

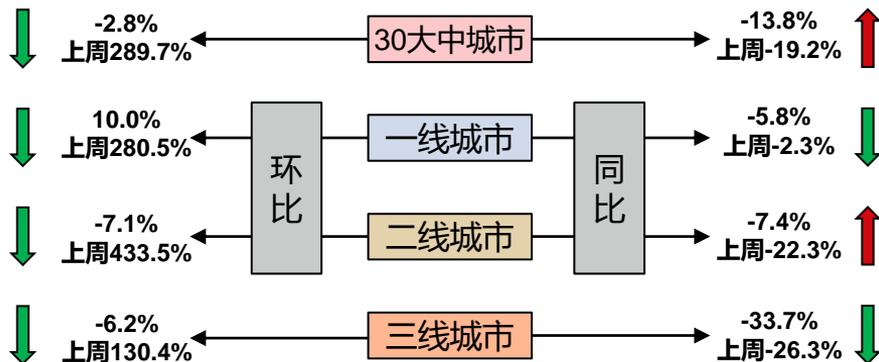
研究所工业组

房地产需求端政策放松效果跟踪

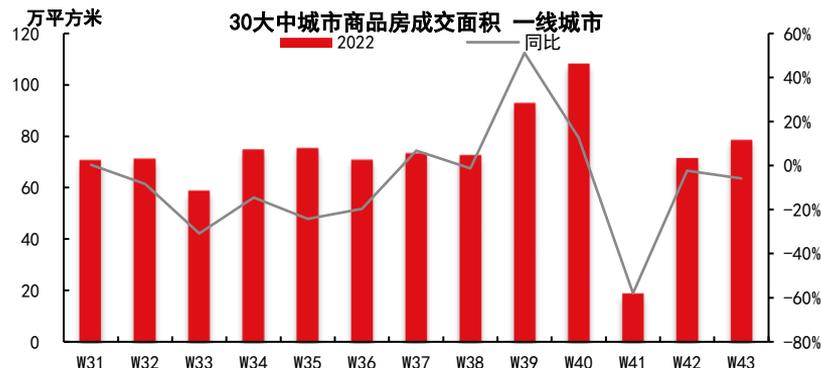
- 中央重点政策方面：（1）证监会在确保股市融资不投向房地产业务的前提下，允许以下存在少量涉房地产业务但不以房地产为主业的企业在A股市场融资。考虑到当前房企融资仍然偏紧，且新增债券或银行融资后期偿还仍有时间要求，以及有三道红线限制，使得房企在相关领域可融资金仍然有限。该政策能够让建筑企业通过股权融资可望有效降低自身资产负债率，从而进一步打开债务融资空间。
- 地方重点政策方面：（1）10月全国百城整体房贷利率进一步下行，超10城首套房贷利率降至4%以下。本次政策限定期限为2022年底前，政策窗口期集中在今年四季度，预计接下来有更多城市结合自身情况调整首套房商贷利率，这将进一步带动市场预期的改善。（2）青岛开展“手拉手”特价房活动，市住建局与房企对接确保优惠力度最大。该政策主要目标人群是医护人员、教师、现役退役军人、模范先进、公安干警、大型企业人才等群体，背后反映的是定向刺激具有较强消费能力的人群购房。
- 我们认为，从近期二手房的强势表现来看，前期“930”政策对于二手房需求的释放有一定带动作用，然而从近期商品房销售情况来看，“930”政策的刺激对于新房成交带动有限，近期成交面积同比跟8月或9月相比没有明显好转，同比仍然维持15%左右的跌幅。考虑到临近冬季，各地散发疫情使得商品房成交仍有受影响的可能性，为了避免后期商品房销售拐头向下，地方政府或需要持续加码需求端的宽松政策，进而有望稳住四季度商品房成交。

- 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

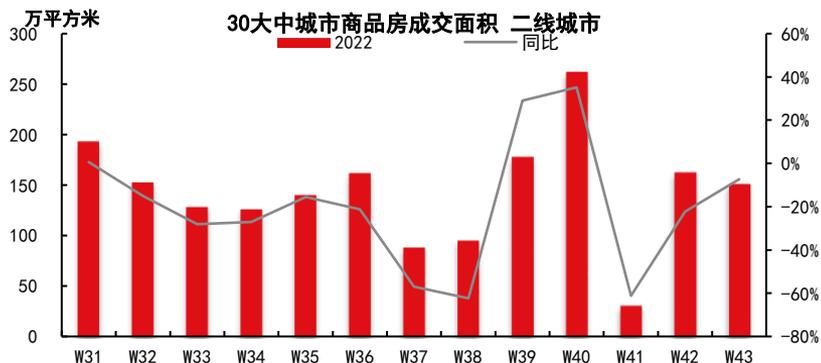
30大中城市本周同比涨幅为-13.8%



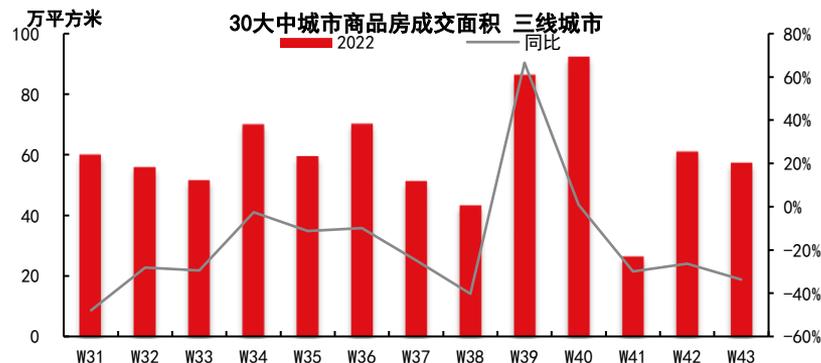
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌5.8%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌7.4%

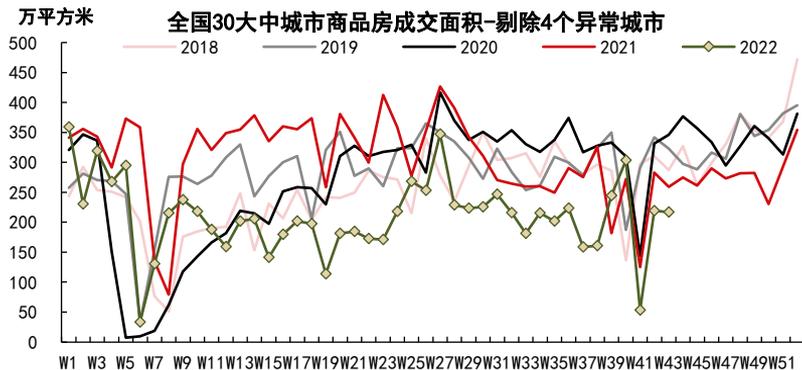


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌33.7%

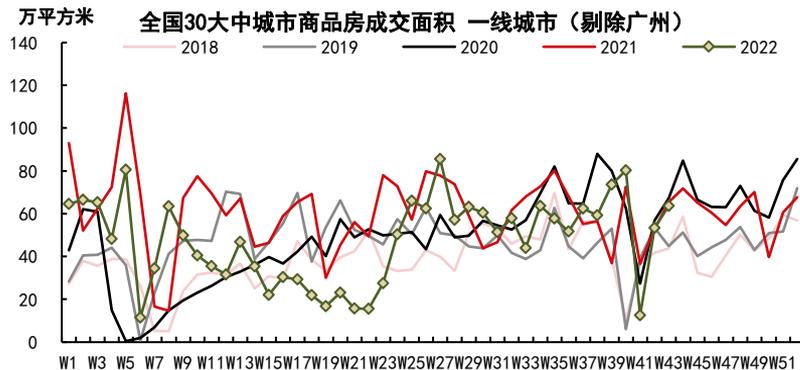


剔除异常城市后本周商品房成交同比下跌16%

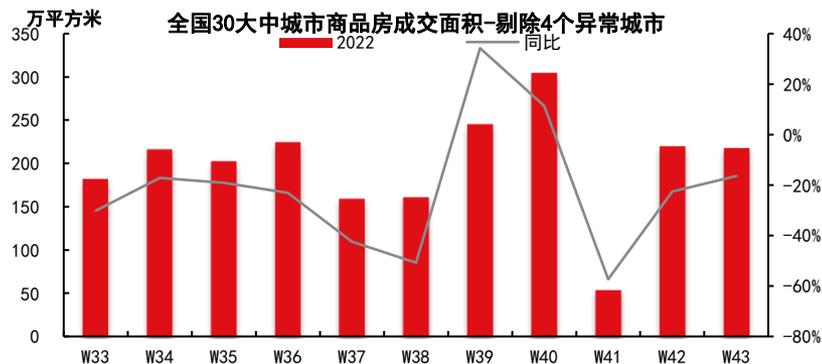
本周30大中城市商品房成交面积环比下跌1.0%



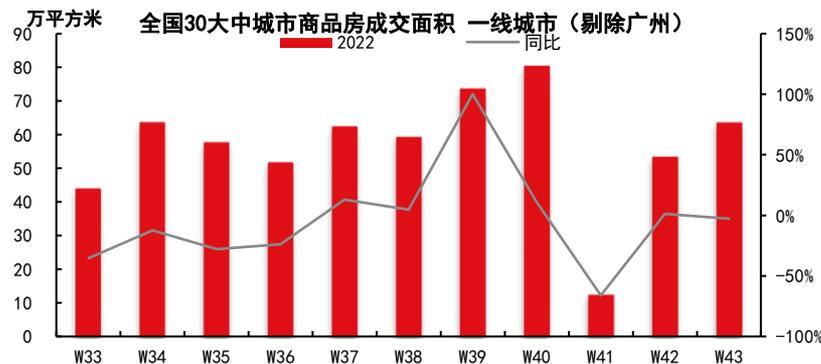
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积环比上涨19.1%



本周30大中城市商品房成交面积同比下跌16.4%

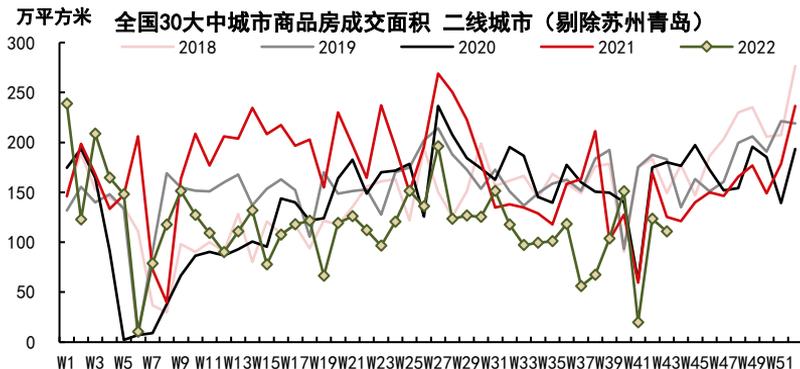


本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌2.8%

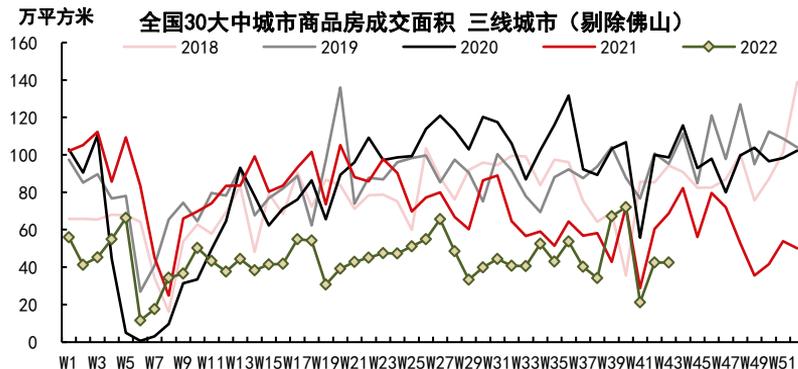


剔除异常城市后本周商品房成交同比下跌16%

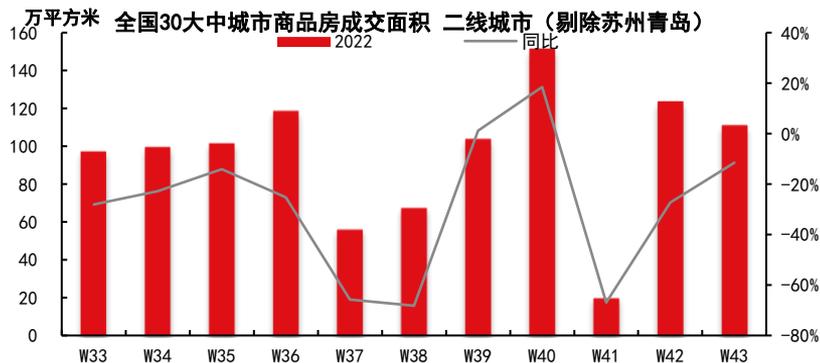
本周30大中城市中二线城市商品房成交面积环比下跌10.1%



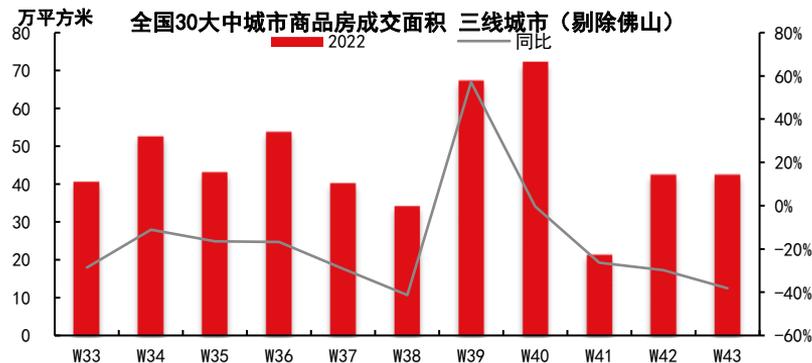
本周30大中城市中三线城市商品房成交面积环比上涨0.1%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌11.6%

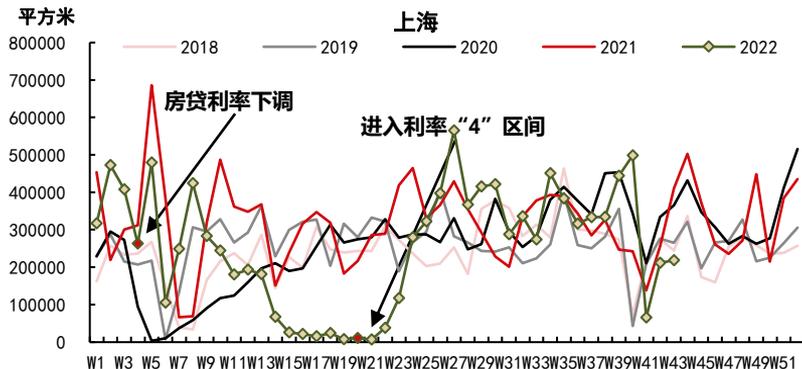


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌38.2%

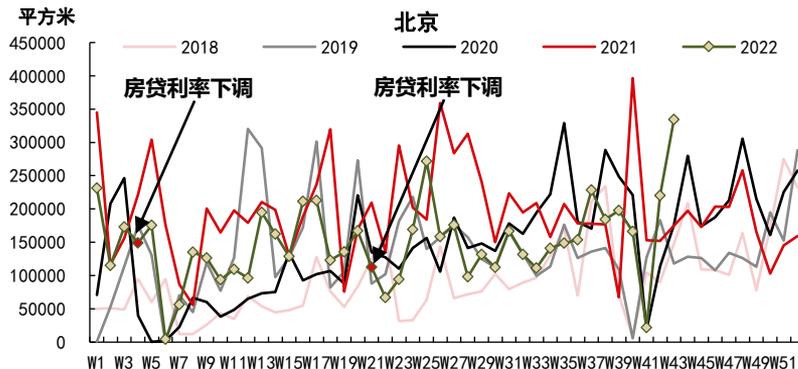


一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，10月仅北京同比上涨

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）

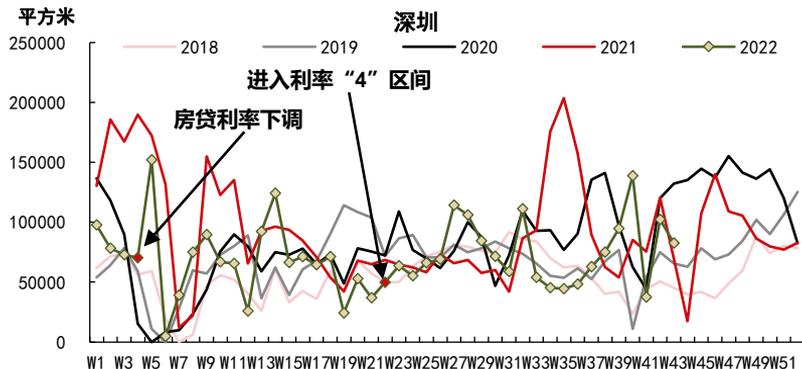
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1712996	1704200	-0.5%	13.2%
2月	822200	1111400	35.2%	-34.8%
3月	1570400	767161	-51.1%	-31.0%
4月	1267300	105400	-91.7%	-86.3%
5月	1111977	117200	-89.5%	11.2%
6月	1664300	1460500	-12.2%	1146.2%
7月	1328100	1693300	27.5%	15.9%
8月	1655800	1588500	-4.1%	-6.2%
9月	1255000	1735800	38.3%	9.3%
10月 (截止至10月21日)	727400	474000	-34.8%	-57.9%

北京商品房成交面积变化情况（平方米）

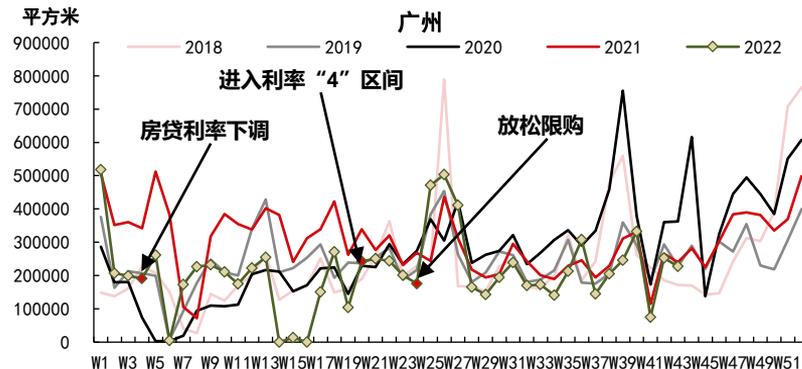
月份	2021	2022	同比	环比
1月	834597	624004	-25.2%	-14.5%
2月	492179	330004	-33.0%	-47.1%
3月	889119	611056	-31.3%	85.2%
4月	920388	706827	-23.2%	15.7%
5月	607054	501314	-17.4%	-29.1%
6月	1216688	836171	-31.3%	66.8%
7月	1028732	525829	-48.9%	-37.1%
8月	843793	622362	-26.2%	18.4%
9月	843260	829011	-1.7%	33.2%
10月 (截止至10月21日)	517654	532736	2.9%	-10.9%

一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，10月仅北京同比上涨

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）

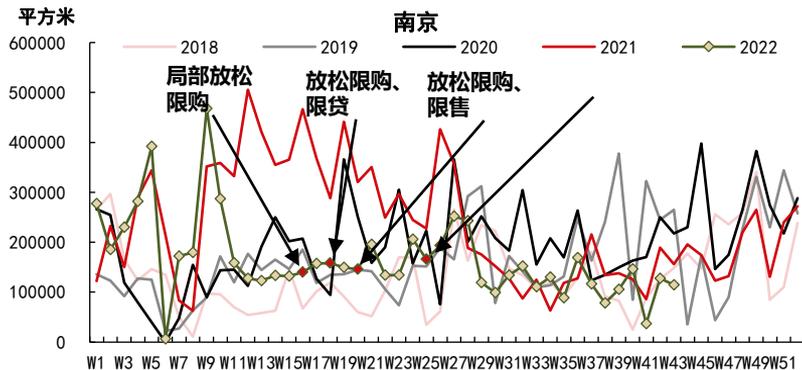
月份	2021	2022	同比	环比
1月	814485	394656	-51.5%	5.1%
2月	298407	217850	-27.0%	-44.8%
3月	462554	324209	-29.9%	48.8%
4月	346023	309078	-10.7%	-4.7%
5月	265495	186669	-29.7%	-39.6%
6月	280832	327140	16.5%	75.3%
7月	257535	338587	31.5%	3.5%
8月	636206	275796	-56.6%	-18.5%
9月	328315	376942	14.8%	36.7%
10月 (截止至10月21日)	308729	232380	-24.7%	0.9%

广州商品房成交面积变化情况（平方米）

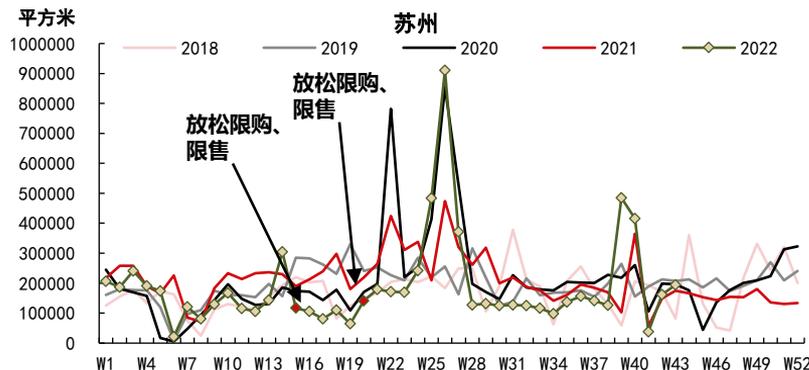
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1452374	631277	-56.5%	-58.0%
2月	750775	550463	-26.7%	-12.8%
3月	1327384	570919	-57.0%	3.7%
4月	1188644	312612	-73.7%	-45.2%
5月	1056603	777104	-26.5%	148.6%
6月	917245	1292003	40.9%	66.3%
7月	811756	672238	-17.2%	-48.0%
8月	774478	671012	-13.4%	-0.2%
9月	846230	762541	-9.9%	13.6%
10月 (截止至10月21日)	429200	377220	-12.1%	-2.2%

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，当前大部分城市成交有所修复

南京（4月以来持续出台放松限购、限售等政策）



苏州（4.11→5.9 加码放松限购）



南京商品房成交面积变化情况（平方米）

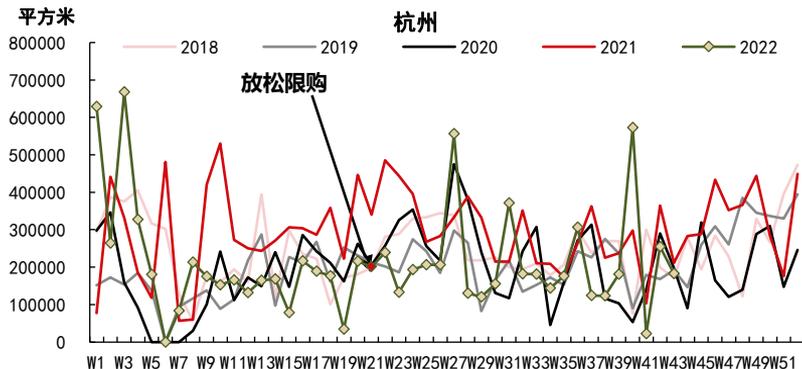
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1054219	1094750	3.8%	0.3%
2月	695697	934631	34.3%	-14.6%
3月	1797844	678740	-62.2%	-27.4%
4月	1661979	621879	-62.6%	-8.4%
5月	1425442	692490	-51.4%	11.4%
6月	1260566	852151	-32.4%	23.1%
7月	871373	626308	-28.1%	-26.5%
8月	432408	588861	36.2%	-6.0%
9月	701757	501649	-28.5%	-14.8%
10月 (截止至10月21日)	385599	279306	-27.6%	-44.3%

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21日)	339896	392731	15.5%	-28.7%

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，当前大部分城市成交有所修复

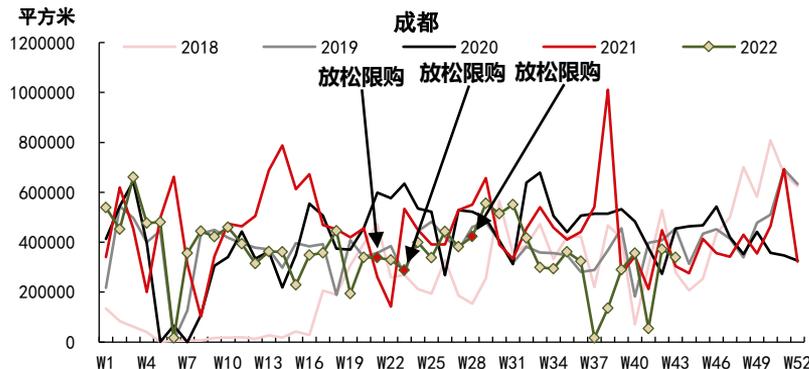
杭州（5.17 放松限购）



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	1018583	854893	-16.1%	15.9%
10月 (截止至10月21日)	523137	244357	-53.3%	-14.2%

成都（5.16 →5.31→7.7 加码放松限购）

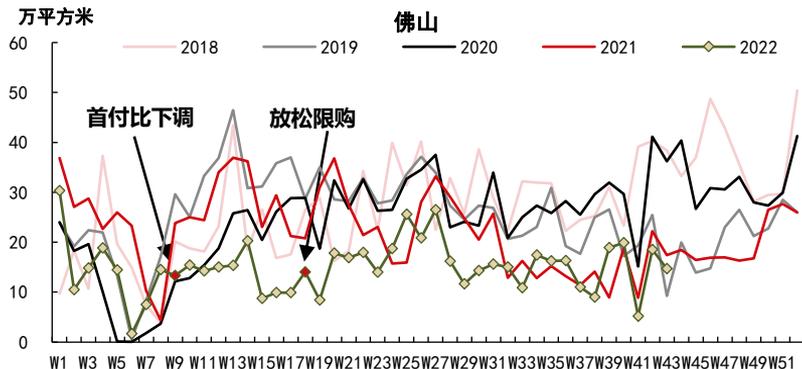


成都商品房成交面积变化情况（平方米）

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21日)	925156	770880	-16.7%	120.9%

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，当前大部分城市成交有所修复

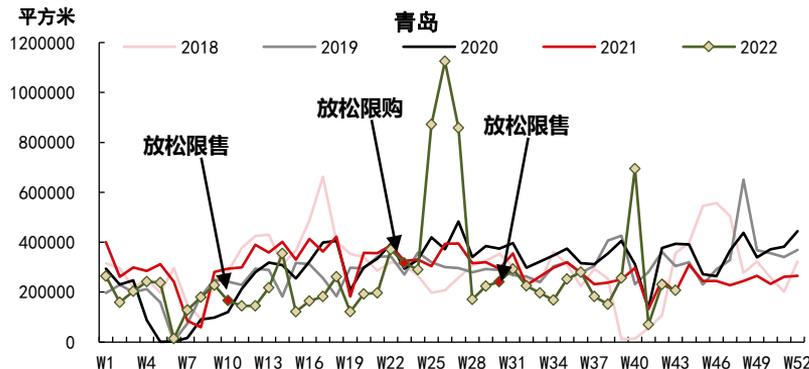
佛山（2.21 非限购区20%首付，4.27 放松限购）



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	536741	618494	15.2%	-8.1%
10月 (截止至10月21日)	478245	393200	-17.8%	5.2%

青岛（3.4 放松限售，6.3放松限购，7.19放松限售）

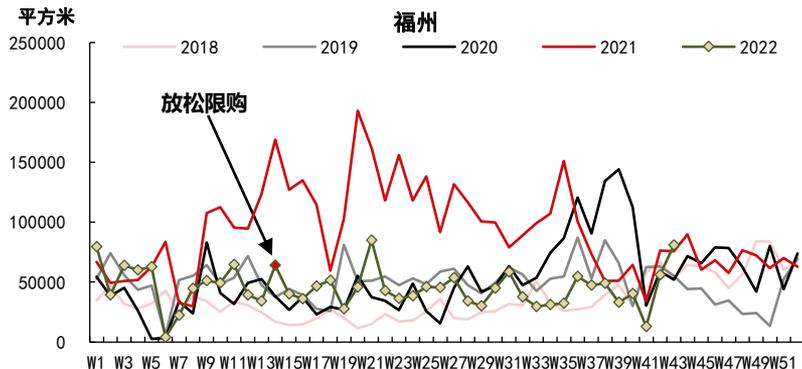


青岛商品房成交面积变化情况（平方米）

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21日)	556302	499079	-10.3%	-3.4%

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，当前大部分城市成交有所修复

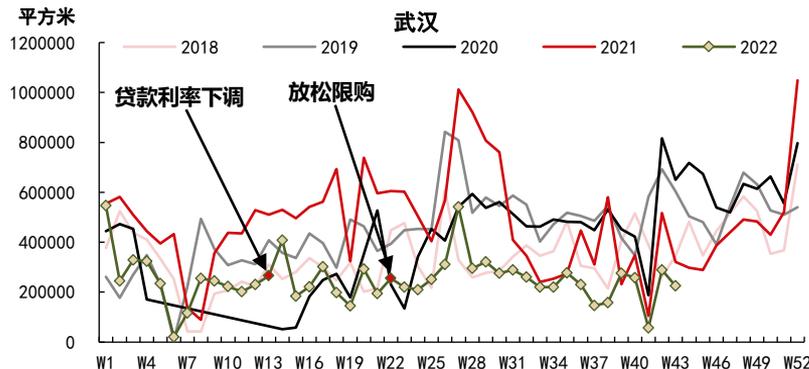
福州（3.29 取消限购）



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	266701	196592	-26.3%	29.8%
10月 (截止至10月21日)	175255	149495	-14.7%	4.5%

武汉（3.27 下调利率，5.22 放松限购）

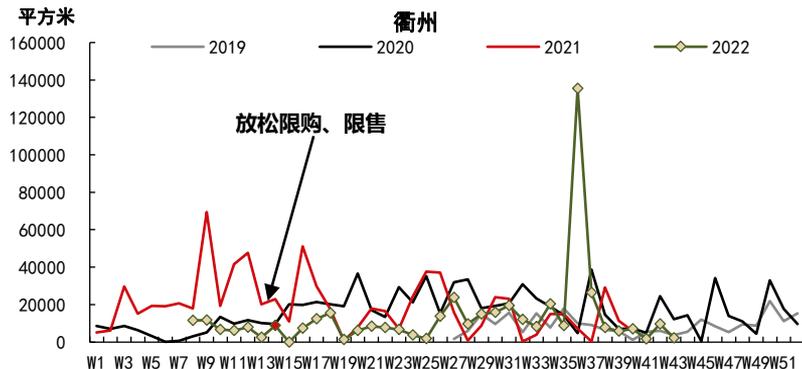


武汉商品房成交面积变化情况（平方米）

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21日)	893433	560523	-37.3%	10.8%

三、三四线城市政策效果——集中在降首付，近期成交显著放缓

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21日)	0	13242	-	-89.8%

连云港（5.2 首付比例降低到 20%）

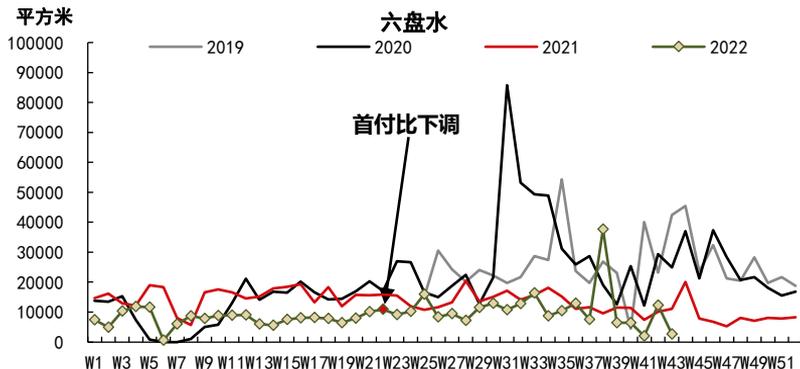


连云港商品房成交面积变化情况（平方米）

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21日)	316812	0	-100.0%	-100.0%

三、三四线城市政策效果——集中在降首付，近期成交显著放缓

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）

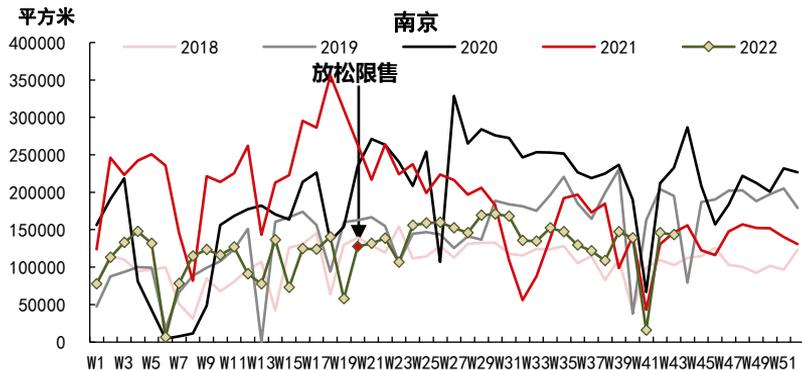
月份	2021	2022	同比	环比
1月	63162	39865	-36.9%	13.8%
2月	48427	25785	-46.8%	-35.3%
3月	71821	34135	-52.5%	32.4%
4月	75027	32507	-56.7%	-4.8%
5月	65468	40813	-37.7%	25.5%
6月	53573	47255	-11.8%	15.8%
7月	71412	42869	-40.0%	-9.3%
8月	68835	56826	-17.4%	32.6%
9月	47945	62297	29.9%	9.6%
10月 (截止至10月21日)	26363	17026	-35.4%	-68.8%

镇江商品房成交面积变化情况（平方米）

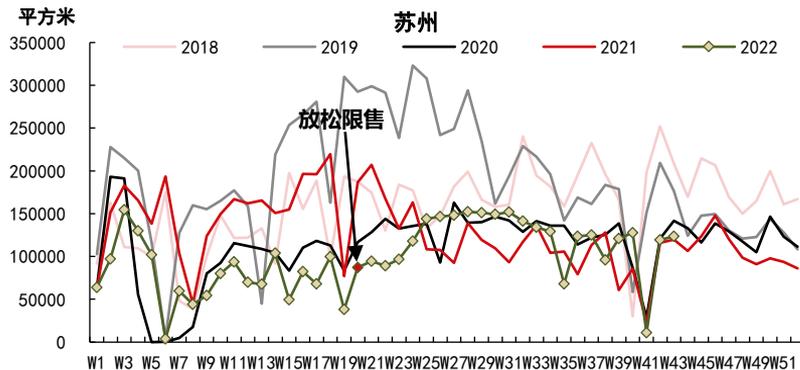
月份	2021	2022	同比	环比
1月	509259	379811	-25.4%	-49.4%
2月	389344	341843	-12.2%	-10.0%
3月	798968	634071	-20.6%	85.5%
4月	770633	235672	-69.4%	-62.8%
5月	646650	443260	-31.5%	88.1%
6月	605650	497659	-17.8%	12.3%
7月	428083	452597	5.7%	-9.1%
8月	379785	331277	-12.8%	-26.8%
9月	395444	296714	-25.0%	-10.4%
10月 (截止至10月21日)	226575	0	-100.0%	-100.0%

四、二手房成交情况——韧性相较商品房成交更强

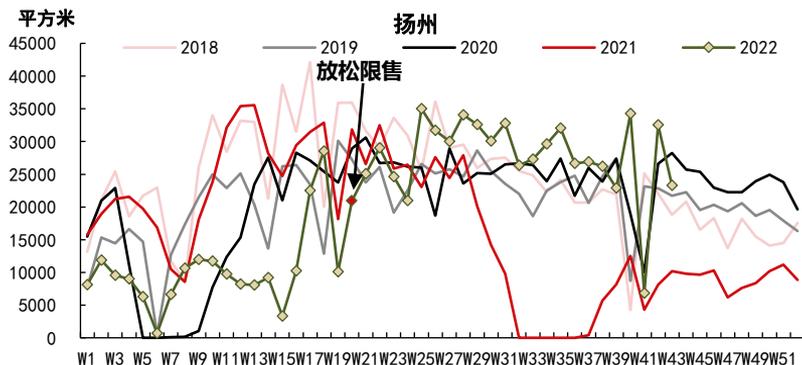
二线城市 南京 (5.11 放松限售)



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/部门	地产政策与高层表态	政策工具
2022/10/21	江西省住建厅开展住建领域安全和房地产“保交楼”调研	江西	要将“保交楼”作为稳定房地产市场预期的重要举措，以实际行动回应社会关切、强化市场预期、稳定市场信心。继续发展保障性租赁住房，进一步规范公租房管理，大力推进城市棚户区改造攻坚行动，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，促进实现全体人民住有所居。	保交楼
2022/10/20	允许部分存在少量涉房业务、但不以房地产为主业企业在A股市场融资	证监会	证监会相关人士表示，对于涉房地产企业，证监会在确保股市融资不投向房地产业务的前提下，允许以下存在少量涉房业务但不以房地产为主业的企业在A股市场融资：自身及控股子公司涉房的，最近一年一期房地产业务收入、利润占企业当期相应指标的比例不超过10%；参股子公司涉房的，最近一年一期房地产业务产生的投资收益占企业当期利润的比例不超过10%。	融资支持
2022/10/20	四川泸州部分国有大行首套房贷利率降至3.9%	泸州	财联社记者从四川泸州多位房产中介处了解到，当地部分国有大行将首套房贷利率调降至3.9%，此前为4.1%，二套利率维持不变，仍为4.9%。截至目前，已至少有十余个符合条件的城市阶段性下调首套房贷利率，仅本周以来，昆明、大理、大连三地的首套房贷利率相继降至3.95%。	房贷利率
2022/10/20	大连首套房贷利率今起降至3.95% 首套利率“破4”城市已超12个 二套房贷利率调整空间多大?	大连	首套房贷利率降至4%以下的城市进一步扩容。财联社记者从大连多位房产中介以及银行个贷人员处独家获悉，今日起大连首套房贷利率最低由此前的4.1%降至3.95%。据不完全统计，央行、银保监会9月底发布通知决定阶段性调整差别化住房信贷政策后，市场机构统计的符合条件的23个城市中，至少已有12个城市将首套房贷利率降至此前下限4.1%下。	房贷利率
2022/10/19	云南大理部分银行首套房贷利率降至3.95%	大理	财联社记者从云南大理多位房产中介处了解到，当地部分国有大行及股份行今日将首套房贷利率降至3.95%，此前为4.1%，二套利率维持不变，仍为4.9%。据市场机构梳理，在纳入统计局调查的70个大中城市中，大理为符合条件可阶段性调整差别化住房信贷政策的23个城市之一。	房贷利率
2022/10/18	青岛开展“手拉手”特价房活动 市住建局与房企对接确保优惠力度最大	青岛	近日，一份青岛市住建局关于开展“手拉手”特价房活动的文件在网上流传，文件显示，为进一步支持刚性和改善性住房需求，提振市场信心，结合楼市“金九银十”重要节点，该局指导房地产业协会在全市范围内组织开展了金秋购房节系列活动，其中针对医护人员、教师、现役退役军人、模范先进、公安干警、大型企业人才等群体组织开展“手拉手”特价房专题活动，由优质房企推出部分特价房，满足不同群体的购房需求。该局将根据确定意向房源进一步与开发企业对接，确保优惠力度最大。对此，青岛市住建局相关人士对记者表示，上述文件属实，主要是针对特定人群推出特价房，活动预计于10月底结束。	特价房优惠活动
2022/10/18	宁波再度放宽市区落户条件 租赁落户社保缴纳从2年降至1年	宁波	宁波市政府官网近日公布《宁波市市区户口迁移实施细则》，进一步放宽市区落户条件，试行以经常居住地登记户口，并探索户籍准入年限累计认同，将于10月27日起施行。居住（就业）落户方面，新政策作了三方面调整，即实行“70年产权房即可落户”，取消原先缴纳社保的要求；租赁落户从城镇地区同一街道（镇）的成套住宅连续租住登记和社保缴纳均满2年放宽至均满1年。	落户条件
2022/10/18	“房产契税地方留存部分50%补贴”政策延长至年底	绍兴越城区	据浙江省绍兴市人民政府官方网站消息，为进一步维护房地产市场稳定、促进房地产业良性循环，更好满足人民群众的住房需求。经研究，决定将《绍兴市越城区行政区域内推行房地产交易税款财政补贴实施细则》（以下简称实施细则）（越建交〔2022〕23号）中原定给予房地产交易契税地方留存部分50%补贴的截止时间，从2022年9月30日延期至2022年12月31日。其他事宜仍按照《实施细则》执行。	契税补贴
2022/10/18	广东韶关印发农业转移人口住房支持细则：给予契税补贴、购房专属优惠	韶关	韶关市17日发布《韶关市人民政府办公室关于印发韶关市农业转移人口住房支持实施细则的通知》，通知称，各级财政部门给予农业转移人口购买新建商品住房专项财政补贴，积极鼓励支持农业转移人口在城镇购买新建商品住房并落户。农业转移人口在城镇购买新建商品住房、依法缴纳契税并落户的（同一住房），经住建管理部门核实相关完税凭证和落户资料，对缴纳的契税给予全额财政补贴。	购房补贴、契税补贴
2022/10/17	昆明跟进下调首套房利率 部分银行开启执行3.95% 已有5座二线城市首套利率破“4”	昆明	财联社记者从昆明多位房产中介处了解到，当地部分国有大行及股份行今日将首套房贷利率下降至3.95%，此前为4.1%。这是继贵阳武汉、天津、石家庄后，又有二线城市下调首套房贷利率下限，执行“3”字头首套房利率的城市也进一步扩容。	房贷利率

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