

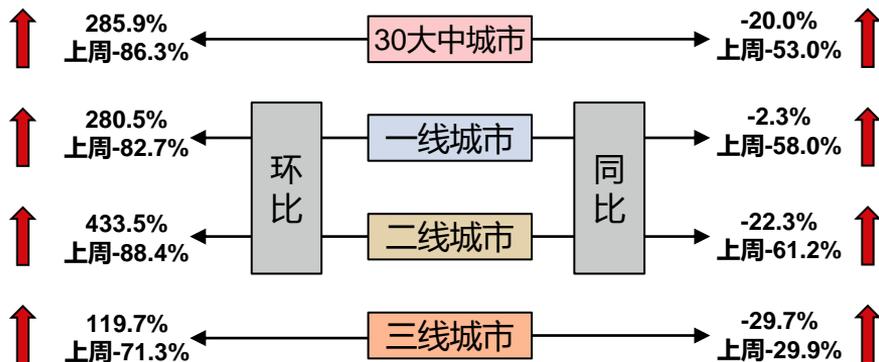
研究所工业组

房地产需求端政策放松效果跟踪

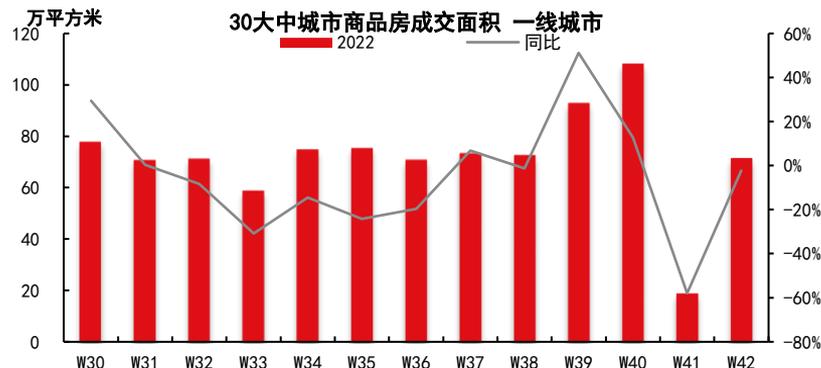
- 中央重点政策方面：（1）严禁通过举债储备土地，不得通过国企购地等方式虚增土地出让收入，不得巧立名目虚增财政收入，弥补财政收入缺口。考虑到地方政府采取了国企或城投托底土地成交市场，土地与资金并没有真正地流动起来，反倒城投的隐性债务在托底的过程中不断增加，为后续防范金融风险增加新的压力，此项政策出台是为了迫使地方政府寻找其他更好的方式进行土地出让。
- 地方重点政策方面：（1）武汉、贵阳、天津、石家庄等四个城市集体宣布了下调首套房贷利率，当前房贷利率已实现“破4”。本次调降是响应9月29日出来的地方政府可以自主调整房贷利率的政策的动作，目标是进一步从利率端继续刺激居民购房意愿。（2）多地政府大手笔回购商品房。该政策目标是地方政府购买商品房能够实现快速去库存，直接减轻房企的资金周转压力，此外房企回笼资金后大幅降价售房的动力降低，对于稳定房价有积极作用。
- 我们认为，结合禁止国企城投托底土地出让收入以及多地政府回购商品房的政策导向来看，说明地方政府正尝试更换新的发展模式，通过将资金注入房企提供流动性，进而让民企有信心参与到土地成交中，使得地方政府出让土地变得更具市场化，避免虚增收入。从近期商品房销售情况来看，在“930”政策的刺激，本周成交面积同比相比上周显著反弹，近期需求修复势头愈发强势。考虑到地方政府持续加码需求端的宽松政策，预计四季度商品房成交有望持续复苏。

- 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

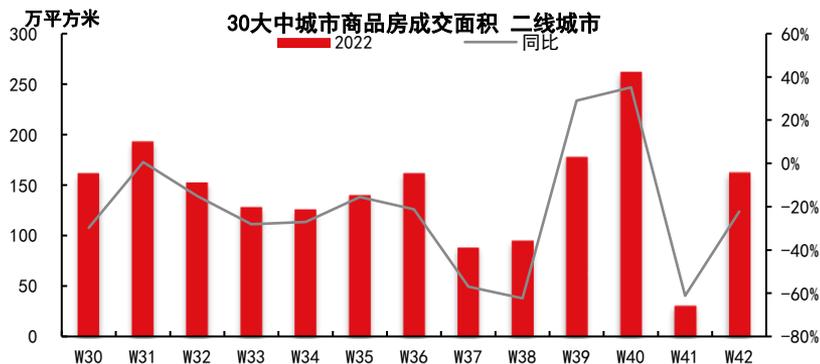
30大中城市本周同比涨幅为-20.0%



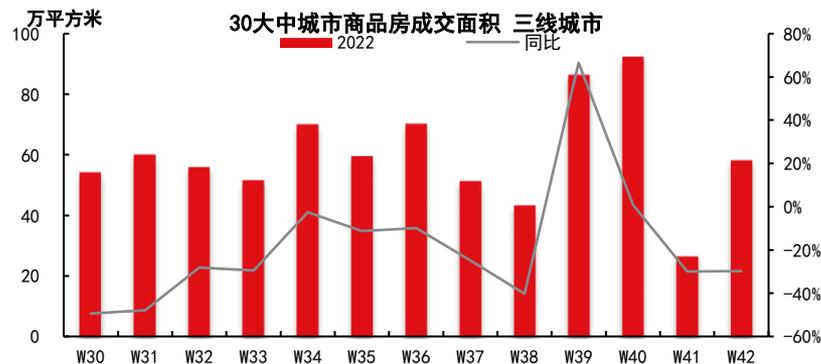
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌2.3%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌22.3%

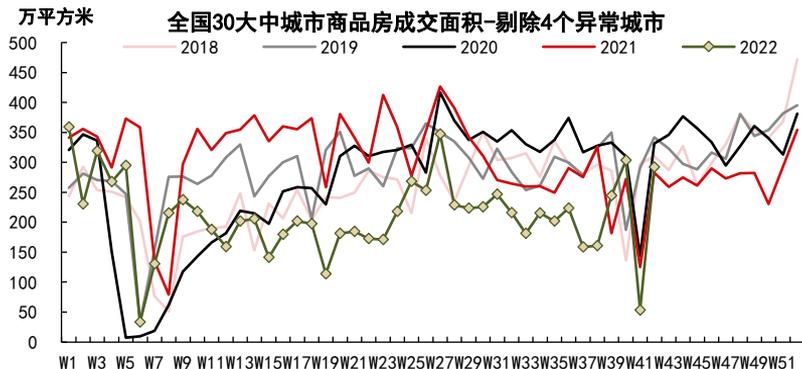


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌29.7%

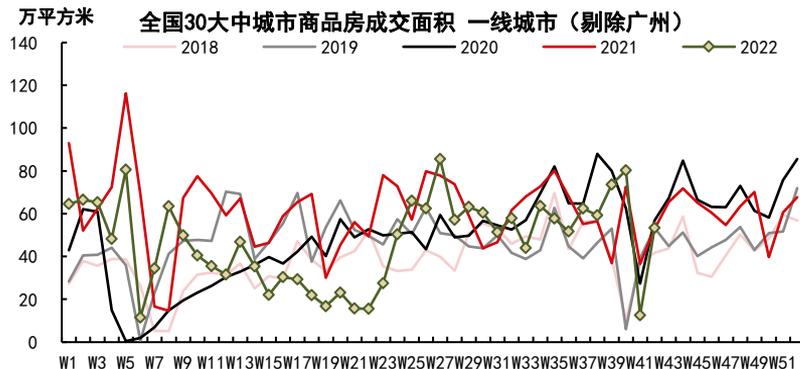


剔除异常城市后本周商品房成交同比下跌24%

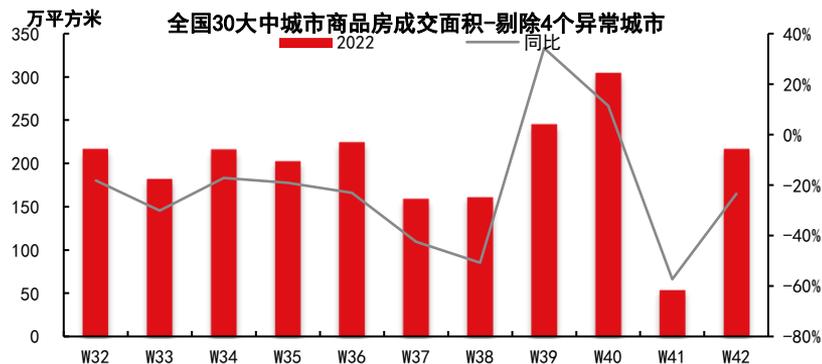
本周30大中城市商品房成交面积环比上涨304.9%



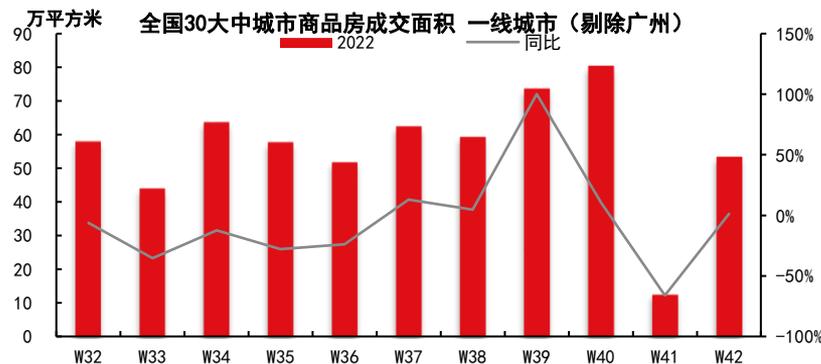
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积环比上涨329.8%



本周30大中城市商品房成交面积同比下跌23.5%

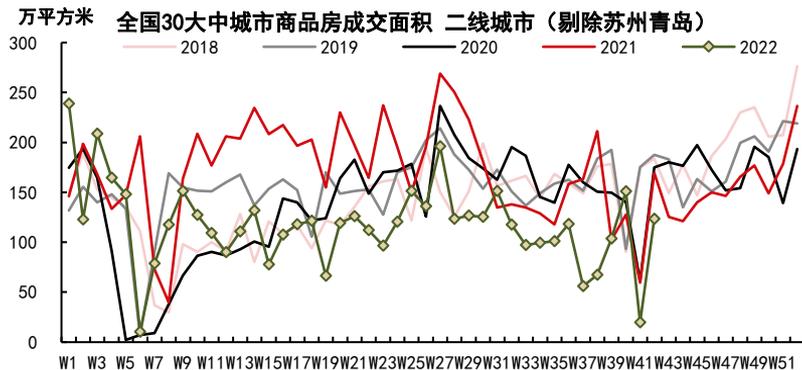


本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比上涨1.1%

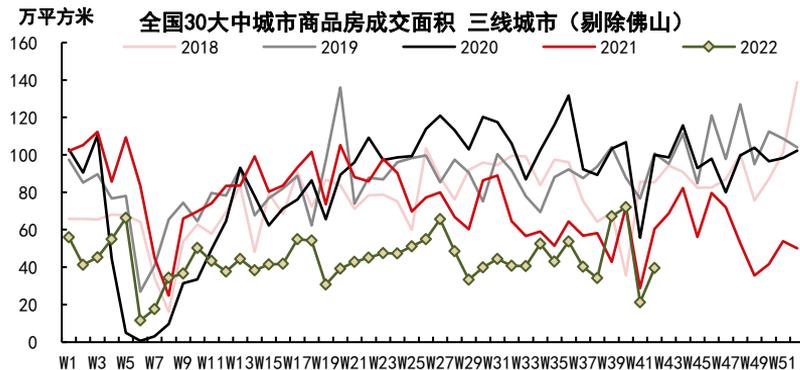


剔除异常城市后本周商品房成交同比下跌24%

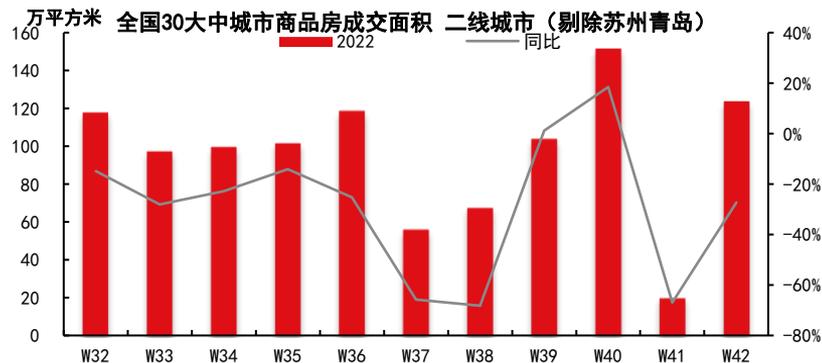
本周30大中城市中二线城市商品房成交面积环比上涨525.1%



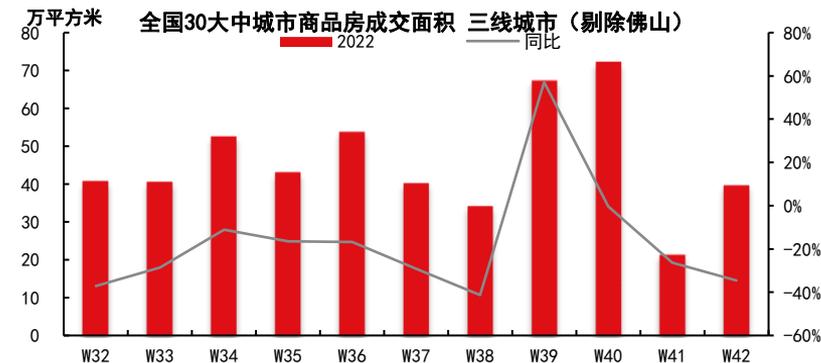
本周30大中城市中三线城市商品房成交面积环比上涨86.1%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌27.3%

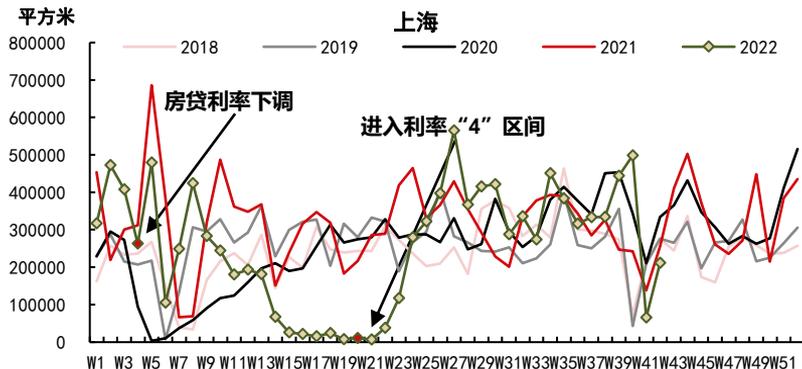


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌34.6%

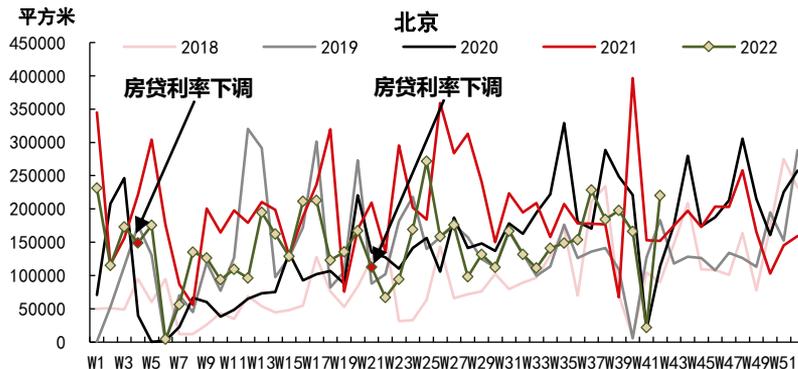


一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，上海深圳9月同比上涨

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）

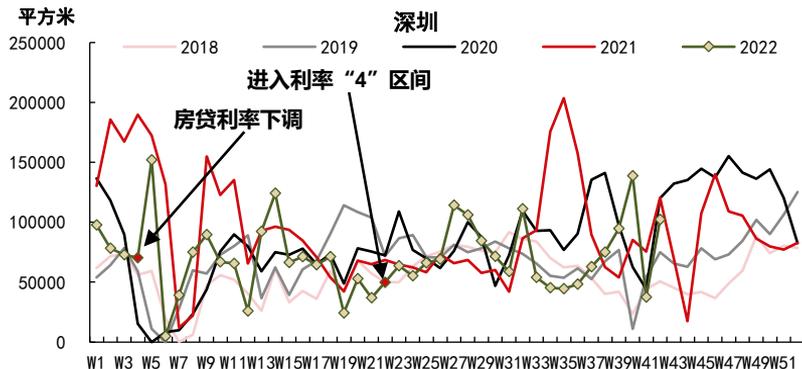
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1712996	1704200	-0.5%	13.2%
2月	822200	1111400	35.2%	-34.8%
3月	1570400	767161	-51.1%	-31.0%
4月	1267300	105400	-91.7%	-86.3%
5月	1111977	117200	-89.5%	11.2%
6月	1664300	1460500	-12.2%	1146.2%
7月	1328100	1693300	27.5%	15.9%
8月	1655800	1588500	-4.1%	-6.2%
9月	1255000	1735800	38.3%	9.3%
10月 (截止至10月14日)	340900	262700	-22.9%	-56.6%

北京商品房成交面积变化情况（平方米）

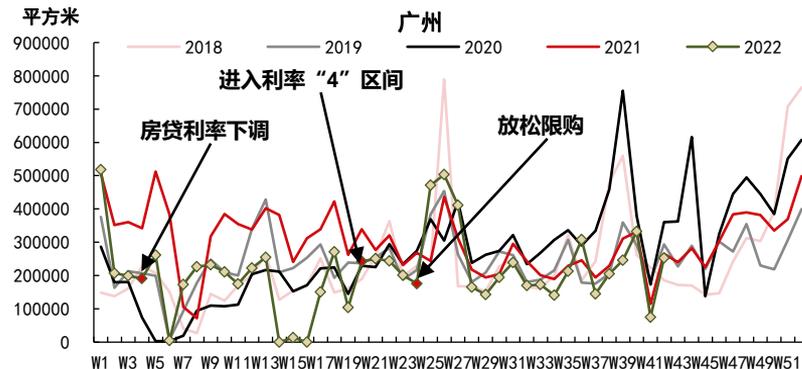
月份	2021	2022	同比	环比
1月	834597	624004	-25.2%	-14.5%
2月	492179	330004	-33.0%	-47.1%
3月	889119	611056	-31.3%	85.2%
4月	920388	706827	-23.2%	15.7%
5月	607054	501314	-17.4%	-29.1%
6月	1216688	836171	-31.3%	66.8%
7月	1028732	525829	-48.9%	-37.1%
8月	843793	622362	-26.2%	18.4%
9月	843260	829011	-1.7%	33.2%
10月 (截止至10月14日)	344297	213134	-38.1%	-40.9%

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）

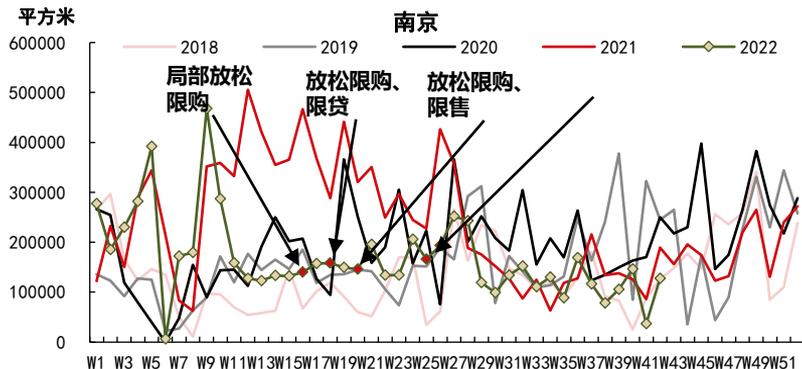
月份	2021	2022	同比	环比
1月	814485	394656	-51.5%	5.1%
2月	298407	217850	-27.0%	-44.8%
3月	462554	324209	-29.9%	48.8%
4月	346023	309078	-10.7%	-4.7%
5月	265495	186669	-29.7%	-39.6%
6月	280832	327140	16.5%	75.3%
7月	257535	338587	31.5%	3.5%
8月	636206	275796	-56.6%	-18.5%
9月	328315	376942	14.8%	36.7%
10月 (截止至10月14日)	207839	144480	-30.5%	17.1%

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14日)	239297	214516	-10.4%	-6.7%

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

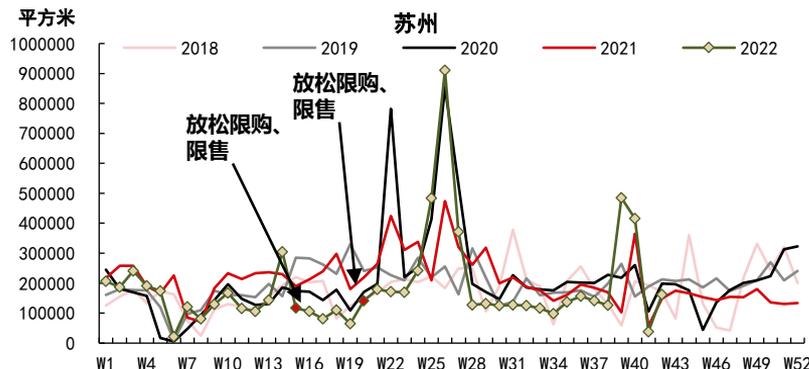
南京（4月以来持续出台放松限购、限售等政策）



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14日)	239092	166603	-30.3%	-66.8%

苏州（4.11→5.9 加码放松限购）

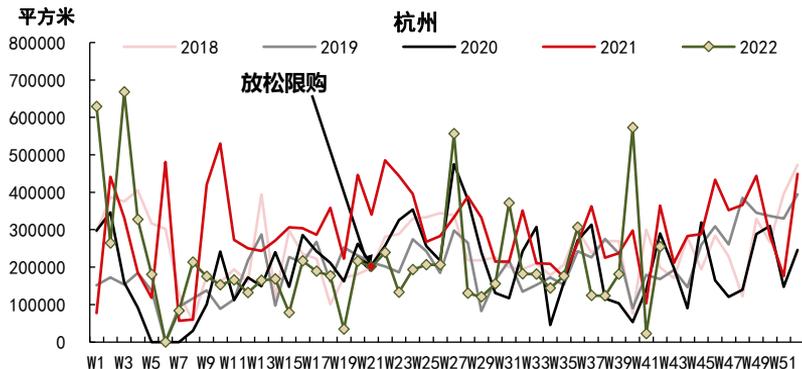


苏州商品房成交面积变化情况（平方米）

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14日)	175228	202421	15.5%	-20.9%

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

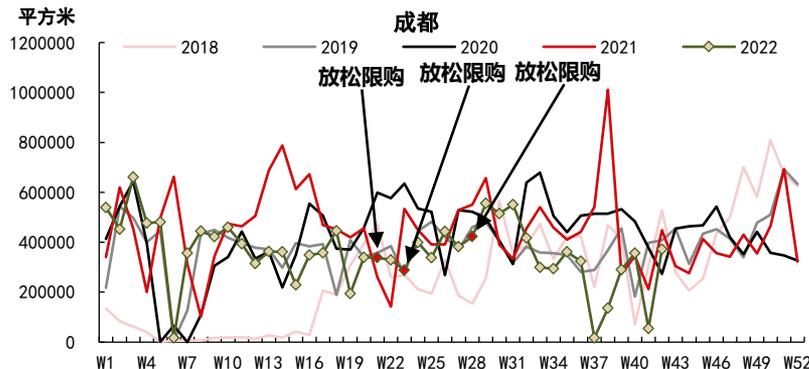
杭州（5.17 放松限购）



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14日)	346520	117931	-66.0%	-32.8%

成都（5.16 →5.31→7.7 加码放松限购）

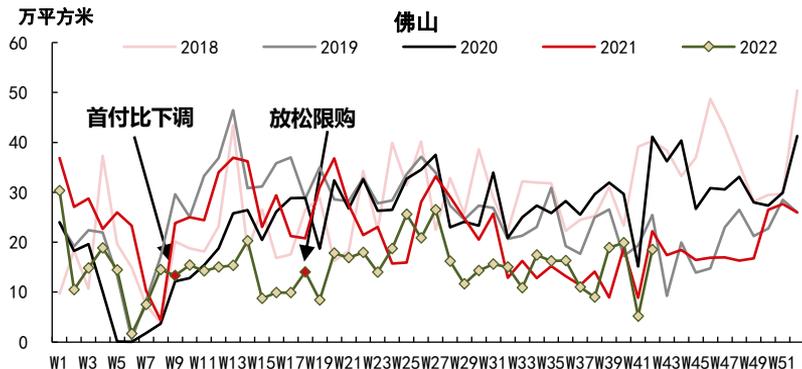


成都商品房成交面积变化情况（平方米）

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14日)	590971	431924	-26.9%	537.4%

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

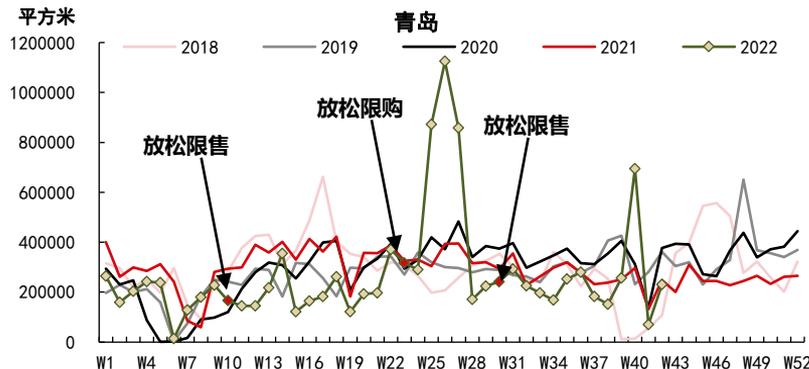
佛山（2.21 非限购区20%首付，4.27 放松限购）



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14日)	300943	235000	-21.9%	11.2%

青岛（3.4 放松限售，6.3放松限购，7.19放松限售）

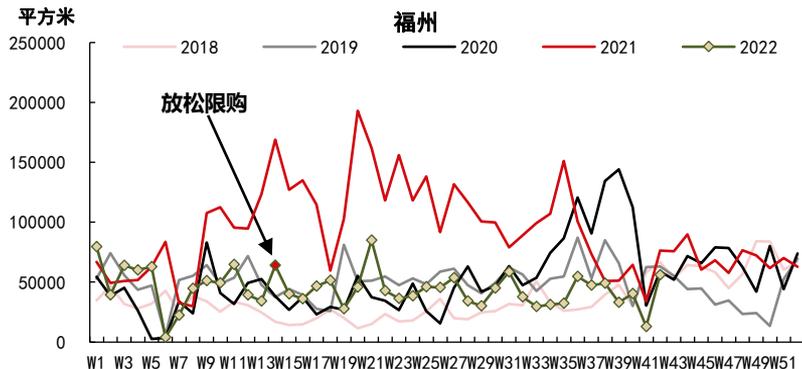


青岛商品房成交面积变化情况（平方米）

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14日)	355327	287562	-19.1%	-9.0%

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

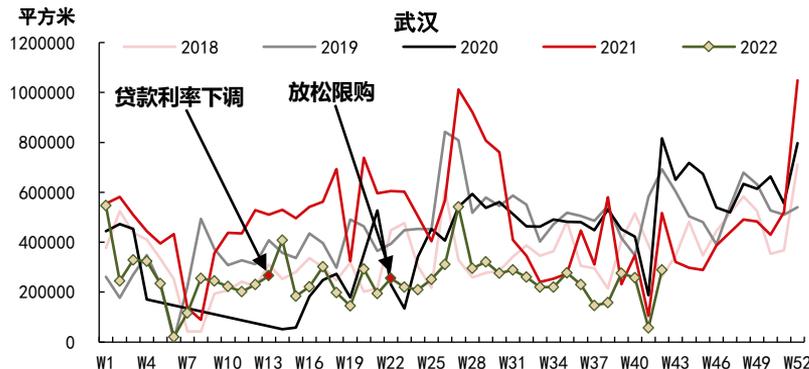
福州（3.29 取消限购）



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14日)	92711	62470	-32.6%	-36.8%

武汉（3.27 下调利率，5.22 放松限购）

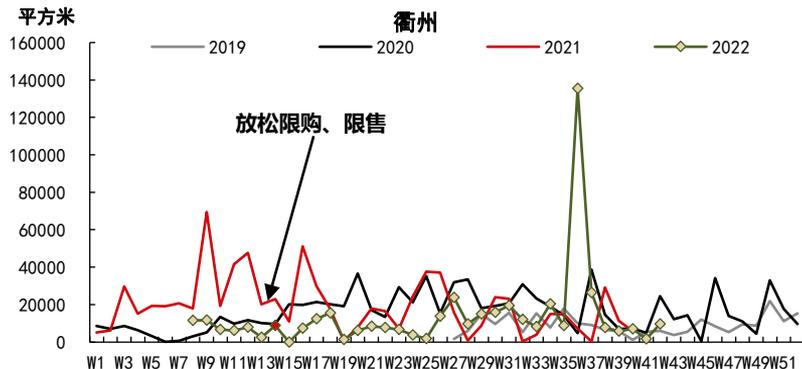


武汉商品房成交面积变化情况（平方米）

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14日)	555622	328835	-40.8%	11.5%

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）



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）

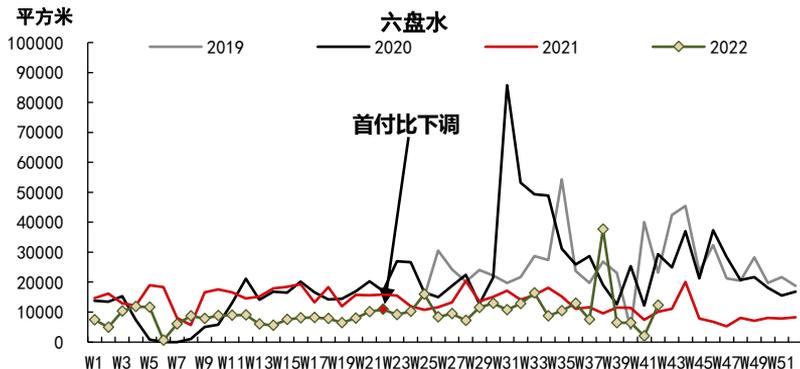
月份	2021	2022	同比	环比
1月	70200	-	-	-
2月	127069	29758	-76.6%	-
3月	147797	25406	-82.8%	-14.6%
4月	113088	35178	-68.9%	38.5%
5月	49037	30228	-38.4%	-14.1%
6月	115676	41850	-63.8%	38.4%
7月	56528	60809	7.6%	45.3%
8月	40944	92957	127.0%	52.9%
9月	46571	138529	197.5%	49.0%
10月 (截止至10月14日)	0	11164	-	-90.8%

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14日)	184583	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）



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）

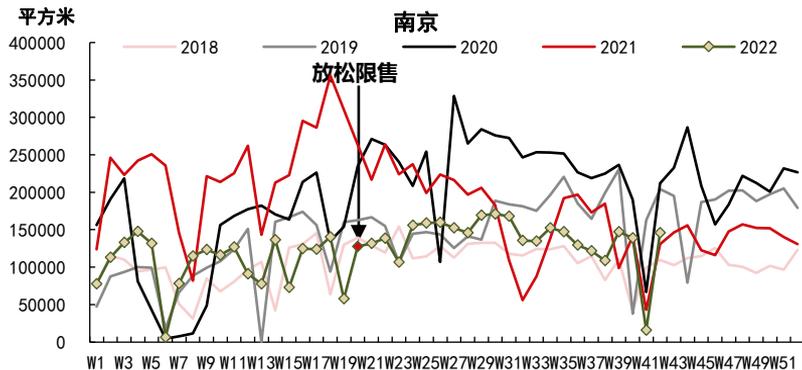
月份	2021	2022	同比	环比
1月	63162	39865	-36.9%	13.8%
2月	48427	25785	-46.8%	-35.3%
3月	71821	34135	-52.5%	32.4%
4月	75027	32507	-56.7%	-4.8%
5月	65468	40813	-37.7%	25.5%
6月	53573	47255	-11.8%	15.8%
7月	71412	42869	-40.0%	-9.3%
8月	68835	56826	-17.4%	32.6%
9月	47945	62297	29.9%	9.6%
10月 (截止至10月14日)	17340	14358	-17.2%	-67.9%

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14日)	137105	0	-100.0%	-100.0%

四、二手房成交情况——韧性相较商品房成交更强

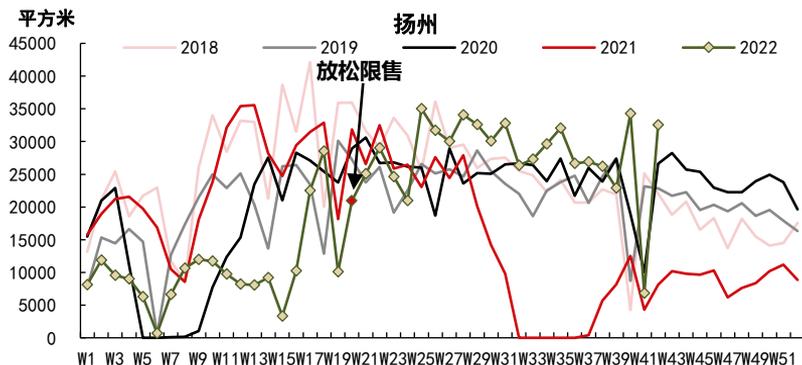
二线城市 南京 (5.11 放松限售)



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	地产政策与高层表态	政策工具
2022/10/14	贵阳下调个人首套房住房公积金贷款利率	贵阳	贵阳市住房公积金管理中心近日发布通知,该中心自2022年10月1日起,调整个人住房公积金贷款利率。贷款期限在5年以下(含5年)的和贷款期限在5年以上的首套个人住房公积金贷款利率,由原来的2.85%和3.25%分别调整为2.6%和3.1%。通知指出,第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变,即贷款期限在5年以下(含5年)的和贷款期限在5年以上的个人住房公积金贷款利率分别不低于3.025%和3.575%。	公积金贷款
2022/10/14	石家庄今起首套房贷利率最低降至3.8%	石家庄	记者今日从石家庄多家银行了解到,自今日起首套房贷利率将从4.1%下降至3.8%。石家庄某国有大行信贷人员表示,本次调整为昨晚通知,今日开始执行。	房贷利率
2022/10/14	天津首套房商贷利率最低降至3.9% 10月14日起执行	天津	从工商银行、农业银行、中国银行、建设银行位于天津市的营业网点处获悉,天津市首套商业性个人住房贷款利率再度下调,最低由“LPR-20个基点”下调至“LPR-40个基点”,即首套房商贷利率降至最低3.9%。二套房商业性个人住房贷款利率没有变动,仍为“LPR+60个基点”,即最低4.9%。该政策从10月14日起执行。同时,天津首套房的认定资格已经调整,由“认房又认贷”改为“认房不认贷”,中国银行的一位客户经理介绍:“在天津市无房,且名下住房贷款已经结清,就可以认定为首套房资格,享受较低利率。”	房贷利率
2022/10/13	湖北武汉、宜昌、襄阳首套房贷利率最低降至3.9%	湖北	财联社记者从湖北武汉、宜昌、襄阳三地房产中介以及银行个贷人员处获悉,三地首套房贷最低利率近期均已进行了下调,由4.1%降至3.9%。一家大行宜昌自贸区支行个贷工资人员表示,目前该行首套房首付为2成,首套房贷利率为3.9%,前两天刚从4.1%降下来。襄阳某大行襄阳支行一个贷人员表示,该行首套房贷利率为3.9%-4.1%,根据客户资质有所不同,最低利率为昨天调整至3.9%。一大行湖北自贸试验区武汉片区分行工作人员则介绍,该行首套房贷利率是3.9%,这个月刚刚下调,此前最低为4.1%。	房贷利率
2022/10/13	多地支持农民进城购房:给予购房补贴、享城区人口同等政策	吉林等地	据不完全统计,今年以来,至少包括吉林省延吉、吉林省吉林、江苏省泰州、湖北省黄冈、贵州省遵义、安徽省潜山、黑龙江省佳木斯、吉林省长春、湖北省麻城、吉林省双辽、四川省南充、江苏省兴化等城市以及四川省凉山彝族自治州宁南县、贵州省黔西南州晴隆县、江苏盐城阜宁县、江苏盐城大丰区、湖南株洲茶陵县、河南信阳罗山县、四川宜宾高县等地出台鼓励农民、农民工进城购房的相关政策。地方政府多给予购房补贴、契税补贴等优惠政策,部分政策提及农民进城购房可享受户口迁移、子女就近入学(含转学)、养老保险、医疗保险等城区人口同等政策。	购房补贴、落户政策
2022/10/12	公积金可贷额度翻倍 延长二手房和翻建住房贷款期限	靖江	江苏省靖江市优化调整住房公积金使用政策。此次优化调整主要包括四个方面,一是可贷额度翻倍;二是二手房和翻建、大修住房贷款期限延长;三是设置贷款保底额度;四是放宽提取住房公积金还贷办理条件。按照新政,住房公积金可贷额度计算公式由“住房公积金月缴存额 $\times 12 \times$ 贷款期限”调整为“住房公积金月缴存额 $\times 12 \times$ 贷款期限 $\times 2$ ”。目前,靖江市双职工住房公积金最高贷款额度为100万元。按照规定,2022年10月17日前已受理的住房公积金贷款的仍按原政策执行。	公积金贷款
2022/10/12	住房公积金贷款额度上限最高可达70万元	柳州	广西壮族自治区柳州市住房公积金管理中心发布《关于提高住房公积金租房提取额度的通知(征求意见稿)》,在公积金方面,住房公积金贷款额度上限,由原来的固定值40万元改为结合资金流动性确认,确认机制为:住房公积金贷款额度上限=固定基础额度上限+流动性调节额度上限。根据该征求意见稿,住房公积金贷款额度上限最高可达70万元。公积金贷款首付比例的认定为,借款人家庭结清第一次公积金贷款后,第二次使用首付比例不低于30%。对于符合国家生育政策生育二孩(含)以上的借款人家庭,首次申请住房公积金个人住房贷款时,住房公积金贷款额度上限提高10万元。	公积金贷款
2022/10/11	为稳楼市再出“大招” 多地政府大手笔回购商品房	苏州	近日,一份苏州市政府部门拟“定向回购部分新房项目”的专家会议纪要广为流传,其中提到,苏州拟对6个区及4个县共10个板块回购约11万套新房。对此,财联社记者从苏州多个楼盘了解到,目前相关部门已回购部分楼盘房源。	商品房回购
2022/10/11	重庆下调首套个人住房公积金贷款利率	重庆	重庆公积金中心消息,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。2022年10月1日起发放的首套个人住房公积金贷款,执行调整后的利率,即5年以下(含5年)个人住房公积金贷款利率2.6%;5年以上个人住房公积金贷款利率3.1%。2022年10月1日前已发放的首套个人住房公积金贷款,贷款期限在一年以内(含一年)的,仍执行原合同利率;贷款期限在一年以上的,2023年1月1日前仍执行原合同利率,从2023年1月1日起开始执行调整后的利率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年以上利率分别为3.025%和3.575%。	公积金贷款
2022/10/11	广东湛江拟调整公积金贷款额度 第一次申请提至每户最高70万元	湛江	据湛江发布消息,近日广东省湛江市住房公积金管理中心发布《关于公开征求对意见的通知》。文件提出对贷款额度调整。第一次申请住房公积金个人住房贷款:单方缴存住房公积金,每户最高贷款额度不超过40万元;双方缴存住房公积金,每户最高贷款额度不超过70万元。第二次申请住房公积金个人住房贷款:单方缴存住房公积金,每户最高贷款额度不超过30万元;双方缴存住房公积金,每户最高贷款额度不超过60万元。意见稿显示,第二次申请使用住房公积金贷款的家庭,在第一次住房公积金贷款结清后即可申请住房公积金贷款。	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
