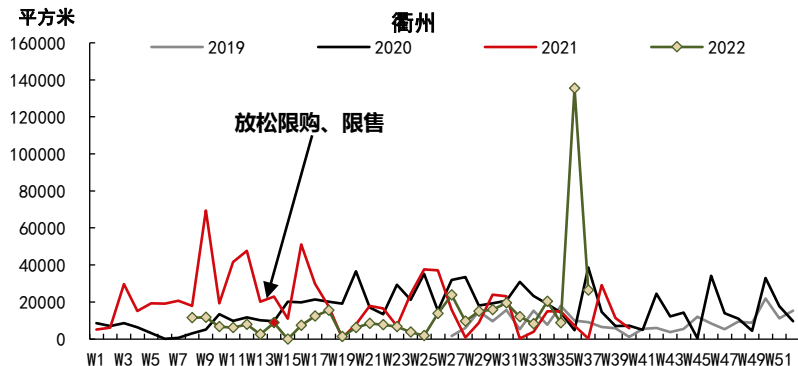


武汉商品房成交面积变化情况（平方米）

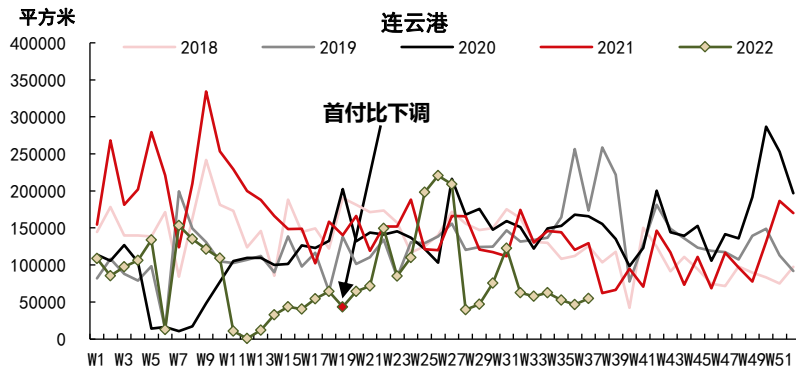
月份	2021	2022	同比	环比
1月	2035664	1187189	-41.7%	-58.2%
2月	1013801	681158	-32.8%	-42.6%
3月	2133006	1144150	-46.4%	68.0%
4月	2486207	1032306	-58.5%	-9.8%
5月	2451350	979034	-60.1%	-5.2%
6月	2534987	1253795	-50.5%	28.1%
7月	3340422	1397994	-58.1%	11.5%
8月	1274614	1080505	-15.2%	-22.7%
9月 (截止至9月11日)	597217	246279	-58.8%	-34.2%

三、三四线城市政策效果——集中在降首付，近期政策效果减弱

衢州（4.3 放松限购、限售）



连云港（5.2 首付比例降低到 20%）



衢州商品房成交面积变化情况（平方米）

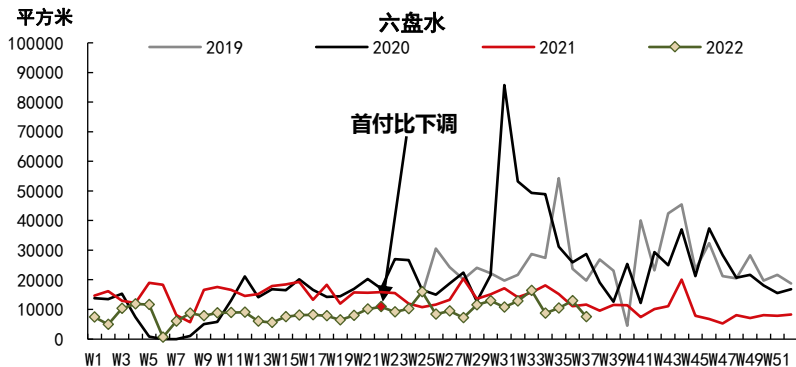
月份	2021	2022	同比	环比
1月	70200	-	-	-
2月	127069	29758	-76.6%	-
3月	147797	25406	-82.8%	-14.6%
4月	113088	35178	-68.9%	38.5%
5月	49037	30228	-38.4%	-14.1%
6月	115676	41850	-63.8%	38.4%
7月	56528	60809	7.6%	45.3%
8月	40944	92957	127.0%	52.9%
9月 (截止至9月11日)	344	118211	34263.8%	506.1%

连云港商品房成交面积变化情况（平方米）

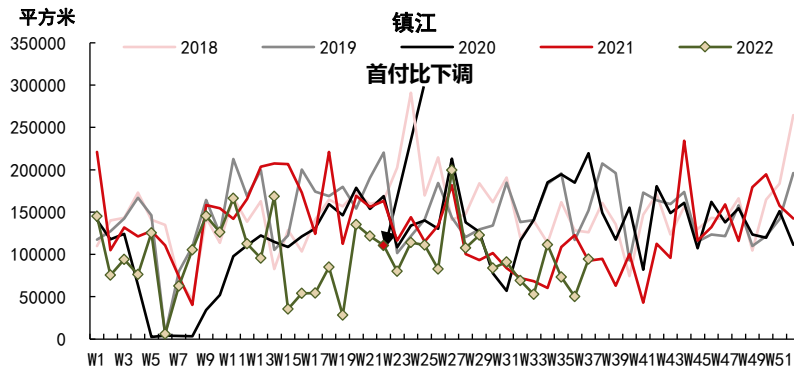
月份	2021	2022	同比	环比
1月	992423	432241	-56.4%	-33.0%
2月	891618	436723	-51.0%	1.0%
3月	947920	126889	-86.6%	-70.9%
4月	603026	216744	-64.1%	70.8%
5月	641824	365292	-43.1%	68.5%
6月	604695	770558	27.4%	110.9%
7月	614442	302805	-50.7%	-60.7%
8月	649143	260105	-59.9%	-14.1%
9月 (截止至9月11日)	195269	76902	-60.6%	-28.2%

三、三四线城市政策效果——集中在降首付，近期政策效果减弱

六盘水（5.24 降低首付比）



镇江（5.24 降低首付比）



六盘水商品房成交面积变化情况（平方米）

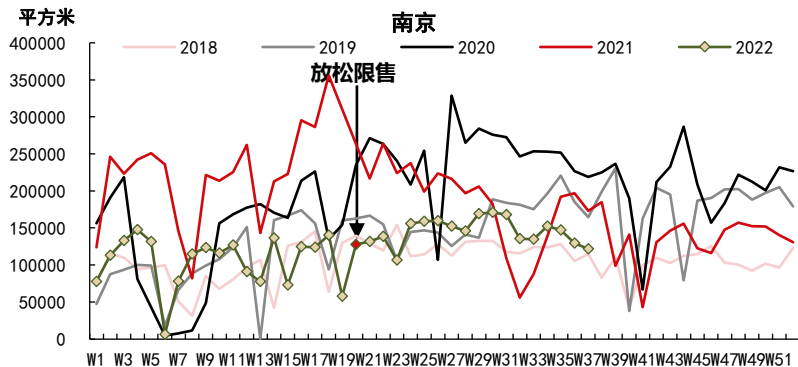
月份	2021	2022	同比	环比
1月	63162	39865	-36.9%	13.8%
2月	48427	25785	-46.8%	-35.3%
3月	71821	34135	-52.5%	32.4%
4月	75027	32507	-56.7%	-4.8%
5月	65468	40813	-37.7%	25.5%
6月	53573	47255	-11.8%	15.8%
7月	71412	42869	-40.0%	-9.3%
8月	68835	56826	-17.4%	32.6%
9月 (截止至9月11日)	16991	11818	-30.4%	-55.4%

镇江商品房成交面积变化情况（平方米）

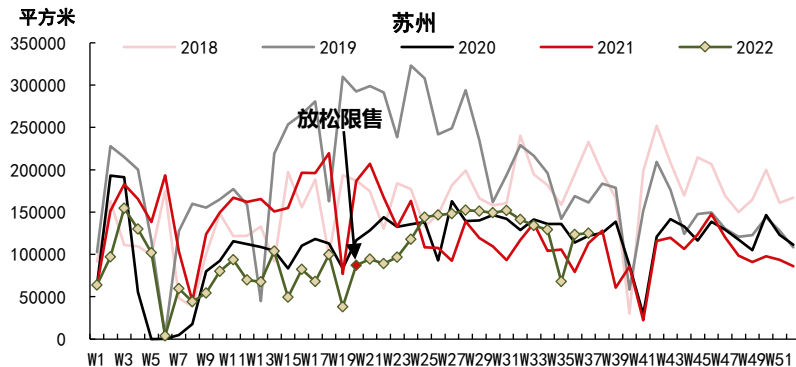
月份	2021	2022	同比	环比
1月	509259	379811	-25.4%	-49.4%
2月	389344	341843	-12.2%	-10.0%
3月	798968	634071	-20.6%	85.5%
4月	770633	235672	-69.4%	-62.8%
5月	646650	443260	-31.5%	88.1%
6月	605650	497659	-17.8%	12.3%
7月	428083	452597	5.7%	-9.1%
8月	379785	331277	-12.8%	-26.8%
9月 (截止至9月11日)	145078	115199	-20.6%	16.3%

四、二手房成交情况——韧性相较商品房成交更强

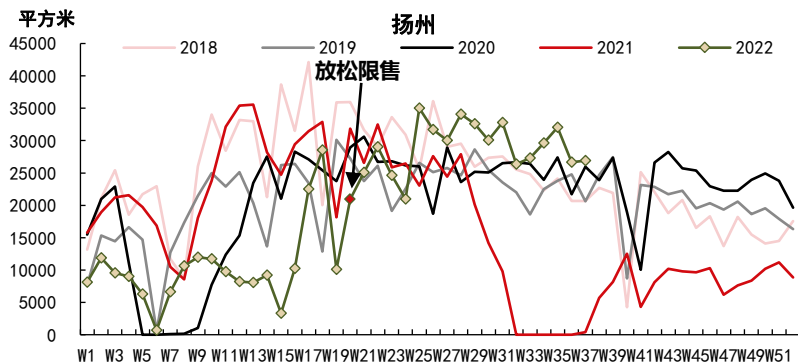
二线城市 南京 (5.11 放松限售)



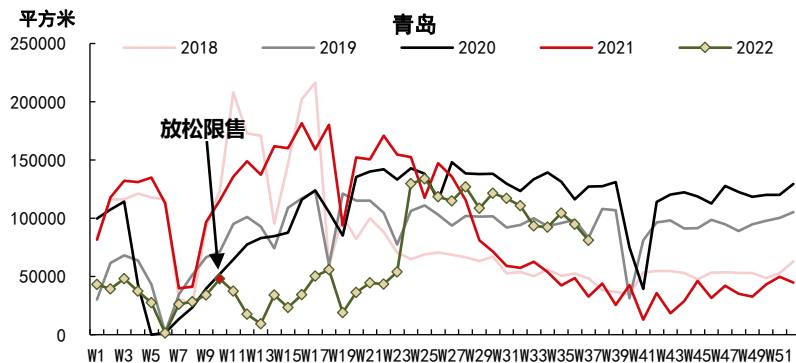
二线城市 苏州 (5.9 放松限售)



二线城市 扬州 (5.9 放松限售)



二线城市 青岛 (3.4 放松限售)



六、本周重点放松施策一览

时间	事件	地区	房地产政策与高层表态	政策工具
2022/09/12	购房节期间“一人购房全家帮”人才公积金最高可贷200万元	汕尾	购房节期间，在汕尾市行政区域内购买（签订认购书或购房合同）一手普通商品房可享受该措施。除了提高个人住房贷款额度，申请人（夫妻）双方任意一方持有“汕尾英才卡”，被认定为一、二、三、四类高层次人才，最高可贷额度分别为200万元、150万元、100万元、75万元。	公积金贷款
2022/09/11	将试行房屋征收补偿“房票”安置方式	泰州	提出将调整住房公积金贷款首付比例。首次、第二次申请住房公积金贷款首付比例分别调整为20%、30%。《通知》称，为进一步激发市场潜在动能，采取试行房屋征收补偿“房票”安置方式、优化土地供应节奏和出让条件、规范房地产经纪行为、推进高品质住宅建设等举措。	公积金贷款
2022/09/10	购置总价不超过300万元的新建商品住房给予总价1.5%的补贴	临安	加大住房公积金支持租房提取力度，适当提高无房职工家庭购买首套自住住房的住房公积金贷款额度，落实三孩家庭住房公积金优惠政策，进一步发挥住房公积金信贷作用。支持刚需及改善型住房需求，2022年9月15日至2023年3月14日（以网签时间为准），在临安范围内购置总价不超过300万元的新建商品住房给予房屋总价1.5%补贴。购房人不动产登记后进行补贴。	购房补贴
2022/09/09	太原市向恒大、富力等41家公司签发《督促开工通知书》	太原	据太原市规划和自然资源局9月9日公开的信息，该局于今年6月份，向恒大、富力、华侨城等41家涉及未按期开工项目的企业签发了《督促开发通知书》，对其共计56宗未按期开工的土地进行了督促，要求其尽快开工建设。	开工进度
2022/09/09	安徽淮南市高新区：发放购房补助 最高每平方米补贴105元	淮南	安徽省淮南市高新区管委会日前发布《关于促进高新区房地产市场平稳健康发展的意见》。2022年9月1日至2022年12月31日期间个人在高新区购买新建商品房（住宅、非住宅），享受购房补助政策。其中，购买家庭第二套以上住房及其他新建商品房，由高新区按105元/平方米给予补贴。	购房补贴
2022/09/08	房产新政：三孩家庭最高补5万 企业团购最高优惠12%	建德	杭州建德市发布《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，购买新建商品房的常住居民，对生育三孩家庭给予购房款3%的补助（三孩为2021年5月31日以后出生），单套补助最高不超过5万元。A类规模以上工业企业法人购房作为员工福利房，团购最高优惠可达12%——企业法人购买5套及以上给予购买房产总价5-7%的让利优惠及购买房产总价5%的政府一次性购房补助。	购房补贴
2022/09/07	“大干30天”文件发出后 郑州将召开“房企瘦身自救行动”部署会	郑州	“大干30天，确保全市停工楼盘全面复工”保交楼专项行动实施方案文件，强调严禁出现弄虚作假、进行表演式复工或阶段性象征性复工；出险房企方面，要归还挪用资金；政府方面要加强资金监管；本着应破尽破的原则，鼓励开发企业尽快向法院申请破产；对停工逾期问题楼盘原有预售资金使用情况进行专项审计，审计、税务等部门要积极将问题线索移送公安机关。各区、县（市）党政主要领导要亲自带头，亲自分包1-2个重大停工问题楼盘项目；对于其他较为复杂的停工楼盘，明确分包领导后，属地党委政府主要领导要履行兜底责任。	保交楼
2022/09/07	居民购买一套房已结清贷款的 第二套住房首付按首套执行	周口	河南省周口市人民政府发布《进一步保持房地产市场平稳健康发展若干政策措施》，涉及预售资金监管，购房补贴等多项措施。文件提出，对居民已购买一套住房并结清贷款再次按揭贷款购买商品住房的，第二套住房支付首付比例按首套住房标准执行。周口市还将实行购房补贴。2022年3月1日至12月31日期间，购买新建商品住房、建筑面积在144平方米以下的（不含144平方米）以货币形式一次性发放购房补贴。具有大中专学历的（含技工院校），补贴标准为0.6万元/人；具有本科学历的，补贴标准为1万元/人。共同购房的，只能申请一人次购房补贴。	购房补贴
2022/09/06	公积金中心推“一人买房全家帮”新政	石家庄	石家庄住房公积金管理中心今日发布公积金新政，扩大偿还住房公积金贷款提取范围，自2022年10月1日起，使用住房公积金贷款购买石家庄市行政区域内自住住房的借款人，其父母可以申请作为共同还款人参与还款，职工配偶为房产共有人的，配偶父母也可以申请作为共同还款人参与还款，共同还款人最多为2人。共同还款人可以申请提取住房公积金账户余额，借款人本人及配偶、共同还款人的提取金额之和不得超过当期偿还贷款本息总额。	公积金贷款
2022/09/06	首套住房公积金贷款单人最高额度提至25万元	云浮	广东省云浮市发布《关于调整个人首套自住住房贷款最高额度的通知》，单个缴存职工在云浮市辖区内购建（含新建、大修）首套自有产权住房首次申请个人住房公积金贷款，最高贷款额度由20万元提高到25万元。其余住房公积金贷款额度标准不变。	公积金贷款

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