

研究所工业组

# 房地产需求端政策放松效果跟踪

 中信期货有限公司  
CITIC Futures Company Limited

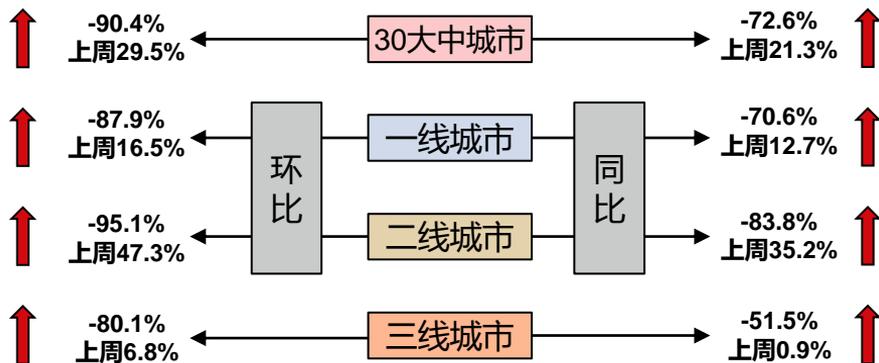
郑非凡  
从业资格号：F03088415  
投资咨询号：Z0016667

2022年10月9日

- **中央重点政策方面：**（1）9月29日央行、银保监会阶段性放宽部分城市首套住房贷款利率下限。对于2022年6-8月份新建商品住宅销售价格环比、同比均连续下降的城市，在2022年底前，阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。该政策突破前期对于房贷利率下调的下限，为各地因城施策提供更多空间；（2）9月30日央行宣布自2022年10月1日起，下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点，5年以下（含5年）和5年以上利率分别调整为2.6%和3.1%。本次调降是自2015年8月来首次调整公积金贷款利率，目标是进一步从利率端继续刺激居民购房意愿。（3）9月30财政部和税务总局通知对居民出售自有住房并1年内购房的，售房已缴个税予以退税优惠。该政策目标是在当前整体的政策预期持续加强的背景下，进一步刺激改善型需求。结合前期多项针对改善型需求的宽松政策出台，未来该部分的需求有望得到有效释放。
- **我们认为，从近期的政策倾向来看，在需求端出台了较多提高二手房交易效率的政策，这背后体现了刺激改善型需求的意愿。然而考虑到大部分城市目前限贷政策并未放松，认房又认贷的标准不放开对于改善型需求的刺激仍然相对有限。从商品房销售情况来看，随着全国多地疫情散发逐渐减弱，9月份后期由于受疫后需求回补的刺激，成交面积同比显著上涨，对应9月份的商品房成交同比进一步收窄。考虑到针对全国性的房地产宽松政策在9月30日密集出台，后期需重点观察10月份的商品房成交情况。**

- 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

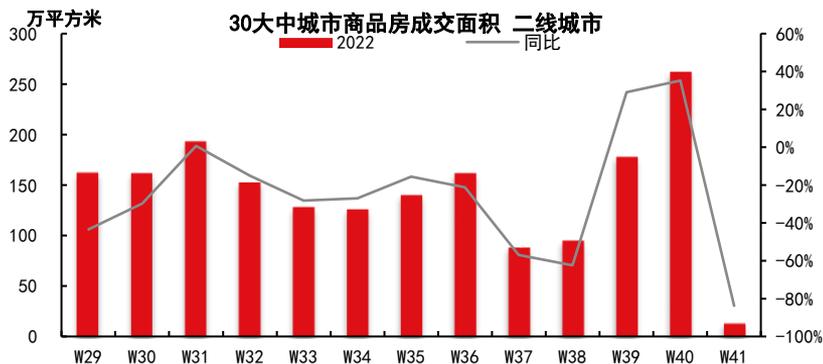
## 30大中城市本周同比涨幅为-72.6%



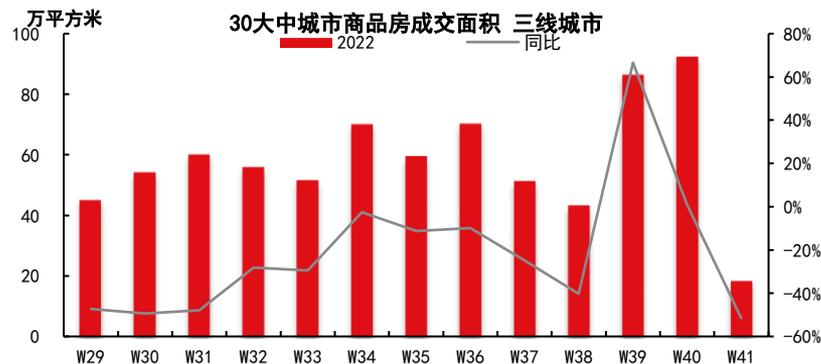
## 本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌70.6%



## 本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌83.8%

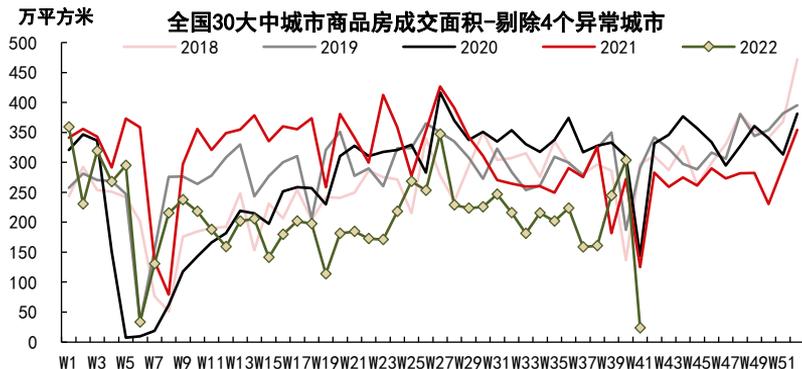


## 本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌51.5%

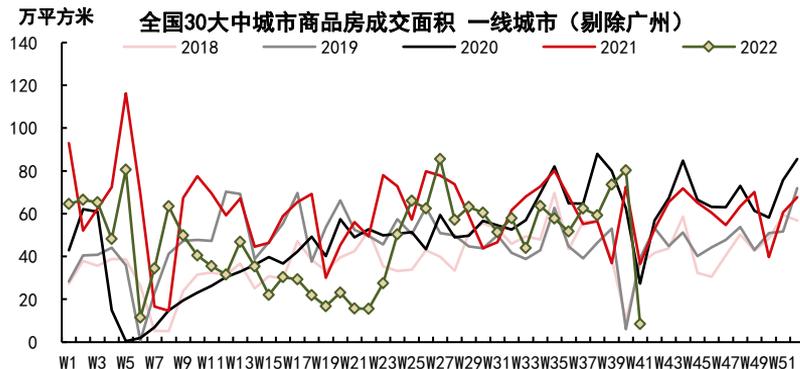


# 剔除异常城市后本周商品房成交同比下跌81%

## 本周30大中城市商品房成交面积环比下跌92.3%



## 本周30大中城市中一线城市商品房成交面积环比下跌89.6%



## 本周30大中城市商品房成交面积同比下跌81.2%

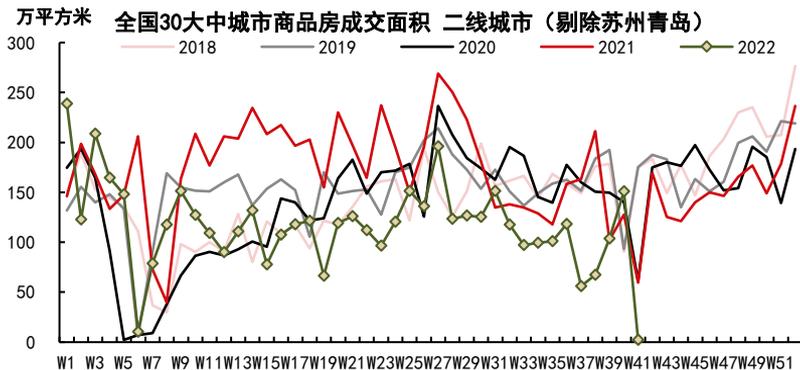


## 本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌77.1%

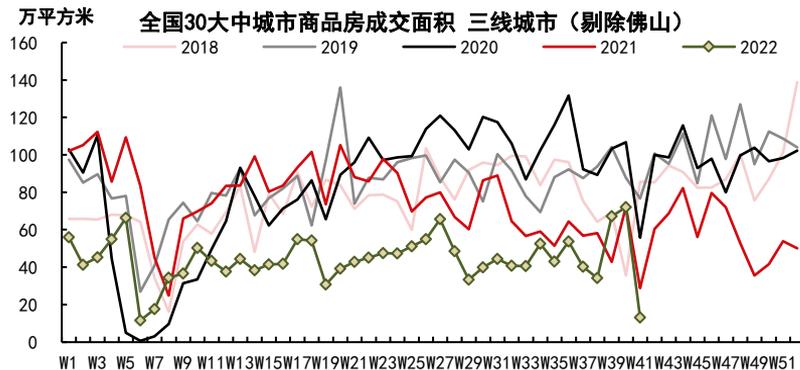


# 剔除异常城市后本周商品房成交同比下跌81%

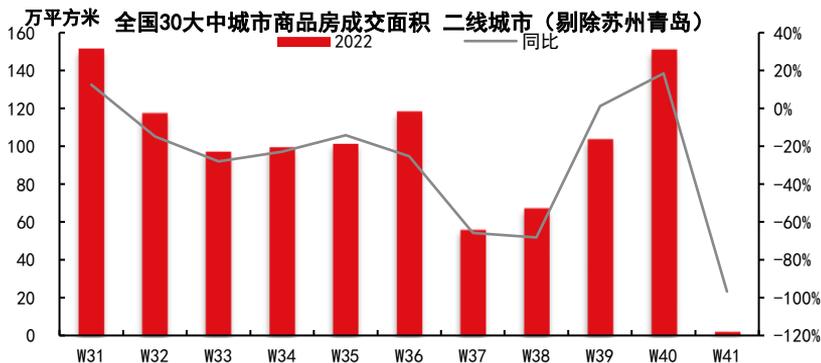
## 本周30大中城市中二线城市商品房成交面积环比下跌98.7%



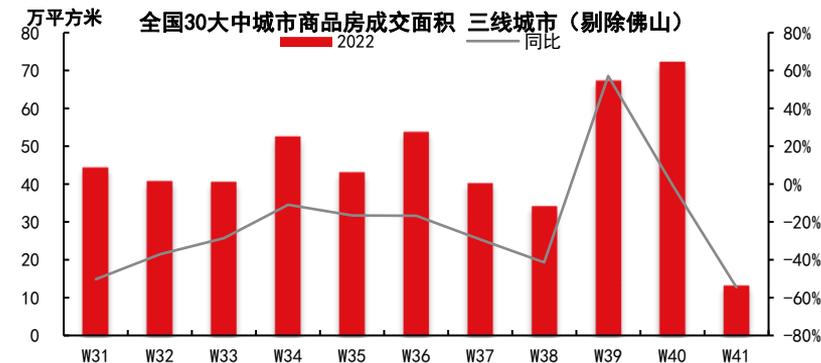
## 本周30大中城市中三线城市商品房成交面积环比下跌81.8%



## 本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌96.7%

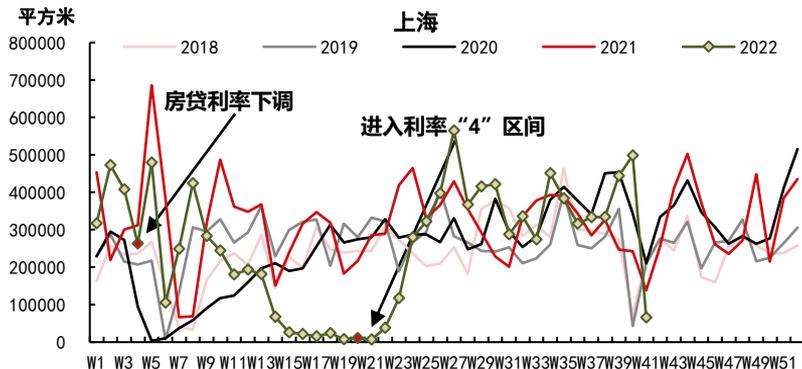


## 本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌54.5%

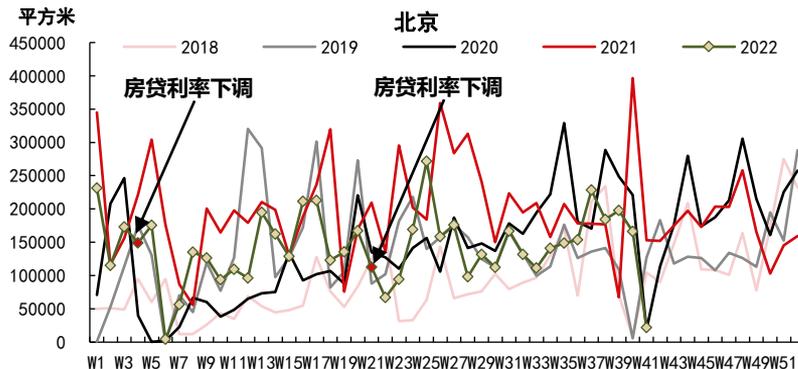


# 一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，上海深圳9月同比上涨

## 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）

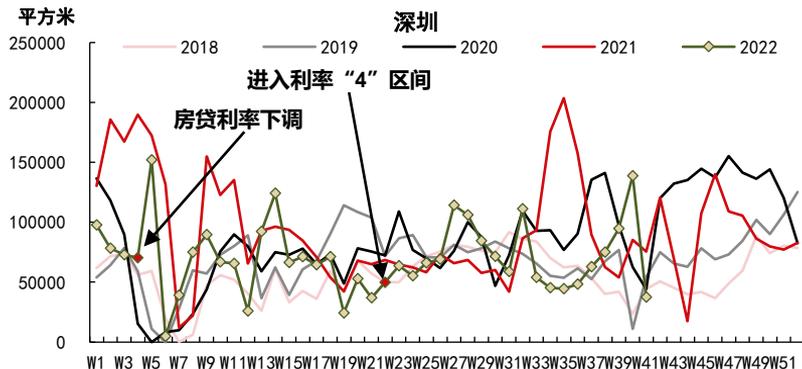
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1712996	1704200	-0.5%	13.2%
2月	822200	1111400	35.2%	-34.8%
3月	1570400	767161	-51.1%	-31.0%
4月	1267300	105400	-91.7%	-86.3%
5月	1111977	117200	-89.5%	11.2%
6月	1664300	1460500	-12.2%	1146.2%
7月	1328100	1693300	27.5%	15.9%
8月	1655800	1588500	-4.1%	-6.2%
9月	1255000	1735800	38.3%	9.3%
10月 (截止至10月7日)	109300	41400	-62.1%	-87.6%

### 北京商品房成交面积变化情况（平方米）

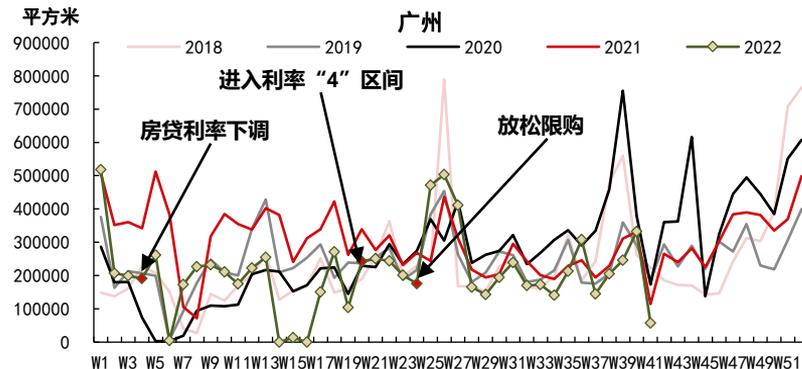
月份	2021	2022	同比	环比
1月	834597	624004	-25.2%	-14.5%
2月	492179	330004	-33.0%	-47.1%
3月	889119	611056	-31.3%	85.2%
4月	920388	706827	-23.2%	15.7%
5月	607054	501314	-17.4%	-29.1%
6月	1216688	836171	-31.3%	66.8%
7月	1028732	525829	-48.9%	-37.1%
8月	843793	622362	-26.2%	18.4%
9月	843260	829011	-1.7%	33.2%
10月 (截止至10月7日)	163732	22427	-86.3%	-86.0%

# 一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，上海深圳9月同比上涨

## 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）

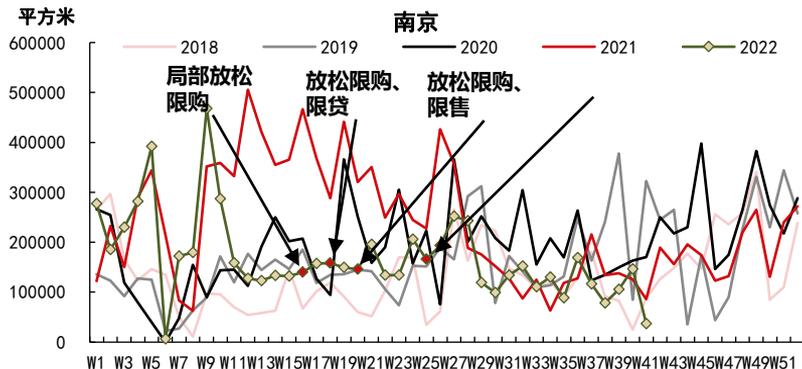
月份	2021	2022	同比	环比
1月	814485	394656	-51.5%	5.1%
2月	298407	217850	-27.0%	-44.8%
3月	462554	324209	-29.9%	48.8%
4月	346023	309078	-10.7%	-4.7%
5月	265495	186669	-29.7%	-39.6%
6月	280832	327140	16.5%	75.3%
7月	257535	338587	31.5%	3.5%
8月	636206	275796	-56.6%	-18.5%
9月	328315	376942	14.8%	36.7%
10月 (截止至10月7日)	109988	55778	-49.3%	3.8%

### 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	846230	762541	-9.9%	13.6%
10月 (截止至10月7日)	75931	60138	-20.8%	-51.4%

## 二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，10月初大部分城市成交显著下滑

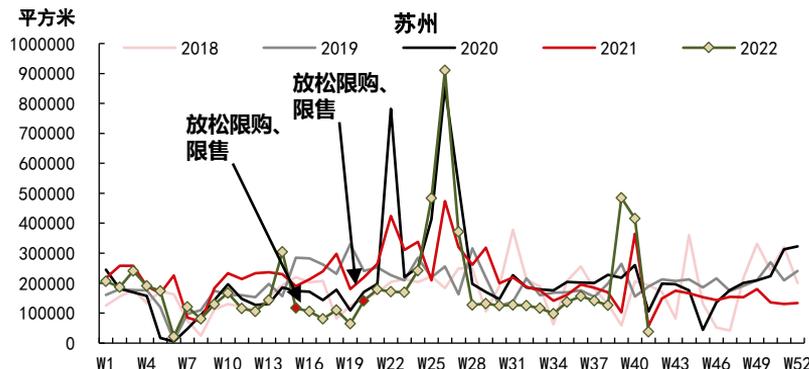
### 南京（4月以来持续出台放松限购、限售等政策）



### 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	701757	501649	-28.5%	-14.8%
10月 (截止至10月7日)	0	19020	-	-96.2%

### 苏州（4.11→5.9 加码放松限购）

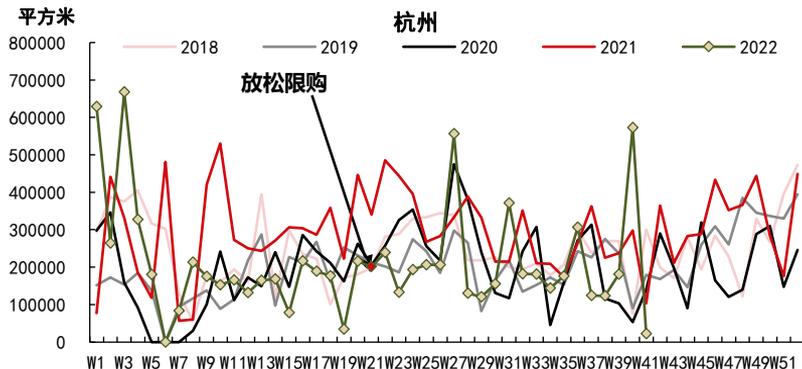


### 苏州商品房成交面积变化情况（平方米）

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	931092	1219815	31.0%	114.1%
10月 (截止至10月7日)	28924	24511	-15.3%	-82.9%

## 二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，10月初大部分城市成交显著下滑

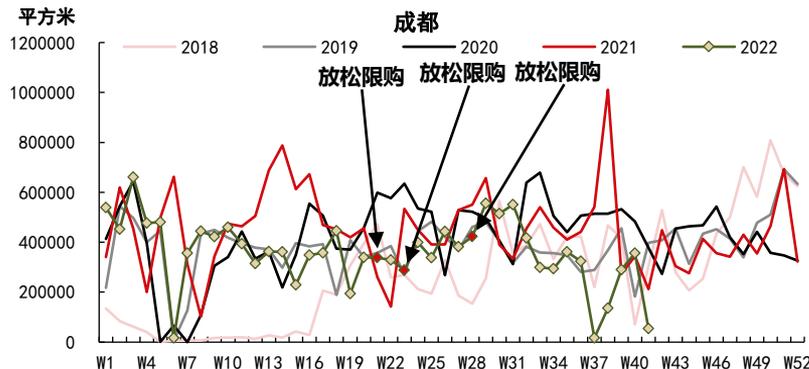
### 杭州（5.17 放松限购）



### 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	1018583	854893	-16.1%	15.9%
10月 (截止至10月7日)	30196	0	-100.0%	-100.0%

### 成都（5.16 →5.31→7.7 加码放松限购）

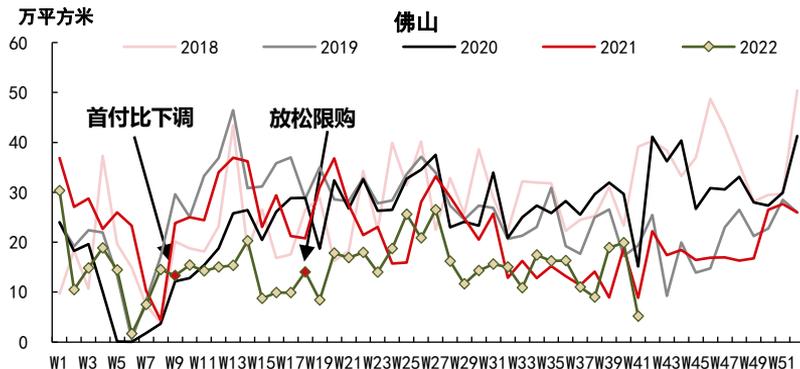


### 成都商品房成交面积变化情况（平方米）

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	2448224	819331	-66.5%	-50.4%
10月 (截止至10月7日)	5084	9653	89.9%	-74.3%

## 二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，10月初大部分城市成交显著下滑

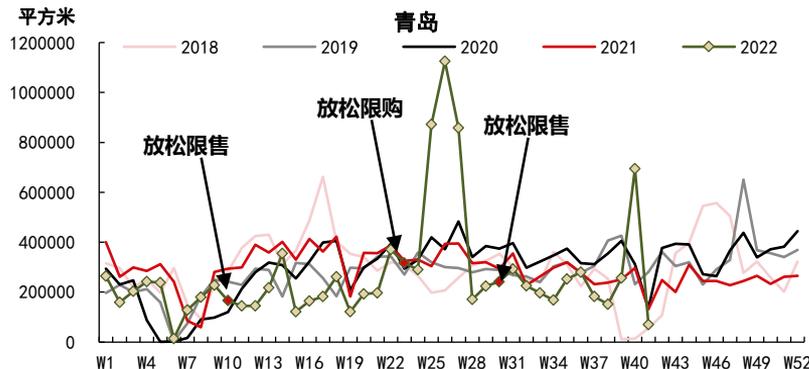
### 佛山（2.21 非限购区20%首付，4.27 放松限购）



#### 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	536741	618494	15.2%	-8.1%
10月 (截止至10月7日)	102477	79400	-22.5%	-35.3%

### 青岛（3.4 放松限售，6.3放松限购，7.19放松限售）

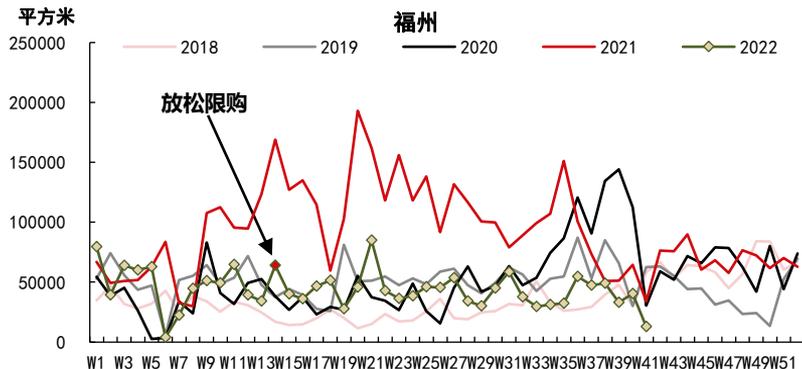


#### 青岛商品房成交面积变化情况（平方米）

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	1118591	1338530	19.7%	29.8%
10月 (截止至10月7日)	83577	71160	-14.9%	-65.4%

## 二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，10月初大部分城市成交显著下滑

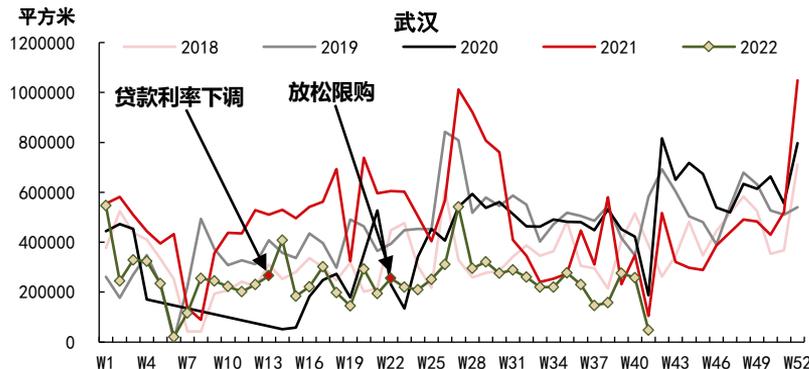
### 福州（3.29 取消限购）



### 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	266701	196592	-26.3%	29.8%
10月 (截止至10月7日)	28869	9016	-68.8%	-84.4%

### 武汉（3.27 下调利率，5.22 放松限购）

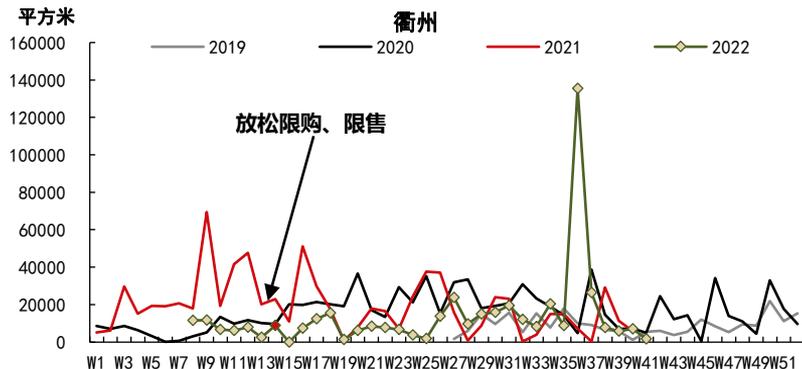


### 武汉商品房成交面积变化情况（平方米）

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	1706389	894930	-47.6%	-17.2%
10月 (截止至10月7日)	88032	56624	-35.7%	-63.9%

### 三、三四线城市政策效果——集中在降首付，近期脉冲频现

#### 衢州（4.3 放松限购、限售）



#### 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	46571	138529	197.5%	49.0%
10月 (截止至10月7日)	0	0	-	-100.0%

#### 连云港（5.2 首付比例降低到 20%）

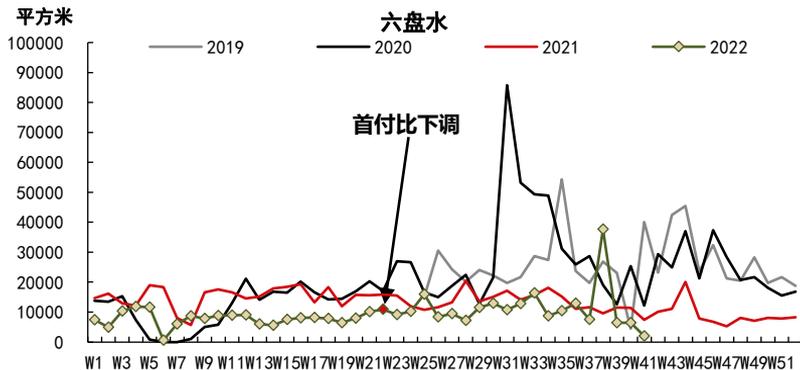


#### 连云港商品房成交面积变化情况（平方米）

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	405695	695899	71.5%	167.5%
10月 (截止至10月7日)	28361	0	-100.0%	-100.0%

### 三、三四线城市政策效果——集中在降首付，近期脉冲频现

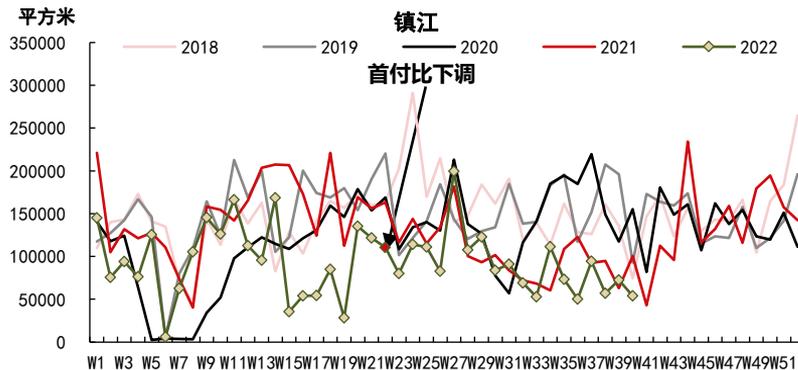
六盘水（5.24 降低首付比）



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	47945	62297	29.9%	9.6%
10月 (截止至10月7日)	5537	0	-100.0%	-100.0%

镇江（5.24 降低首付比）

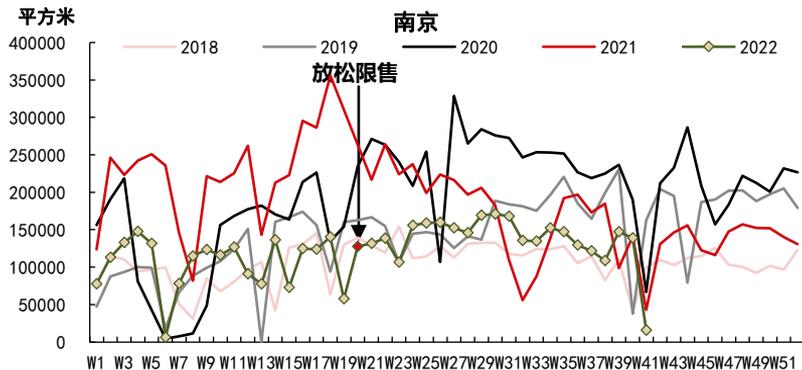


镇江商品房成交面积变化情况（平方米）

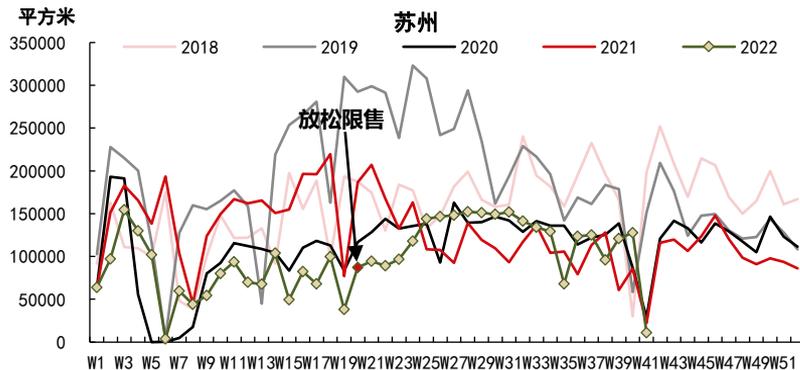
月份	2021	2022	同比	环比
1月	509259	379811	-25.4%	-49.4%
2月	389344	341843	-12.2%	-10.0%
3月	798968	634071	-20.6%	85.5%
4月	770633	235672	-69.4%	-62.8%
5月	646650	443260	-31.5%	88.1%
6月	605650	497659	-17.8%	12.3%
7月	428083	452597	5.7%	-9.1%
8月	379785	331277	-12.8%	-26.8%
9月	395444	296714	-25.0%	-10.4%
10月 (截止至10月7日)	30450	0	-100.0%	-100.0%

# 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
2022/09/30	对居民出售自有住房并1年内购房的 售房已缴个税予以退税优惠	财政部、税务总局	自2022年10月1日至2023年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。其中，新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。	购房补贴
2022/09/30	下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点	央行	自2022年10月1日起，下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点，5年以下（含5年）和5年以上利率分别调整为2.6%和3.1%。第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变，即5年以下（含5年）和5年以上利率分别不低于3.025%和3.575%。	贷款利率
2022/09/29	央行、银保监会阶段性放宽部分城市首套住房贷款利率下限	央行、银保监会	<p>人民银行、银保监会发布通知，决定阶段性调整差别化住房信贷政策。符合条件的城市政府，可自主决定在2022年底前阶段性维持、下调或取消当地新发放首套住房贷款利率下限。这一政策措施的出台，有利于支持城市政府“因城施策”用足用好政策工具箱，促进房地产市场平稳健康发展。在当地政策范围内，银行和客户可协商确定具体的新发放首套住房贷款利率水平，有利于减少居民利息支出，更好地支持刚性住房需求。</p> <p>一、对于2022年6-8月份新建商品住宅销售价格环比、同比均连续下降的城市，在2022年底前，阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。</p> <p>二、按照“因城施策”原则，符合上述条件的城市政府可根据当地房地产市场形势变化及调控要求，自主决定阶段性维持、下调或取消当地首套住房商业性个人住房贷款利率下限，人民银行、银保监会派出机构指导省级市场利率定价自律机制配合实施。</p>	贷款利率
2022/09/29	沈阳出台阶段性政策 职工家庭可用公积金互助购房	沈阳	沈阳市政府新闻办举行沈阳市阶段性支持职工家庭互助提取住房公积金政策解读发布会。相关负责人介绍，职工家庭成员购房无论产权人是否缴存了住房公积金，其配偶、子女和夫妻双方的父母均可就这处房产办理公积金提取，购房时间为2022年10月1日至2022年12月31日。以往，仅允许购买住房且拥有房产产权的职工及其配偶提取住房公积金。	公积金互助购房
2022/09/28	杭州萧山部分区域放松限购 购房给予50%契税补贴	萧山	萧山出台“创新驱动转型、人才引领发展”专项行动的若干意见，其中两条与在萧山区置业的购房者相关。其一，已落户本市的户籍家庭或在本市工作且有城镇社保（或个人所得税）缴纳记录的非本市户籍家庭，可在本区义桥、临浦、衙前、南阳、新塘、戴村、河上、浦阳、所前、进化、瓜沥、靖江、楼塔、益农、党湾等镇街购买住房（含新建商品住房和二手住房）。符合条件的本市户籍家庭在本区上述镇街购买第二套住房不受落户满五年的限制。各类家庭在限购区内限购的住房总套数不变。另外，在2023年9月30日（含）前，购买本区上述镇街普通新建商品住房的，在购房人办理不动产权证后，按照实际缴纳契税金额的50%标准给予补助；购买本区非住宅新建商品房的，办理不动产权证后，按照实际缴纳契税金额的30%标准给予补助。	限购
2022/09/28	武汉多家银行将二套房首付比例降至4成	武汉	记者从武汉多位房产中介人士处获悉，自9月28日起，武汉多家银行将二套房贷首付比例调整为4成，目前已在案场执行。相关中介人士介绍，“之前本地客户在武汉购买二套房，144平方米以内住房首付比例为5成，144平方米以上首付比例为7成。”	首付比
2022/09/26	取消限购政策 二套房首付比例降至30%	庆阳	甘肃省庆阳市日前发布楼市新政，共涉及十条内容，其中规定在庆阳市内购买普通商品住房，全面落实“不限购、不限价”政策，取消居民购买新建商品住房购买套数、户籍要求等限制；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款、购买商品房的，最低首付比例不低于30%。	首付比

# 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