

研究所工业组

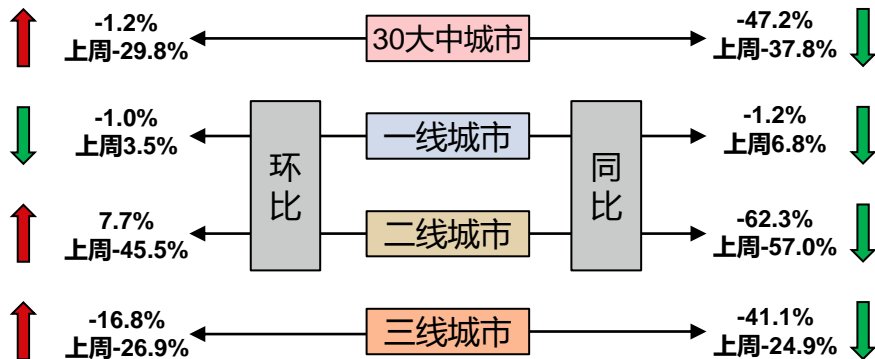
房地产需求端政策放松效果跟踪

- **地方重点政策方面：**（1）多地恢复原执行限购政策，9月16号刚取消限购政策的苏州、青岛又重启限购政策。其中，苏州取消限购政策仅两天，青岛取消限购政策仅一天。政策的反转其背后体现的是当前整体房市仍然处于比较疲弱，在居民购房意愿没有回暖的时期，出台全面放松限购的政策无法起到比较好的效果。从苏州和青岛这两个例子可以看出当前出现全国全面放松限购的可能性不高；（2）郑州保交楼持续推进。本周郑州关于保交楼提到拟对95个使用保交楼专项借款项目开展全面审计、第一批专项借款50亿元已下达以及房地产纾困基金再签约落地三个项目，预计投入资金已接近百亿，纾困项目实质性持续性复工保交楼有望进一步增强购房者信心，恢复房地产市场活力。
- **我们认为，当前政府把更多的精力放在如何解决保交楼的问题上，从断贷事件的重灾区郑州的推进情况可见，保交楼当前已经取得一部分的实质性进展，而本周公布的竣工数据显著修复也体现了保交楼推进速度超乎市场预期。从商品房销售情况来看，当前全国多地受疫情影响，成交面积同比几乎腰斩，这意味着今年大概率无法看到“金九银十”。考虑到当前强刺激政策出台依然受阻，未来房市或在较长时间仍处于弱修复的状态。**

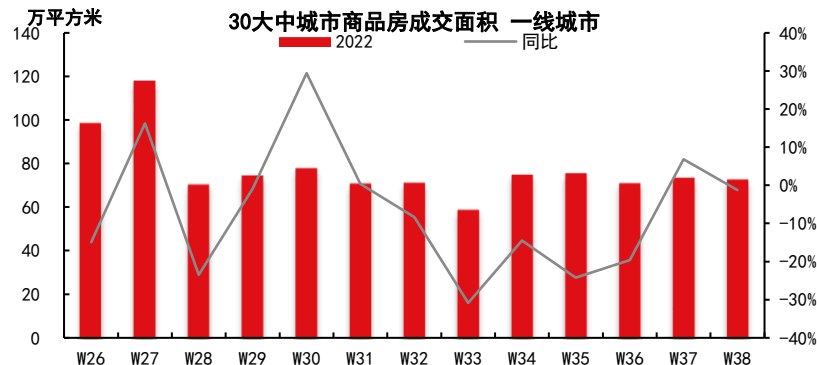
- 一、一线城市政策效果跟踪
- 二、二线城市政策效果跟踪
- 三、三四线城市政策效果跟踪
- 四、二手房成交数据跟踪
- 五、本周重点放松施策一览

房地产销售数据总览——本周商品房成交同比降幅持续扩大

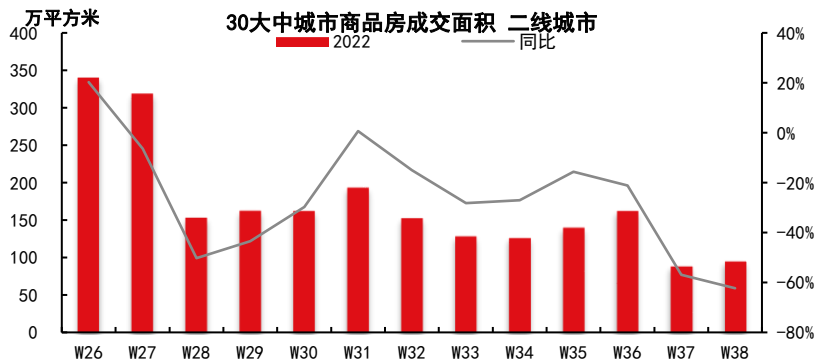
30大中城市本周同比跌幅为47.2%



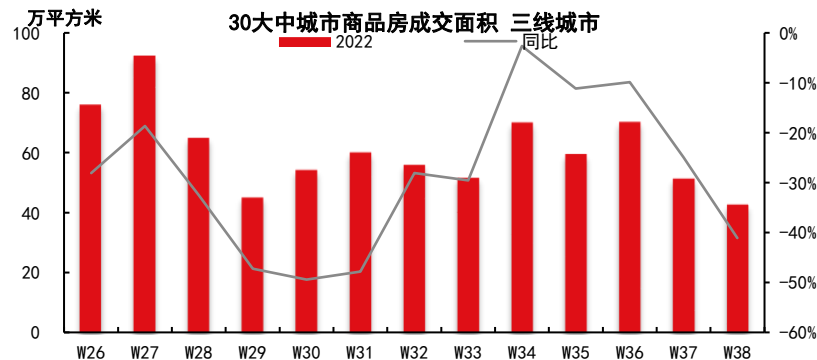
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌1.2%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌62.3%

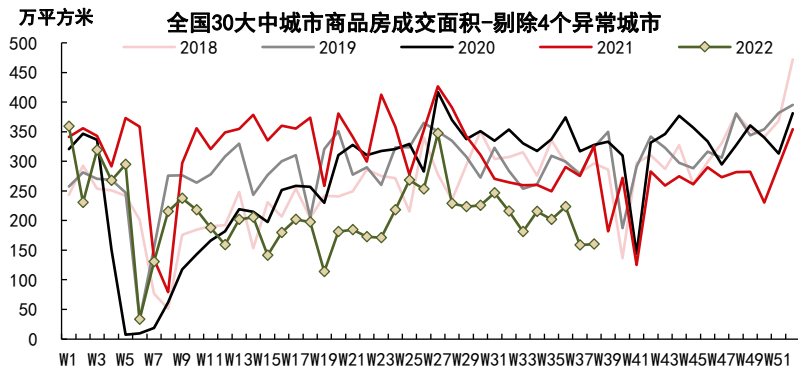


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌41.1%

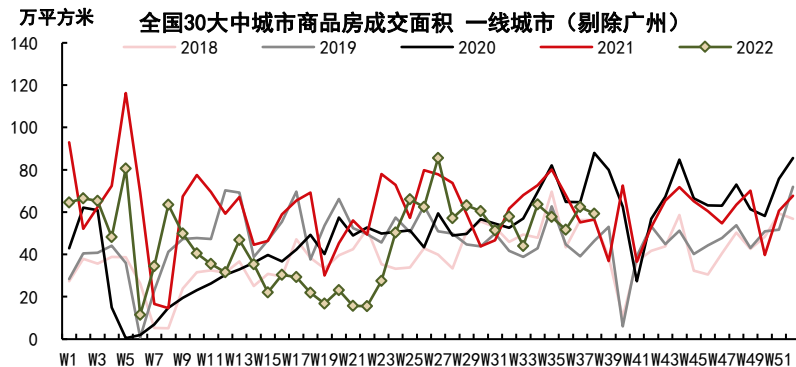


剔除异常城市后本周商品房成交同比下跌51%

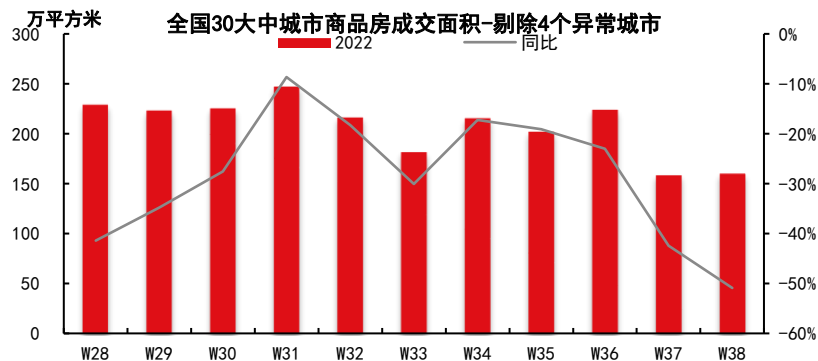
本周30大中城市商品房成交面积环比上涨1.0%



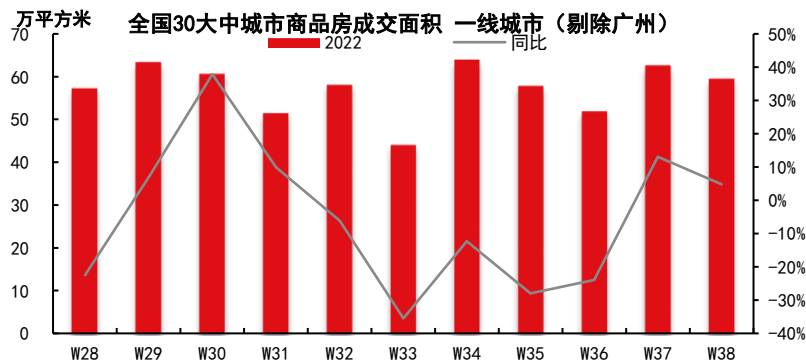
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积环比下跌5.0%



本周30大中城市商品房成交面积同比下跌50.9%

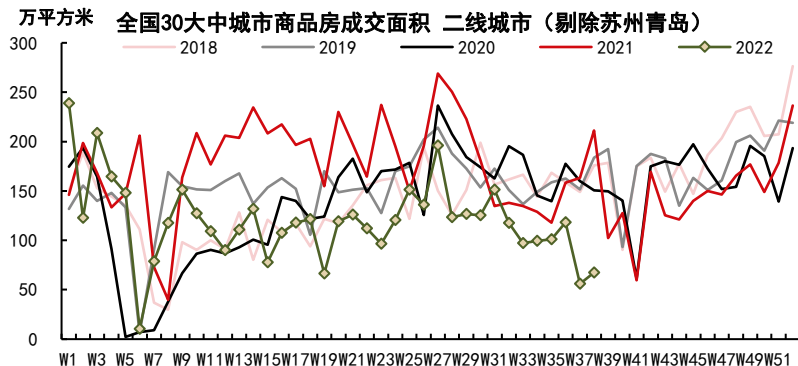


本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比上涨4.8%

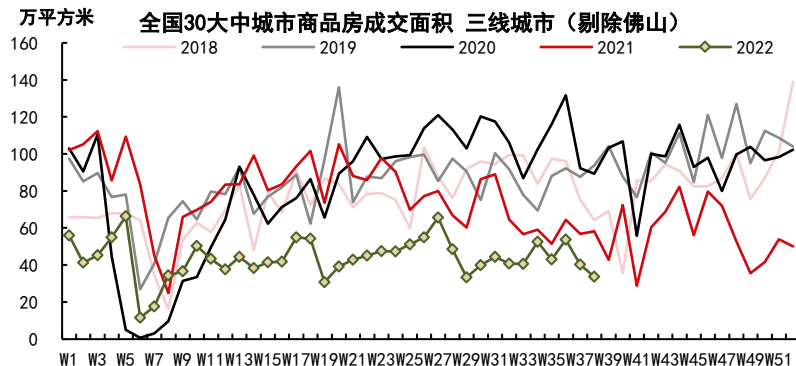


剔除异常城市后本周商品房成交同比下跌51%

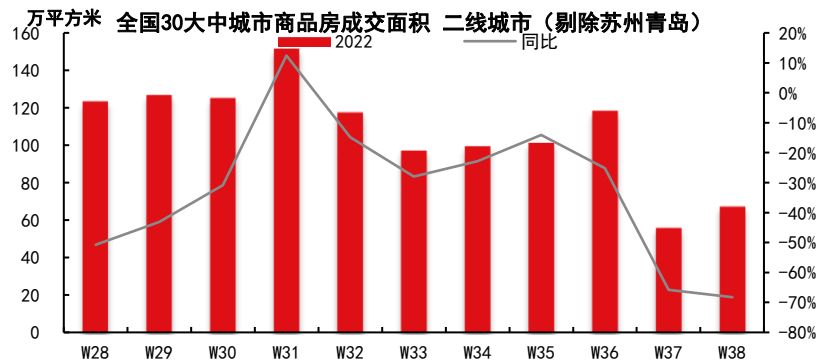
本周30大中城市中二线城市商品房成交面积环比上涨20.3%



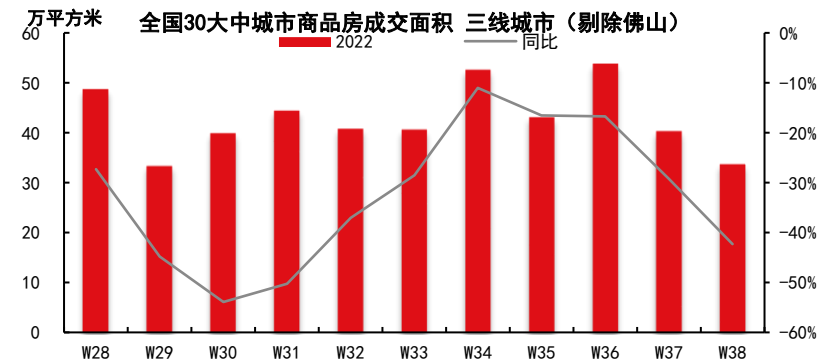
本周30大中城市中三线城市商品房成交面积环比下跌16.5%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌68.2%

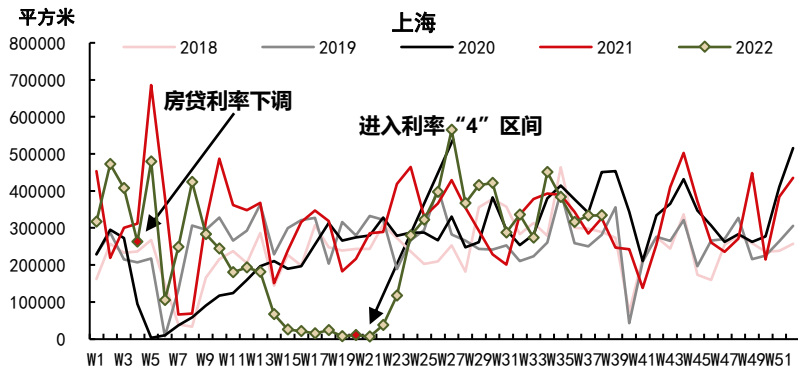


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌42.3%

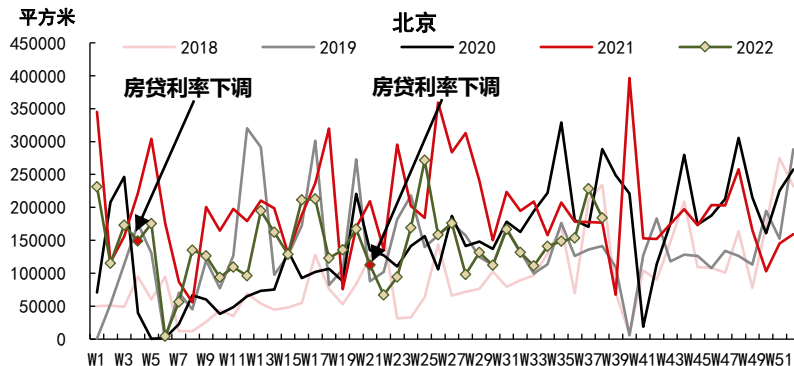


一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，深圳广州9月同比下跌

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）

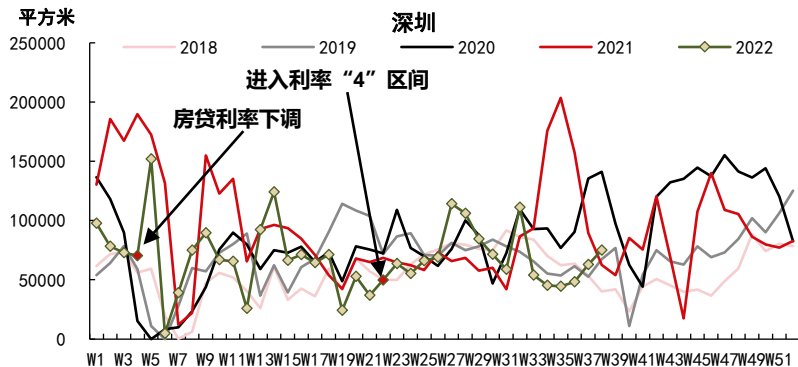
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1712996	1704200	-0.5%	13.2%
2月	822200	1111400	35.2%	-34.8%
3月	1570400	767160.9	-51.1%	-31.0%
4月	1267300	105400	-91.7%	-86.3%
5月	1111977	117200	-89.5%	11.2%
6月	1664300	1460500	-12.2%	1146.2%
7月	1328100	1693300	27.5%	15.9%
8月	1655800	1588500	-4.1%	-6.2%
9月 (截止至9月16日)	698300	720600	3.2%	-5.4%

北京商品房成交面积变化情况（平方米）

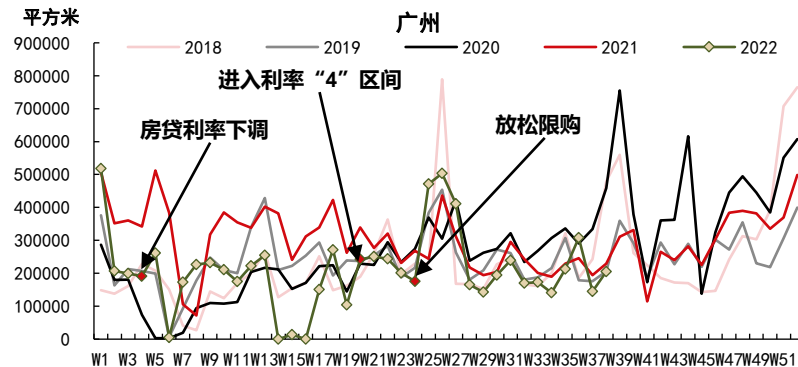
月份	2021	2022	同比	环比
1月	834597	624004	-25.2%	-14.5%
2月	492179	330004	-33.0%	-47.1%
3月	889119	611056	-31.3%	85.2%
4月	920388	706827	-23.2%	15.7%
5月	607054	501314	-17.4%	-29.1%
6月	1216688	836171	-31.3%	66.8%
7月	1028732	525829	-48.9%	-37.1%
8月	843793	622362	-26.2%	18.4%
9月 (截止至9月16日)	427515	434839	1.7%	55.8%

一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，深圳广州9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）

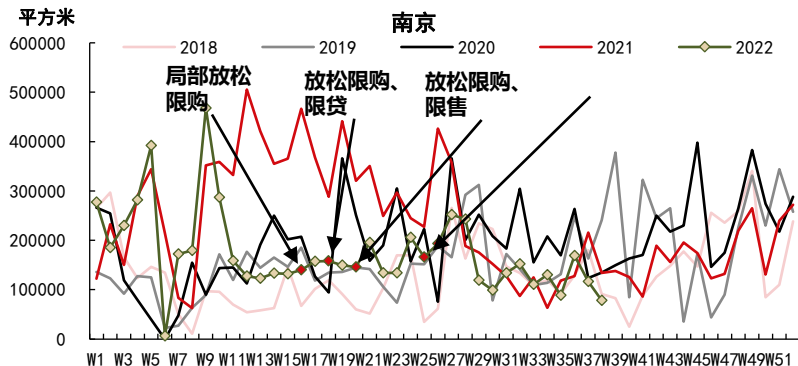
月份	2021	2022	同比	环比
1月	814485	394656	-51.5%	5.1%
2月	298407	217850	-27.0%	-44.8%
3月	462554	324209	-29.9%	48.8%
4月	346023	309078	-10.7%	-4.7%
5月	265495	186669	-29.7%	-39.6%
6月	280832	327140	16.5%	75.3%
7月	257535	338587	31.5%	3.5%
8月	636206	275796	-56.6%	-18.5%
9月 (截止至9月16日)	215047	151375	-29.6%	-16.0%

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16日)	323326	276157	-14.6%	-2.4%

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，9月大部分城市显著下滑

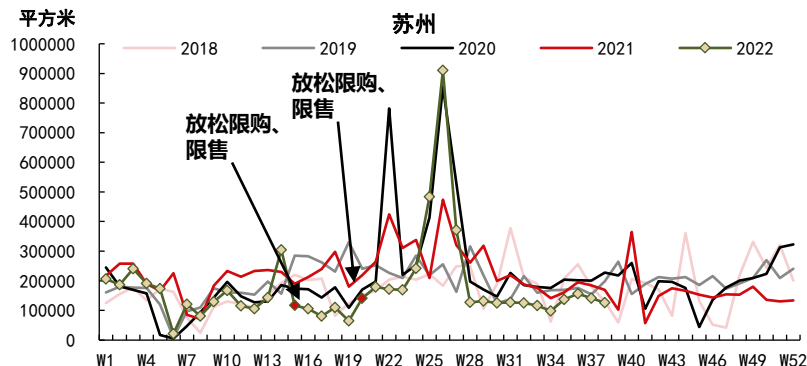
南京（4月以来持续出台放松限购、限售等政策）



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16日)	403084	250479	-37.9%	-24.0%

苏州（4.11→5.9 加码放松限购）

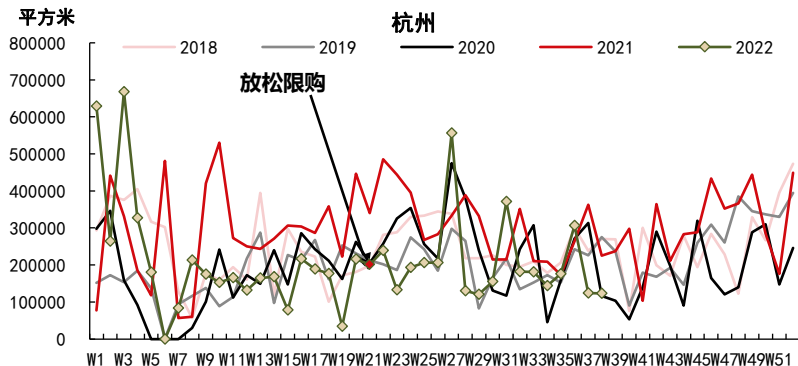


苏州商品房成交面积变化情况（平方米）

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16日)	425169	322330	-24.2%	15.6%

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，9月大部分城市显著下滑

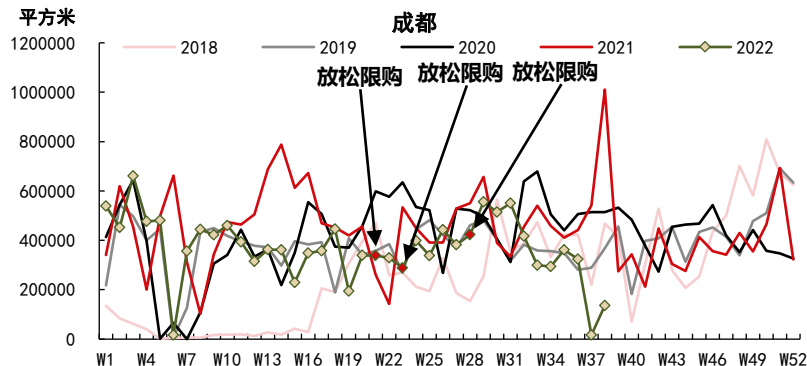
杭州（5.17 放松限购）



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16日)	544536	210367	-61.4%	-26.1%

成都（5.16 →5.31→7.7 加码放松限购）

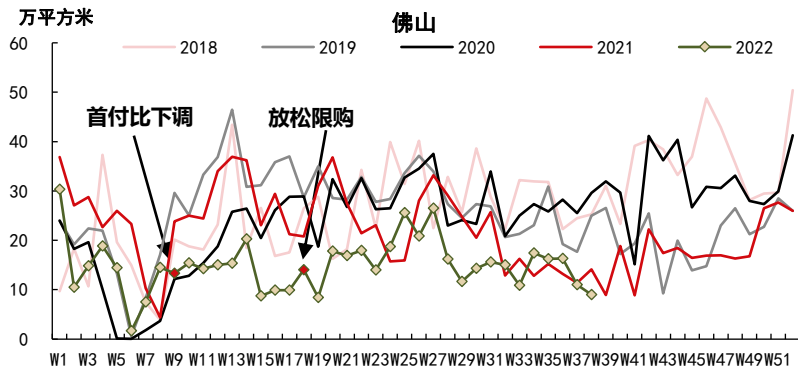


成都商品房成交面积变化情况（平方米）

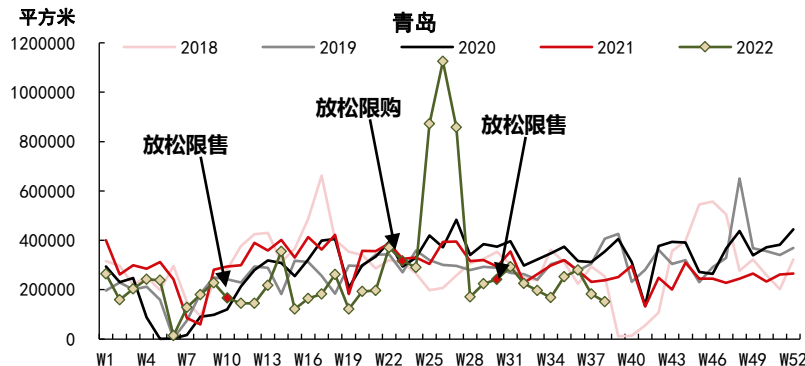
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1778301	2085077	17.3%	-6.0%
2月	1417126	1324128	-6.6%	-36.5%
3月	2535511	1679169	-33.8%	26.8%
4月	2582004	1486713	-42.4%	-11.5%
5月	1382861	1386764	0.3%	-6.7%
6月	1925259	1633685	-15.1%	17.8%
7月	2197938	2084442	-5.2%	27.6%
8月	2023716	1653271	-18.3%	-20.7%
9月 (截止至9月16日)	1392451	180073	-87.1%	-77.6%

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，9月大部分城市显著下滑

佛山（2.21 非限购区20%首付，4.27 放松限购）



青岛（3.4 放松限售，6.3 放松限购，7.19 放松限售）



佛山商品房成交面积变化情况（平方米）

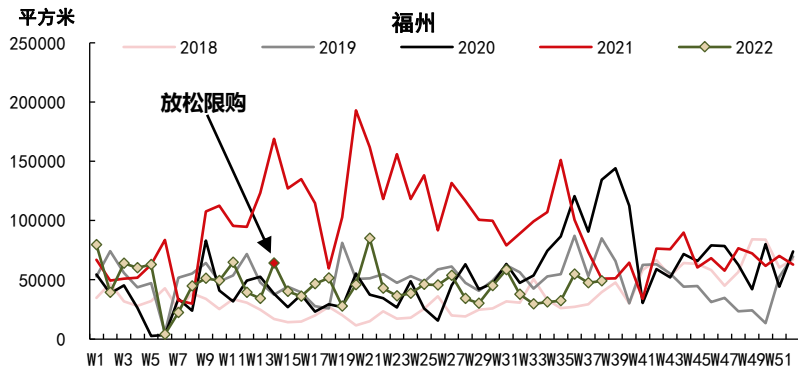
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1156460	645110	-44.2%	-44.4%
2月	627571	400041	-36.3%	-38.0%
3月	1371227	719699	-47.5%	79.9%
4月	1021000	466016	-54.4%	-35.2%
5月	1273366	673070	-47.1%	44.4%
6月	963094	928044	-3.6%	37.9%
7月	1158841	661779	-42.9%	-28.7%
8月	641934	673100	4.9%	1.7%
9月 (截止至9月16日)	294316	253435	-6.0%	-13.9%

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16日)	530804	381734	-28.1%	-20.3%

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，9月大部分城市显著下滑

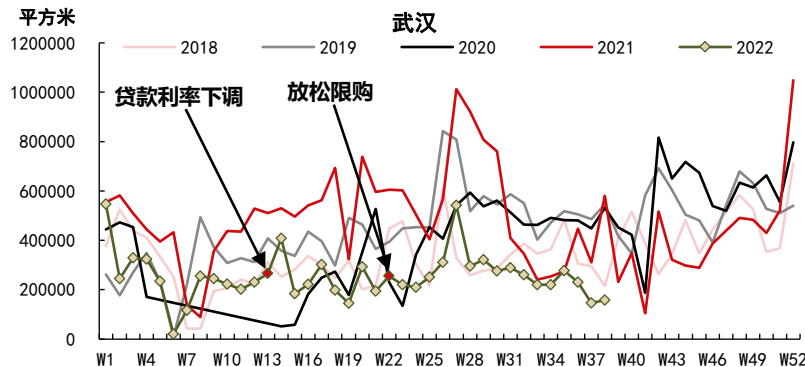
福州（3.29 取消限购）



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16日)	143418	117193	-18.3%	65.6%

武汉（3.27 下调利率，5.22 放松限购）

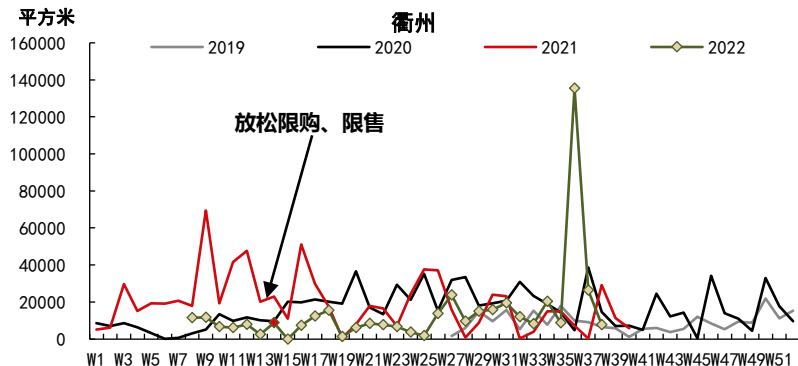


武汉商品房成交面积变化情况（平方米）

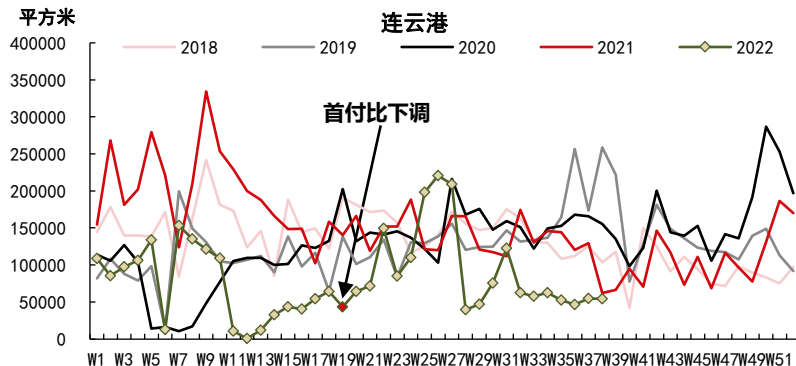
月份	2021	2022	同比	环比
1月	2035664	1187189	-41.7%	-58.2%
2月	1013801	681158	-32.8%	-42.6%
3月	2133006	1144150	-46.4%	68.0%
4月	2486207	1032306	-58.5%	-9.8%
5月	2451350	979034	-60.1%	-5.2%
6月	2534987	1253795	-50.5%	28.1%
7月	3340422	1397994	-58.1%	11.5%
8月	1274614	1080505	-15.2%	-22.7%
9月 (截止至9月16日)	1079245	361171	-66.5%	-30.6%

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）

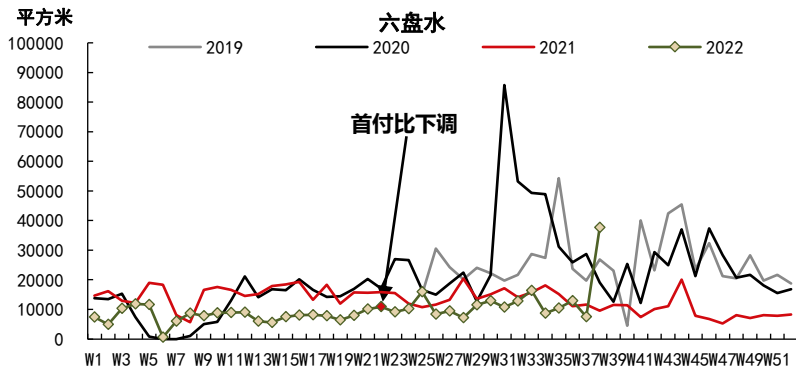
月份	2021	2022	同比	环比
1月	70200	-	-	-
2月	127069	29758	-76.6%	-
3月	147797	25406	-82.8%	-14.6%
4月	113088	35178	-68.9%	38.5%
5月	49037	30228	-38.4%	-14.1%
6月	115676	41850	-63.8%	38.4%
7月	56528	60809	7.6%	45.3%
8月	40944	92957	127.0%	52.9%
9月 (截止至9月16日)	18572	125866	577.7%	322.9%

连云港商品房成交面积变化情况（平方米）

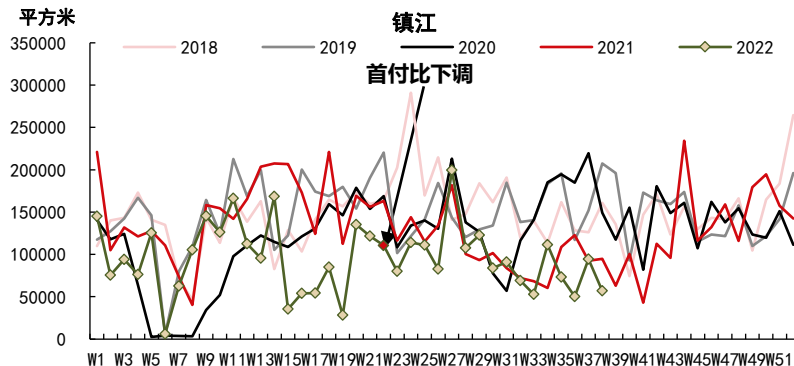
月份	2021	2022	同比	环比
1月	992423	432241	-56.4%	-33.0%
2月	891618	436723	-51.0%	1.0%
3月	947920	126889	-86.6%	-70.9%
4月	603026	216744	-64.1%	70.8%
5月	641824	365292	-43.1%	68.5%
6月	604695	770558	27.4%	110.9%
7月	614442	302805	-50.7%	-60.7%
8月	649143	260105	-59.9%	-14.1%
9月 (截止至9月16日)	242367	123151	-49.2%	-13.1%

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）

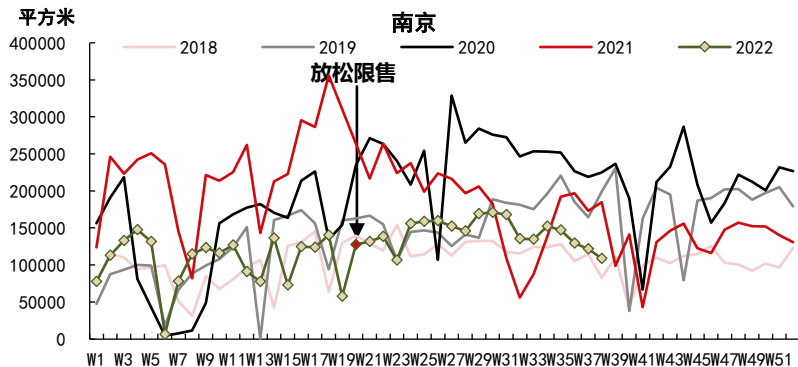
月份	2021	2022	同比	环比
1月	63162	39865	-36.9%	13.8%
2月	48427	25785	-46.8%	-35.3%
3月	71821	34135	-52.5%	32.4%
4月	75027	32507	-56.7%	-4.8%
5月	65468	40813	-37.7%	25.5%
6月	53573	47255	-11.8%	15.8%
7月	71412	42869	-40.0%	-9.3%
8月	68835	56826	-17.4%	32.6%
9月 (截止至9月16日)	24982	49502	98.1%	48.8%

镇江商品房成交面积变化情况（平方米）

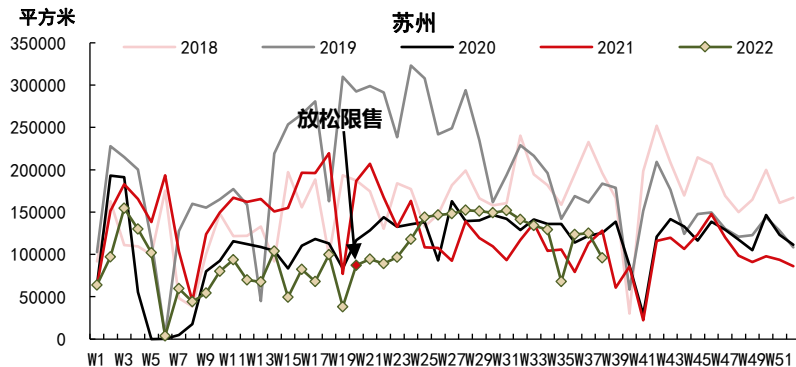
月份	2021	2022	同比	环比
1月	509259	379811	-25.4%	-49.4%
2月	389344	341843	-12.2%	-10.0%
3月	798968	634071	-20.6%	85.5%
4月	770633	235672	-69.4%	-62.8%
5月	646650	443260	-31.5%	88.1%
6月	605650	497659	-17.8%	12.3%
7月	428083	452597	5.7%	-9.1%
8月	379785	331277	-12.8%	-26.8%
9月 (截止至9月16日)	208603	165060	-20.9%	-4.5%

四、二手房成交情况——韧性相较商品房成交更强

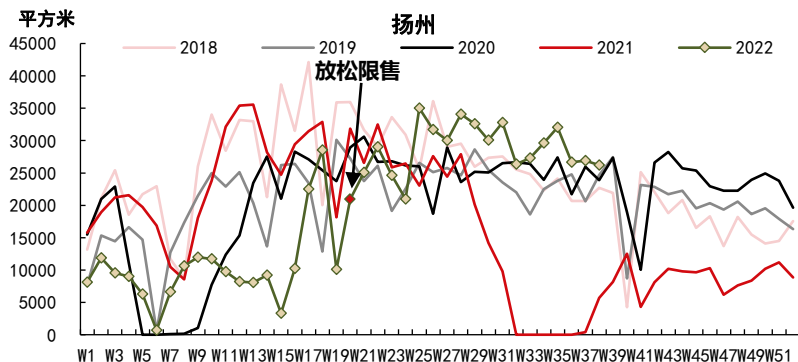
二线城市 南京 (5.11 放松限售)



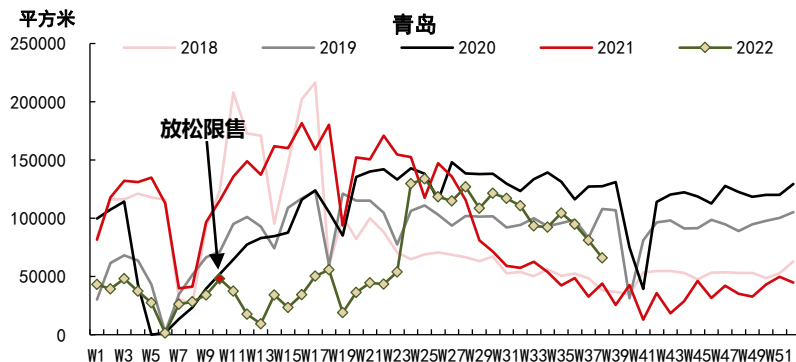
二线城市 苏州 (5.9 放松限售)



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	地产政策与高层表态	政策工具
2022/09/16	外地户籍新市民、大学毕业生连续缴6个月社保可在本市购买1套住房 滨海新区仍执行原购房套数政策	天津	非本市户籍且在本市就业的新市民、大学毕业生，持连续缴纳6个月及以上的社会保险或个人所得税证明可在本市购买1套住房，滨海新区仍执行原购房套数政策。对有60岁及以上成员的居民家庭和生育二孩及以上的 multi 子女居民家庭，可先居民家庭户口簿在本市原住房限购政策基础上再购买1套住房。居民家庭将自有的1套住房通过本市保障性租赁住房发展平台筹集用作保障性租赁住房，且租期不少于5年的，可在原住房限购政策基础上再购买1套住房。无个人购房贷款记录且在本市无房的居民家庭，申请商业性个人住房贷款购买首套住房的，首付款比例最低为30%。已结清购房贷款且在本市无房的居民家庭，申请商业性个人住房贷款购买住房的，按首套房贷款政策执行。居民家庭申请商业性个人住房贷款购买第二套住房的，首付款比例最低为40%。	限购、限贷、首付比
2022/09/16	住建局相关人士：“二手房不再限购”政策有所变化 市南区及市北区仍限购	青岛	青岛市住建局官方微博昨日发布消息称，青岛二手房不再限购，但今日该公众号已将“二手房不再限购”相关内容删除。对此，青岛市住建局相关人士对财联社记者表示，确实“二手房不再限购”政策有所变化，市南区、市北区二手房仍实行限购政策，其它区域二手房放开限购。	限购
2022/09/15	多区恢复执行原购房政策：外地户籍买首套房仍需6个月社保	苏州	澎湃新闻从江苏省苏州市姑苏区、相城区、吴中区、高新区房产相关部门获悉，姑苏区、相城区、吴中区、高新区针对非户籍居民家庭的限购政策恢复至原政策执行，即：非苏州户籍居民家庭购房条件为3年内任在苏州连续缴纳6个月社保。对此，苏州市住房和城乡建设局相关工作人员表示，现在苏州有新的举措，至于每个区（的政策）具体操作，每个区确实有一些差别。	限购
2022/09/15	放宽限购政策：除历下区、市中区 其它区域不再限购	济南	记者从济南市住建局确认，济南对楼市限购政策做出进一步调整，除继续对二环以内的历下区、市中区实施限购，其它区域不再限购，该政策自9月16日起实施。	限购
2022/09/15	对现行房地产相关政策进行适度调整优化 二手住房不再限购	青岛	据青岛住房和城乡建设，对现行房地产相关政策进行适度调整优化。一、继续在市南区、市北区（原四方区域除外）实行限购政策。二、继续明确限购房源。对限购区域内新建商品房，本地居民限购2套，二孩、三孩家庭可增购1套，外地居民居住满半年限购1套；二手房不再限购。	限购
2022/09/14	放宽限价政策：新房备案价可下浮20% 房企促销空间增大	广州	广州新备案项目“一房一价”由原来楼栋均价上下浮动6%，调整为上浮10%、下浮20%，楼栋均价不能超项目核定均价。	新房备案价
2022/09/14	苏州市区全域调整外地人购买首套房政策	苏州	21世纪经济报道记者从苏州市住建局、苏州当地中介与部分售楼处工作人员处了解到，苏州六区（苏州市区包括相城区、姑苏区、吴中区、吴江区、工业园区、高新区六区）对外地人购买首套房政策进行了优化，不再需要出示社保证明或个税证明。相关人员强调，此举并非取消限购，而是仅针对外地人购买首套房取消相关约束条件。	限购
2022/09/14	郑州拟对95个使用保交楼专项借款项目开展全面审计	郑州	郑州市安置房建设和问题楼盘攻坚化解工作领导小组办公室于9月13日印发《关于对拟使用保交楼专项借款项目开展全面审计的通知》。通知显示，根据国家九部委关于保交楼专项借款使用相关规定和要求，郑州将对全市范围内使用保交楼专项借款项目开展全面审计，请市审计局进行安排部署，各开发区、区县（市）要主动配合以确保审计效果。通知附郑州专项借款项目汇总情况，截至9月12日，专项借款申报项目共计95个。	保交楼
2022/09/14	武汉拟出台预售资金监管新规：监管账户信息应在售楼处公示	武汉	武汉市房管局9月13日发布关于征求《武汉市新建商品房预售资金监管办法（征求意见稿）》指出，房地产开发企业提交预售方案前，应选择一个监管银行开立监管账户；监管账户信息应当在商品房预售许可证、商品房买卖合同中载明，并在商品房销售现场以及监管部门门户网站进行公示。项目竣工验收之前，交付标准为毛坯的项目监管账户余额不得低于监管额度的5%，交付标准为全装修的项目监管账户余额不得低于监管额度的10%。	预售资金
2022/09/13	发放6000万元购房消费券 2022长春秋季房交会将于9月15日举行	长春	“长春发布”微信公众号消息，为提升城市影响力，提振市场信心，活跃房产交易，促进房地产市场平稳发展，更好的满足刚性和改善性住房需求，长春市将于9月15日至30日举办“2022长春秋季房交会”。长春市政府发放6000万元购房消费券，按照每套商品住房1.5万元标准发放，共计4000份。	购房消费券
2022/09/13	郑州拟进一步放宽中心城区落户条件	郑州	郑州市公安局就《郑州市公安局关于进一步深化户籍制度改革的实施意见》公开征求意见，其中提出，进一步放宽中心城区落户条件。凡在郑州市中心城区具有合法稳定就业或合法稳定住所（含租赁）的人员，不受社保缴费年限和居住年限的限制，本人及其共同居住生活的配偶、子女和父母，可以在郑州市申请登记城镇居民户口。	落户条件
2022/09/13	郑州与国开行签订3000亿元协议 1600亿用于棚改贷款	郑州	据郑州市金融工作局官网9月13日《关于加大对房地产企业金融支持的建议的答复》中公布的信息，郑州将紧抓货币化棚改机遇，已与国开行签订了3000亿元协议，其中1600亿元用于棚改贷款。郑州拟变安开比安置模式为政府主导模式，通过收购现有安置房、房票等机制来缓解开发商流动性，促进全市安置房全面复工，形成更多实物投资量。	金融支持

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