

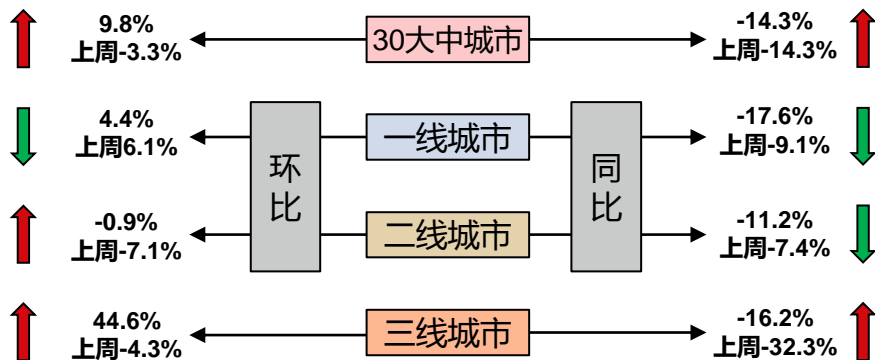
研究所工业组

房地产需求端政策放松效果跟踪

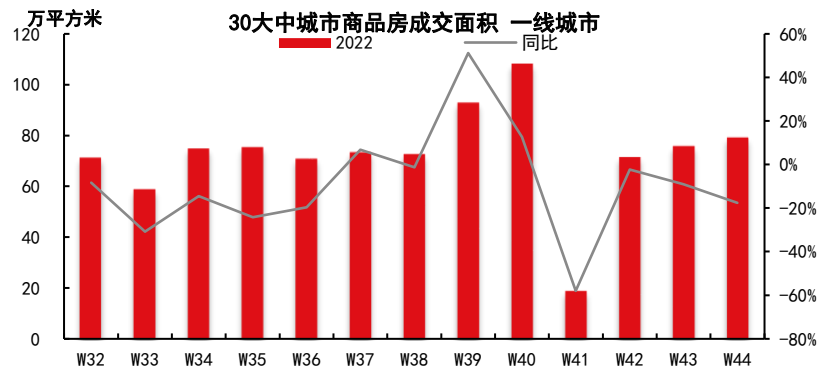
- 中央重点政策方面：（1）国务院办公厅提到有关部门和各地区要认真做好保交楼、防烂尾、稳预期相关工作，用好保交楼专项借款，压实项目实施主体责任，防范发生风险，保持房地产市场平稳健康发展。截止至目前，保交楼相关资金已经逐渐下发到具体项目中，后期保交楼进度有望提升。
- 地方重点政策方面：（1）江西住建厅力争将南昌从“集中供地”城市名单中调出。考虑到集中供地需要企业在短时间内筹措到大量的资金，资金压力较大。而供地批次的增加有助于地方政府随市场变化调整供应结构，减少土地流拍现象，同时，单批次供应量的减少，也意味着同一时期片区竞品减少，可有效减轻同一片区楼市库存上涨压力。（2）深圳发布房屋租赁参考价格，覆盖全市3786个商品住房楼盘。考虑到租赁是热点城市居住需求的主要实现模式，迫切需要有这样的参考价来引导市场租金，保护租赁权益，降低新市民安居成本，释放他们的消费需求。
- 我们认为，前期出台的“930”政策逐渐进入见效期，除了对二手房需求的释放有一定带动作用，近期对新房成交带动也越来越多，本周商品房成交面积同比与第三季度的增速相比已经出现一定好转，同比跌幅已经缩窄至15%以内。然而考虑到临近冬季，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

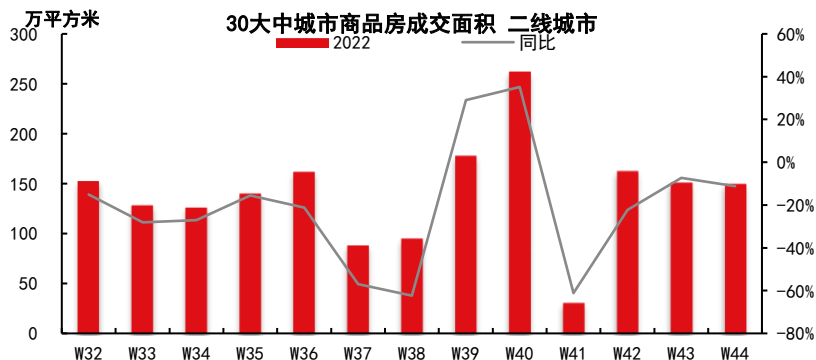
30大中城市本周同比涨幅为-14.3%



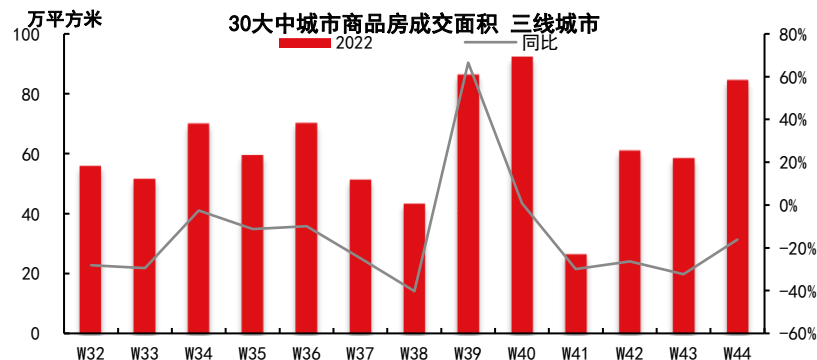
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌%

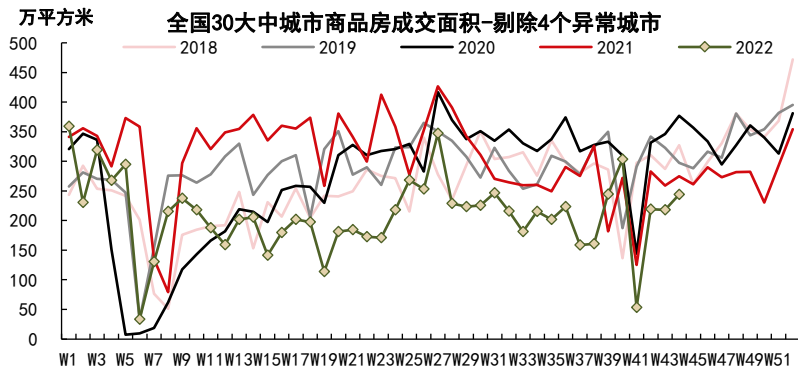


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌%

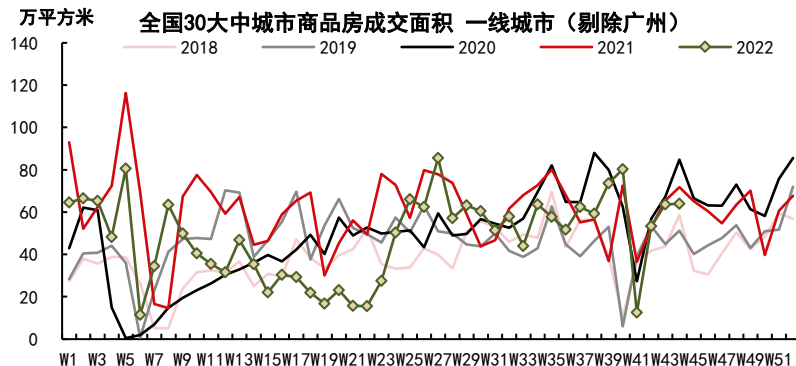


剔除异常城市后本周商品房成交同比下跌11%

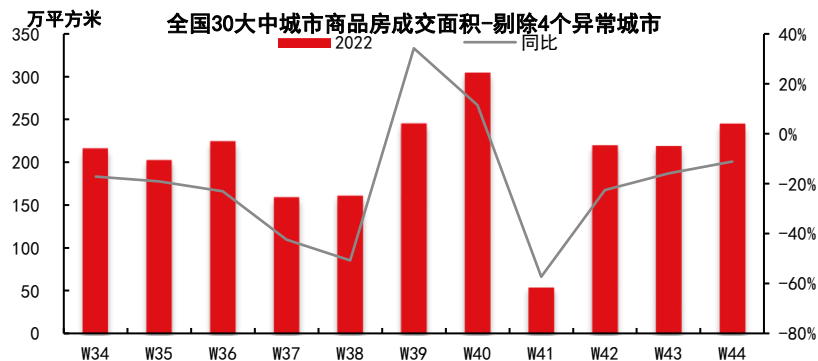
本周30大中城市商品房成交面积环比上涨12.0%



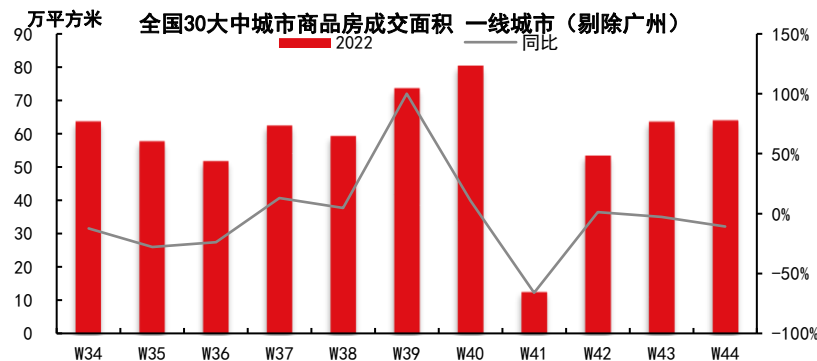
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积环比上涨0.6%



本周30大中城市商品房成交面积同比下跌11.2%

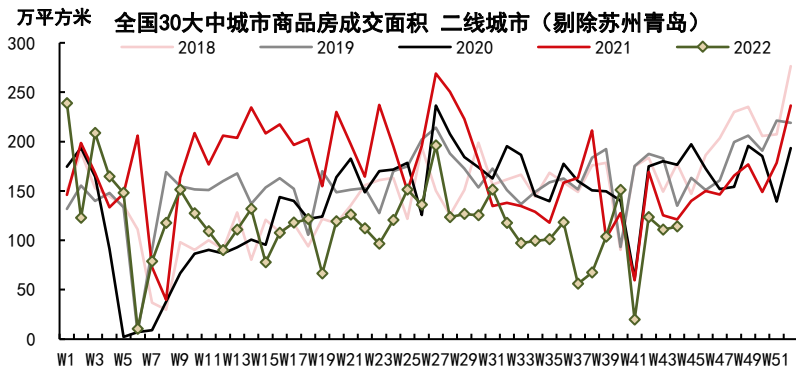


本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌10.8%

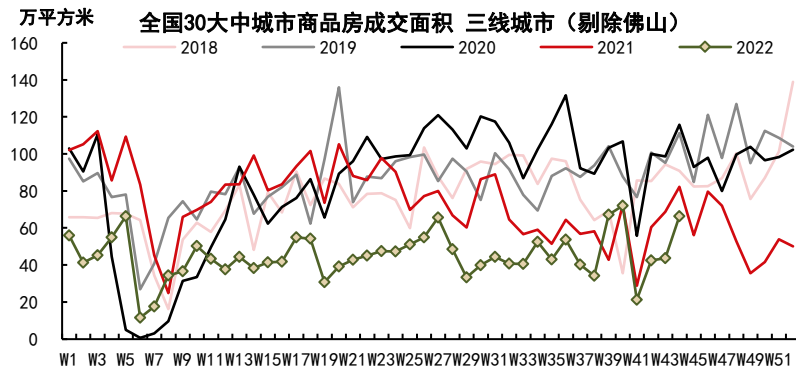


剔除异常城市后本周商品房成交同比下跌11%

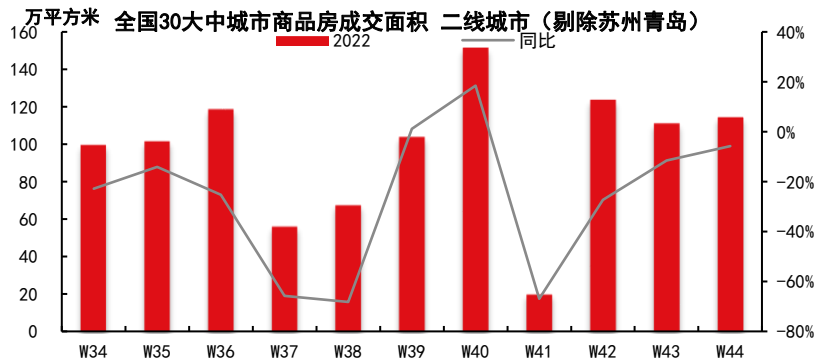
本周30大中城市中二线城市商品房成交面积环比上涨2.8%



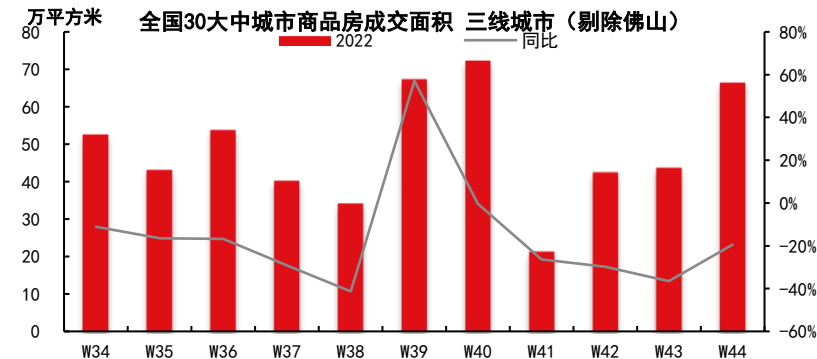
本周30大中城市中三线城市商品房成交面积环比上涨51.9%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌5.8%

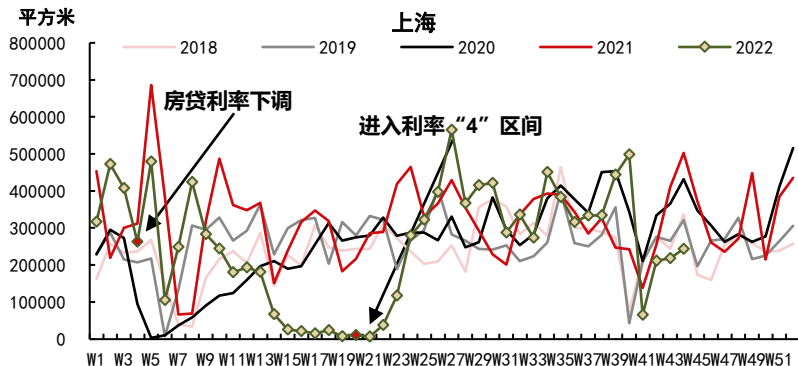


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌19.5%

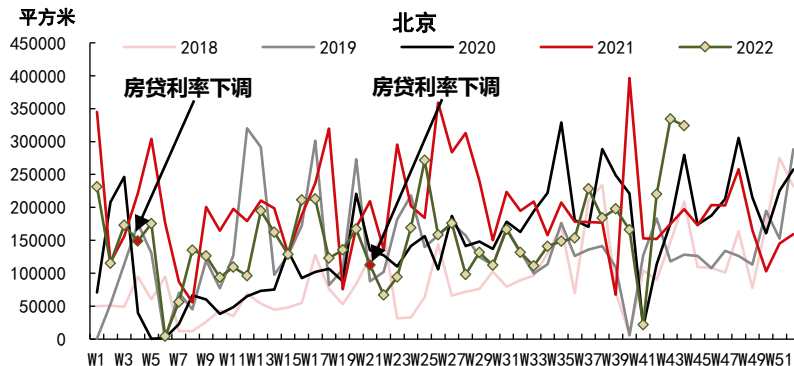


一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，10月仅北京同比上涨

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）

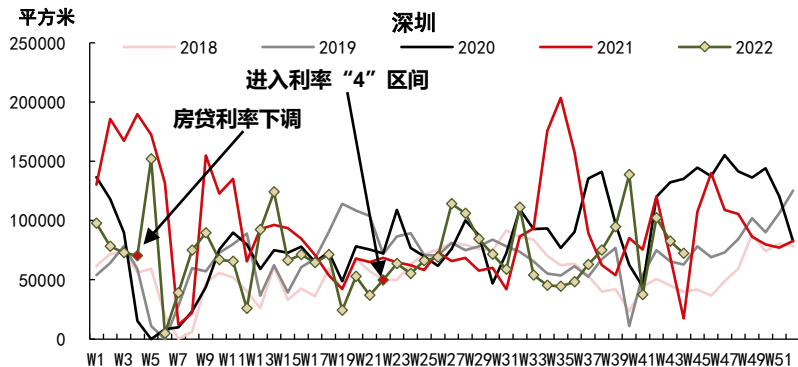
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1712996	1704200	-0.5%	13.2%
2月	822200	1111400	35.2%	-34.8%
3月	1570400	767161	-51.1%	-31.0%
4月	1267300	105400	-91.7%	-86.3%
5月	1111977	117200	-89.5%	11.2%
6月	1664300	1460500	-12.2%	1146.2%
7月	1328100	1693300	27.5%	15.9%
8月	1655800	1588500	-4.1%	-6.2%
9月	1255000	1735800	38.3%	9.3%
10月 (截止至10月28日)	1172400	713600	-39.1%	-53.9%

北京商品房成交面积变化情况（平方米）

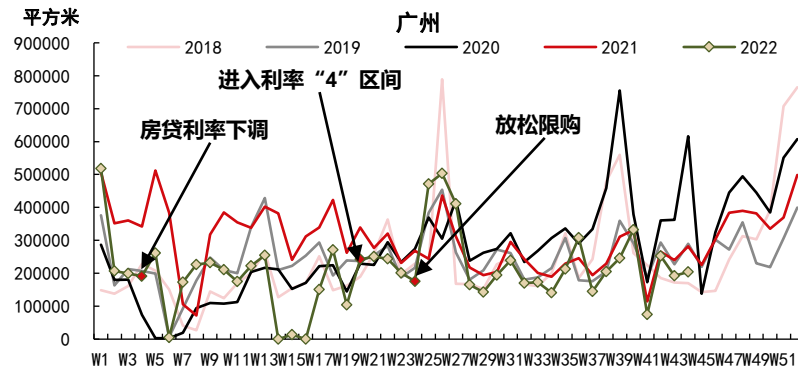
月份	2021	2022	同比	环比
1月	834597	624004	-25.2%	-14.5%
2月	492179	330004	-33.0%	-47.1%
3月	889119	611056	-31.3%	85.2%
4月	920388	706827	-23.2%	15.7%
5月	607054	501314	-17.4%	-29.1%
6月	1216688	836171	-31.3%	66.8%
7月	1028732	525829	-48.9%	-37.1%
8月	843793	622362	-26.2%	18.4%
9月	843260	829011	-1.7%	33.2%
10月 (截止至10月28日)	739368	882575	19.4%	13.6%

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）

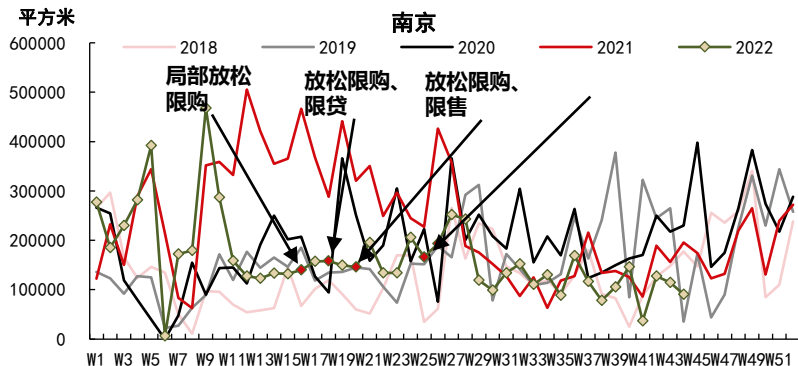
月份	2021	2022	同比	环比
1月	814485	394656	-51.5%	5.1%
2月	298407	217850	-27.0%	-44.8%
3月	462554	324209	-29.9%	48.8%
4月	346023	309078	-10.7%	-4.7%
5月	265495	186669	-29.7%	-39.6%
6月	280832	327140	16.5%	75.3%
7月	257535	338587	31.5%	3.5%
8月	636206	275796	-56.6%	-18.5%
9月	328315	376942	14.8%	36.7%
10月 (截止至10月28日)	308729	304089	-1.5%	-5.5%

广州商品房成交面积变化情况（平方米）

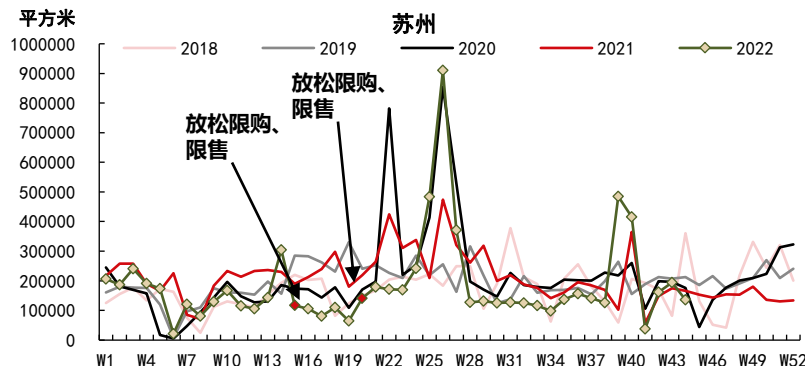
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1452374	631277	-56.5%	-58.0%
2月	750775	550463	-26.7%	-12.8%
3月	1327384	570919	-57.0%	3.7%
4月	1188644	312612	-73.7%	-45.2%
5月	1056603	777104	-26.5%	148.6%
6月	917245	1292003	40.9%	66.3%
7月	811756	672238	-17.2%	-48.0%
8月	774478	671012	-13.4%	-0.2%
9月	846230	762541	-9.9%	13.6%
10月 (截止至10月28日)	633959	492888	-22.3%	-26.8%

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）

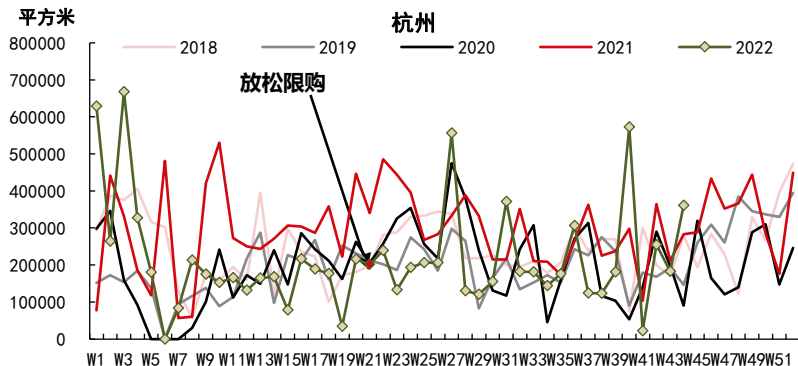
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1054219	1094750	3.8%	0.3%
2月	695697	934631	34.3%	-14.6%
3月	1797844	678740	-62.2%	-27.4%
4月	1661979	621879	-62.6%	-8.4%
5月	1425442	692490	-51.4%	11.4%
6月	1260566	852151	-32.4%	23.1%
7月	871373	626308	-28.1%	-26.5%
8月	432408	588861	36.2%	-6.0%
9月	701757	501649	-28.5%	-14.8%
10月 (截止至10月28日)	558812	369122	-33.9%	-26.4%

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28日)	515561	531641	3.1%	-51.4%

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

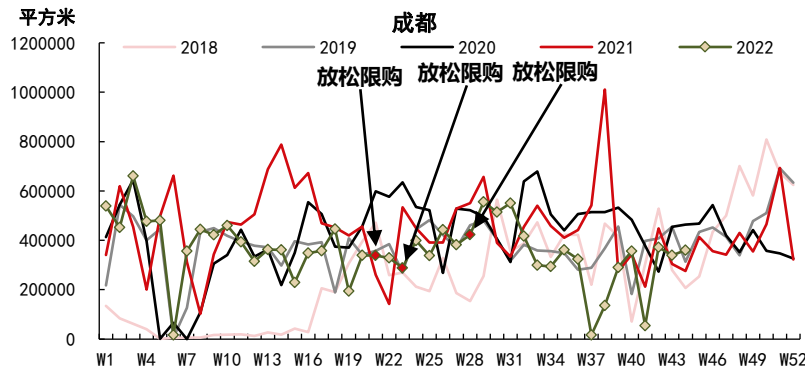
杭州（5.17 放松限购）



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28日)	722161	547555	-24.2%	-15.3%

成都（5.16 →5.31→7.7 加码放松限购）

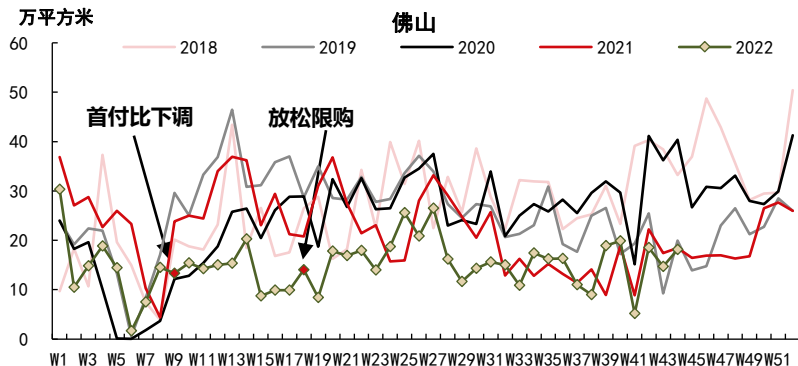


成都商品房成交面积变化情况（平方米）

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28日)	1200703	1131942	-5.7%	60.0%

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

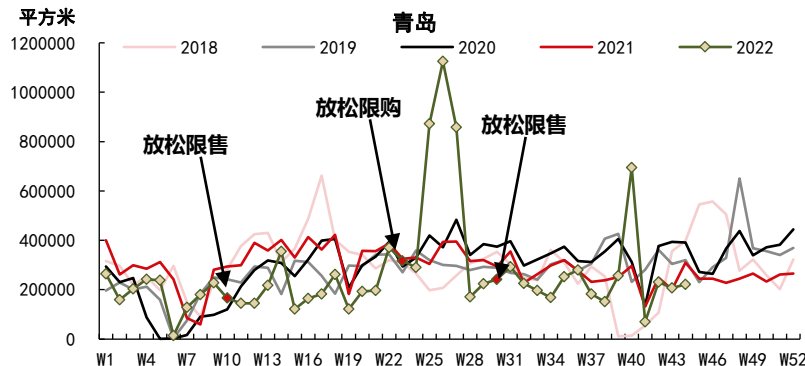
佛山（2.21 非限购区20%首付，4.27 放松限购）



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28日)	658572	565500	-14.1%	0.8%

青岛（3.4 放松限售，6.3放松限购，7.19放松限售）

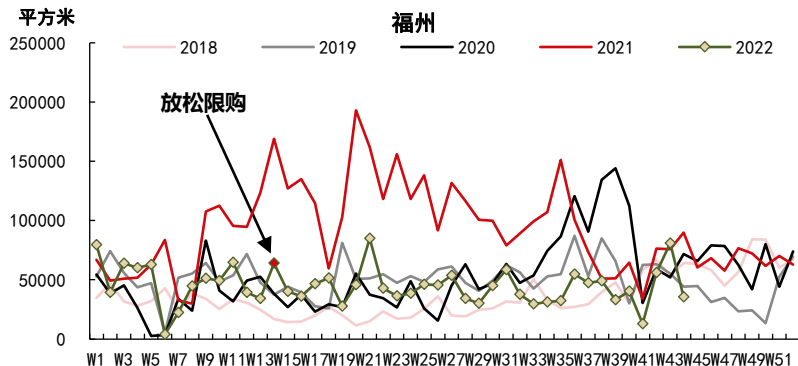


青岛商品房成交面积变化情况（平方米）

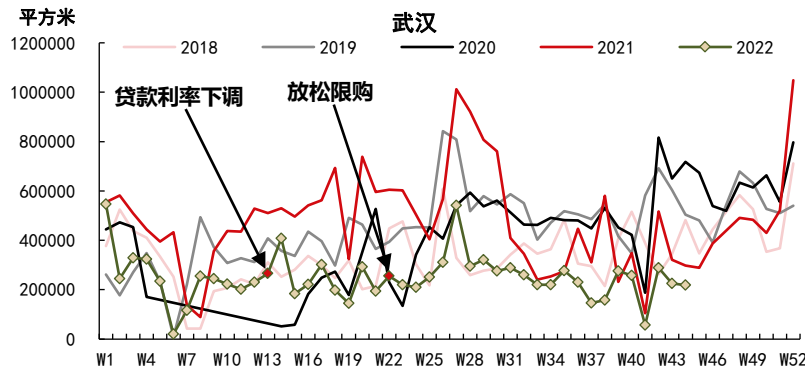
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1219312	864499	-29.1%	-25.3%
2月	672232	596439	-11.3%	-31.0%
3月	1585602	917273	-42.1%	53.8%
4月	1634815	775827	-52.5%	-15.4%
5月	1400957	1064662	-24.0%	37.2%
6月	1523690	3244862	113.0%	204.8%
7月	1402372	978603	-30.2%	-69.8%
8月	1248087	1031053	-17.4%	5.4%
9月	1118591	1338530	19.7%	29.8%
10月 (截止至10月28日)	1182467	786928	-33.5%	-3.2%

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

福州（3.29 取消限购）



武汉（3.27 下调利率，5.22 放松限购）



福州商品房成交面积变化情况（平方米）

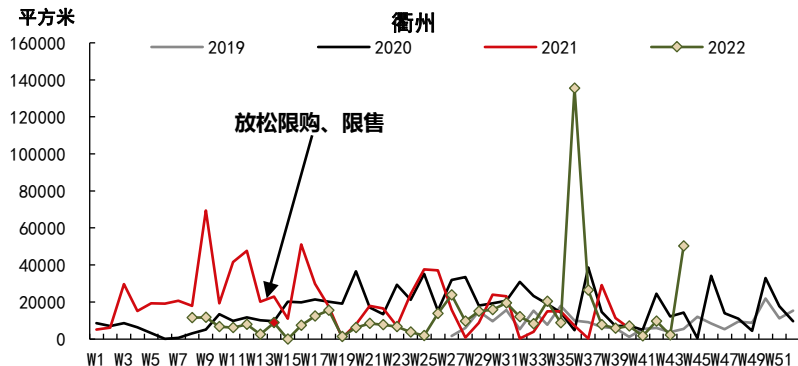
月份	2021	2022	同比	环比
1月	231645	232630	0.4%	-23.3%
2月	257353	134278	-47.8%	-42.3%
3月	524192	221531	-57.7%	65.0%
4月	494241	189257	-61.7%	-14.6%
5月	608465	223587	-63.3%	18.1%
6月	551449	184655	-66.5%	-17.4%
7月	447700	185782	-58.5%	0.6%
8月	511411	151428	-70.4%	-18.5%
9月	266701	196592	-26.3%	29.8%
10月 (截止至10月28日)	568383	394343	-30.6%	-43.6%

武汉商品房成交面积变化情况（平方米）

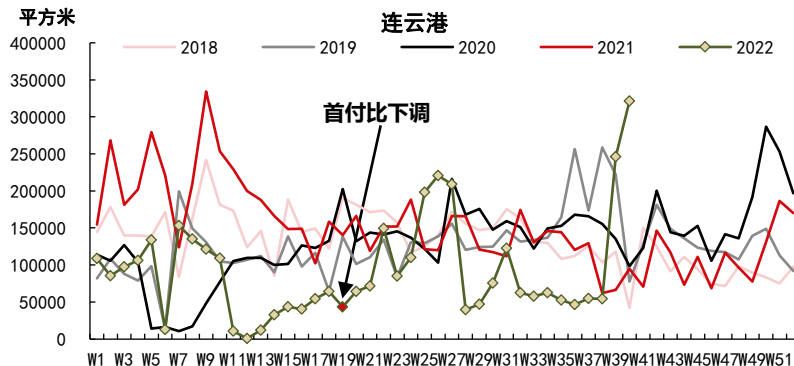
月份	2021	2022	同比	环比
1月	2035664	1187189	-41.7%	-58.2%
2月	1013801	681158	-32.8%	-42.6%
3月	2133006	1144150	-46.4%	68.0%
4月	2486207	1032306	-58.5%	-9.8%
5月	2451350	979034	-60.1%	-5.2%
6月	2534987	1253795	-50.5%	28.1%
7月	3340422	1397994	-58.1%	11.5%
8月	1274614	1080505	-15.2%	-22.7%
9月	1706389	894930	-47.6%	-17.2%
10月 (截止至10月28日)	252087	182458	-27.6%	2.4%

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）



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）

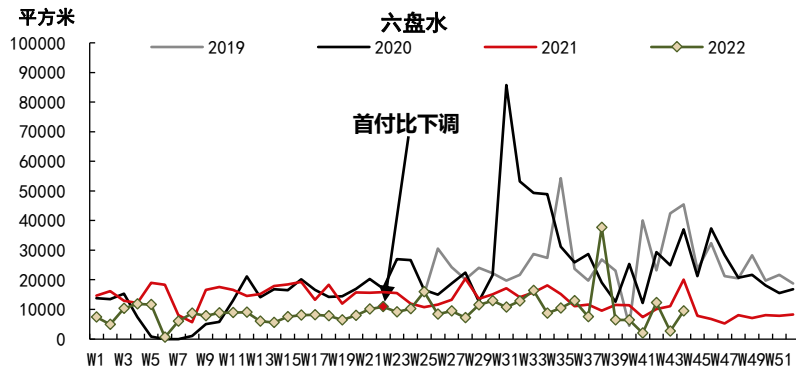
月份	2021	2022	同比	环比
1月	70200	-	-	-
2月	127069	29758	-76.6%	-
3月	147797	25406	-82.8%	-14.6%
4月	113088	35178	-68.9%	38.5%
5月	49037	30228	-38.4%	-14.1%
6月	115676	41850	-63.8%	38.4%
7月	56528	60809	7.6%	45.3%
8月	40944	92957	127.0%	52.9%
9月	46571	138529	197.5%	49.0%
10月 (截止至10月28日)	0	63479	-	-53.3%

连云港商品房成交面积变化情况（平方米）

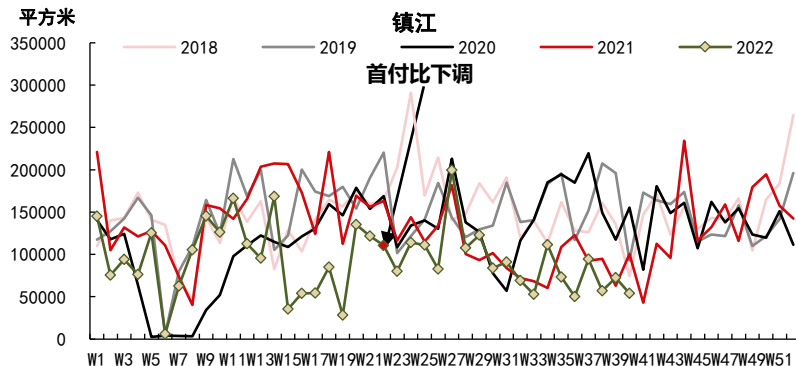
月份	2021	2022	同比	环比
1月	992423	432241	-56.4%	-33.0%
2月	891618	436723	-51.0%	1.0%
3月	947920	126889	-86.6%	-70.9%
4月	603026	216744	-64.1%	70.8%
5月	641824	365292	-43.1%	68.5%
6月	604695	770558	27.4%	110.9%
7月	614442	302805	-50.7%	-60.7%
8月	649143	260105	-59.9%	-14.1%
9月	405695	695899	71.5%	167.5%
10月 (截止至10月28日)	403348	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）

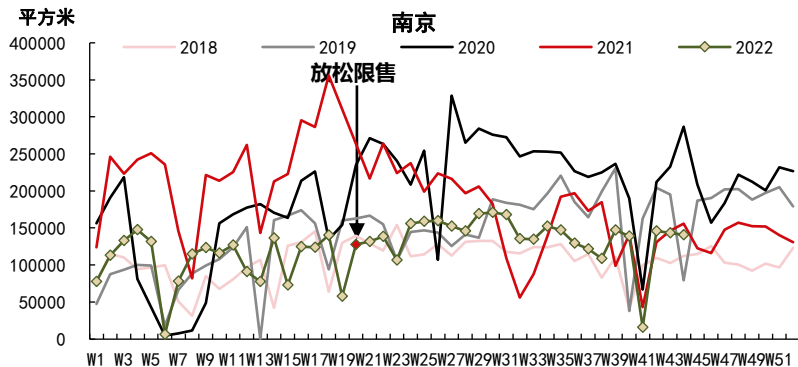
月份	2021	2022	同比	环比
1月	63162	39865	-36.9%	13.8%
2月	48427	25785	-46.8%	-35.3%
3月	71821	34135	-52.5%	32.4%
4月	75027	32507	-56.7%	-4.8%
5月	65468	40813	-37.7%	25.5%
6月	53573	47255	-11.8%	15.8%
7月	71412	42869	-40.0%	-9.3%
8月	68835	56826	-17.4%	32.6%
9月	47945	62297	29.9%	9.6%
10月 (截止至10月28日)	48824	26477	-45.8%	-55.4%

镇江商品房成交面积变化情况（平方米）

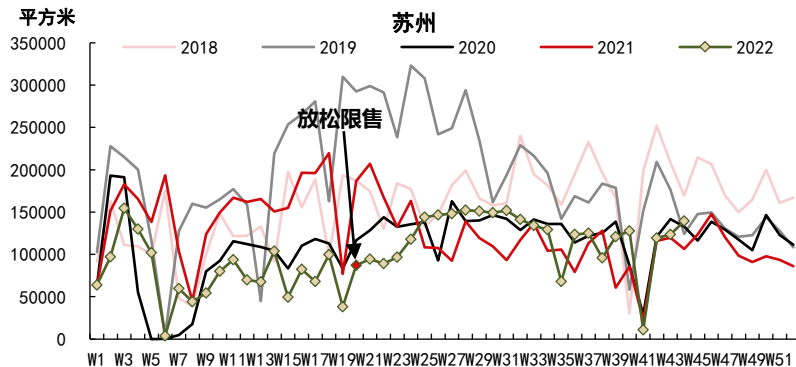
月份	2021	2022	同比	环比
1月	509259	379811	-25.4%	-49.4%
2月	389344	341843	-12.2%	-10.0%
3月	798968	634071	-20.6%	85.5%
4月	770633	235672	-69.4%	-62.8%
5月	646650	443260	-31.5%	88.1%
6月	605650	497659	-17.8%	12.3%
7月	428083	452597	5.7%	-9.1%
8月	379785	331277	-12.8%	-26.8%
9月	395444	296714	-25.0%	-10.4%
10月 (截止至10月28日)	388824	0	-100.0%	-100.0%

四、二手房成交情况——韧性相较商品房成交更强

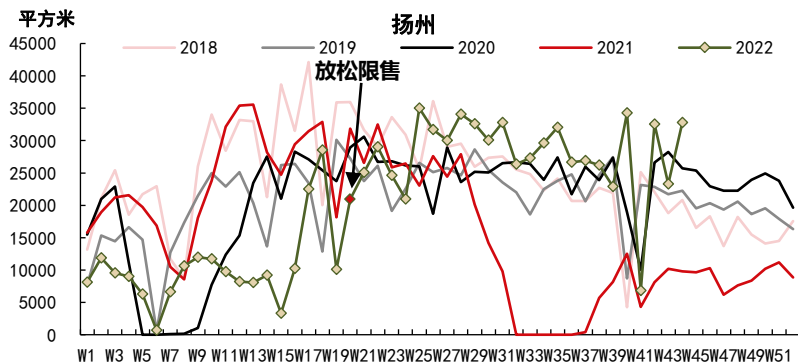
二线城市 南京 (5.11 放松限售)



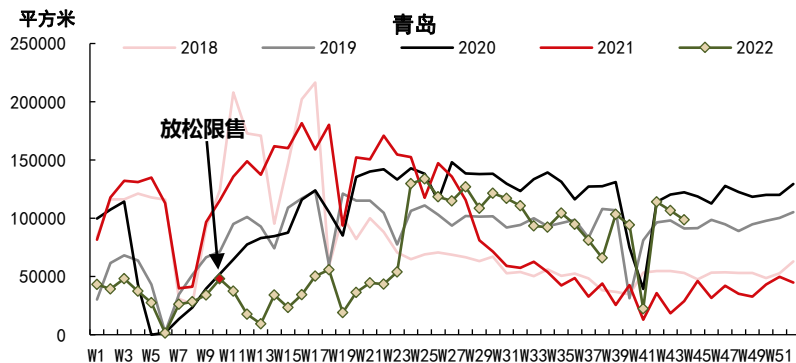
二线城市 苏州 (5.9 放松限售)



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
2022/10/28	力争将南昌从“集中供地”城市名单中调出	江西	江西省住房和城乡建设厅28日发布通知称，将持续完善房地产政策，其中包括发挥省联席会议办公室牵头协调作用，协调省自然资源厅积极争取国家有关部委支持，力争将南昌从“集中供地”城市名单中调出。	集中供地
2022/10/28	多子女家庭购买首套住房公积金贷款额度加10万元	厦门	厦门市住房公积金管理委员会28日发布《关于支持多子女家庭购房租房有关事项的通知》。其中提到，多子女家庭在厦门市无自有住房、租赁住房市场租赁住房已在厦门市住房租赁交易服务系统备案的，可按照实际租金提取住房公积金，月提取总额不超过当月实际房租支出。多子女家庭在厦门市购买首套自住住房，首次申请住房公积金贷款的，在厦门市住房公积金贷款最高额度限额内，其可贷额度可在住房公积金贷款额度计算公式测算金额的基础上增加10万元。	公积金贷款
2022/10/27	上海临港优化人才购房条件这类非户籍人才社保满一年便可在临港买房	上海	据上海临港公众号，为促进临港新片区高质量发展，聚焦区域发展需要和人才需求，为新片区人才提供坚强有力的保障，打造具有创新活力的人才高地，根据《关于促进中国（上海）自由贸易试验区临港新片区高质量发展实施特殊支持政策的若干意见》第三十五、三十六条规定及《关于支持中国（上海）自由贸易试验区临港新片区加快建设独立综合性节点滨海城市的若干政策措施》第二十条规定，进一步优化人才购房条件。	人才新政
2022/10/27	公积金二套房贷款首付比例下调至30%	北海	广西壮族自治区北海市日前发布公积金新政，对于缴存职工家庭购买第二套住房或申请第二次住房公积金贷款的，最低首付款比例下调至30%。此外，对购买首套自住住房的多子女家庭，适当提高住房公积金贷款额度。	公积金贷款
2022/10/27	实行“认贷不认房”公积金贷款首付比例降至20%	自贡	四川省自贡市10月26日发布楼市新政，共涉及27条内容，包括调整首套房认定标准、调整住房公积金贷款额度等。其中规定对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买新建商品住房，银行金融机构执行首套房贷款政策；对居民购买首套自住住房使用公积金贷款，首付比例按照20%执行，并恢复“商转公”贷款。	公积金贷款
2022/10/26	安庆市阶段性取消新发放的首套住房商业性个人住房贷款利率下限	安庆	安庆市住房和城乡建设局官网显示，根据9月29日人民银行、银保监会发布的关于阶段性调整差别化住房信贷政策的通知精神，按照“因城施策”原则，更好支持刚性住房需求，自2022年10月19日起，安庆市阶段性取消新发放的首套住房商业性个人住房贷款利率下限，该政策执行至2022年12月31日。在该政策范围内，银行和客户可按市场化原则确定具体的新发放首套住房贷款利率水平。	房贷利率
2022/10/25	温州地区某股份行首套房贷利率最低降至3.8%	温州	财联社记者今日从温州房产中介处了解到，当地一家股份制银行今日将首套房贷利率降至3.8%，此前为4.1%。上述银行的按揭贷款人士对此表示，当前根据贷款人自身的流水情况以及所购楼盘资质，首套利率最低可至3.8%。同时，据记者了解，当地国有大行首套房贷利率暂未开启下调，目前仍为4.1%。	房贷利率
2022/10/25	拟于今年10月至明年底对换购新房者予以退税优惠	恩施	近日，湖北省恩施州住建局发布《关于推动房地产业平稳健康发展的若干措施（征求意见稿）》。《征求意见稿》提出，落实税收优惠政策，2022年10月1日至2023年12月31日期间，出售自有住房并在现住房出售1年内重新购买商品住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。	购房补贴

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