

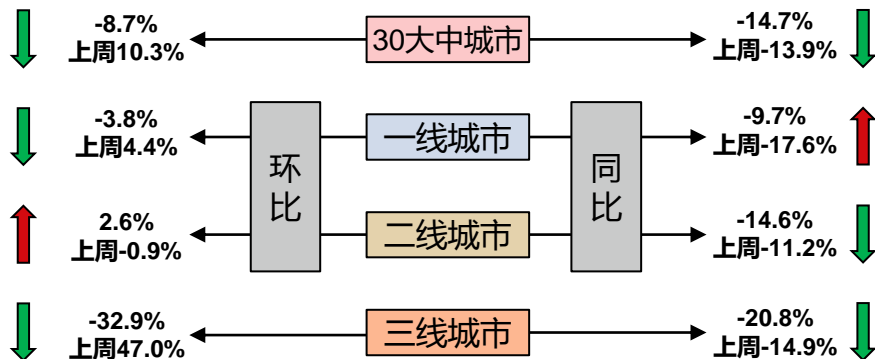
研究所工业组

# 房地产需求端政策放松效果跟踪

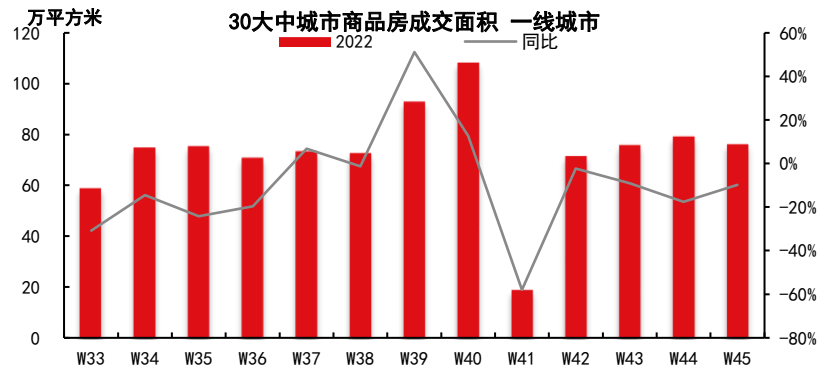
- 中央重点政策方面：（1）增信支持民营房企发债，交易商协会等联合21家民营房企召开座谈会。考虑到近期一些民营房企股票和债券出现大幅波动，此时及时召开民营房企座谈会，体现了各方对优质民营房企融资通道恢复畅通的支持和重视，对稳定市场信心有积极作用。
- 地方重点政策方面：（1）南京浦口对持房票购房予以奖励，已有超30城力推房票安置办法。考虑到当前楼市成交低迷态势下，房屋征收安置需求对于稳定市场有着重要意义。地方设置或提高房票奖励金额能有效增加了购房者购买力，但需要注意的是有必要减少房票使用限制范围，进一步增加房票使用等方面的灵活性。（2）上海住房租赁条例征求意见，加大对个人“二房东”监管力度。该政策有助于推动住房租赁市场的进一步规范，保障租赁双方的合法权益，营造良好的租房环境，促进“租购并举”住房制度的加快建立。
- 我们认为，随着月底房企集中推盘的行为告一段落之后，房地产销售再度出现拐头现象，本周商品房成交环比下跌接近9%。结合当前各地疫情再度有抬头之势，预计未来几周商品房销售均面临一定压力。从近期政策导向来看，由于各地更强刺激的宽松政策出台进度有所放缓，10月30大中城市的商品房成交数据同比跌幅相比9月有所扩大，预计全国10月房地产销售数据或再度迎来拐头向下，为避免四季度商品房销售持续向下，地方政府或需要在11月加码需求端的宽松政策。

- 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

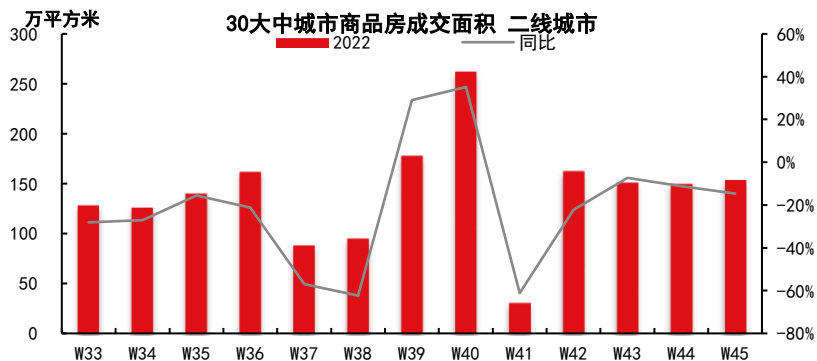
## 30大中城市本周同比涨幅为-14.7%



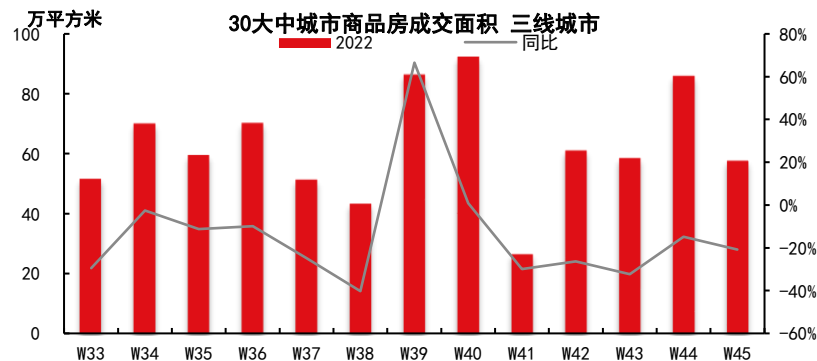
## 本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌9.7%



## 本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌14.6%

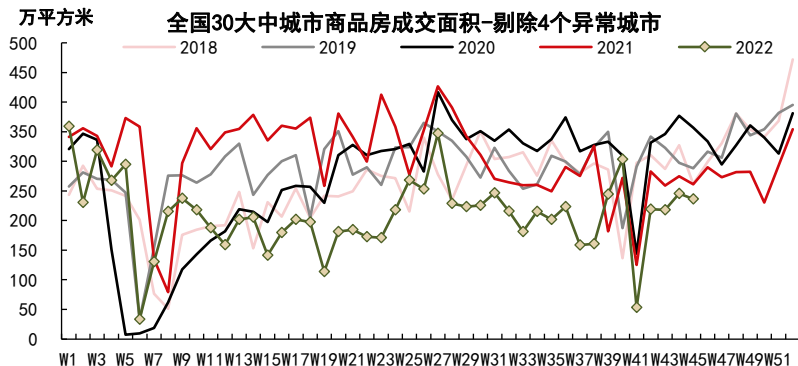


## 本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌20.8%

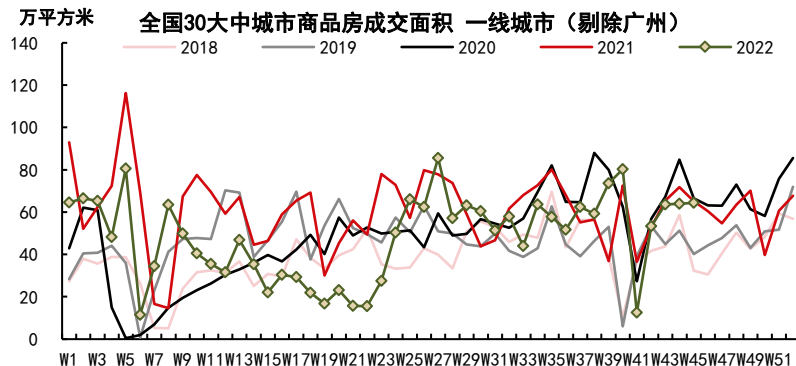


# 剔除异常城市后本周商品房成交同比下跌9.6%

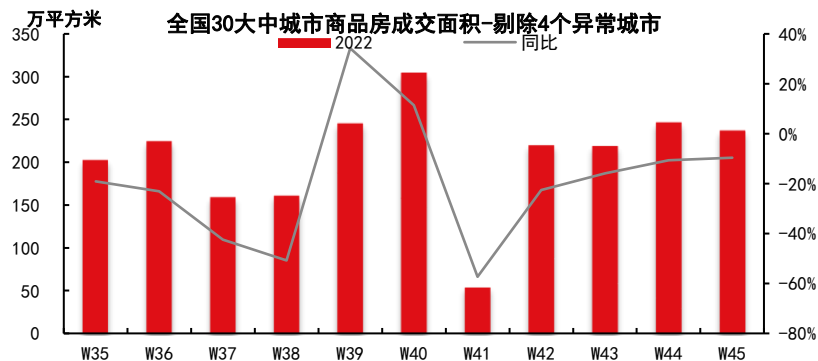
## 本周30大中城市商品房成交面积环比下跌3.8%



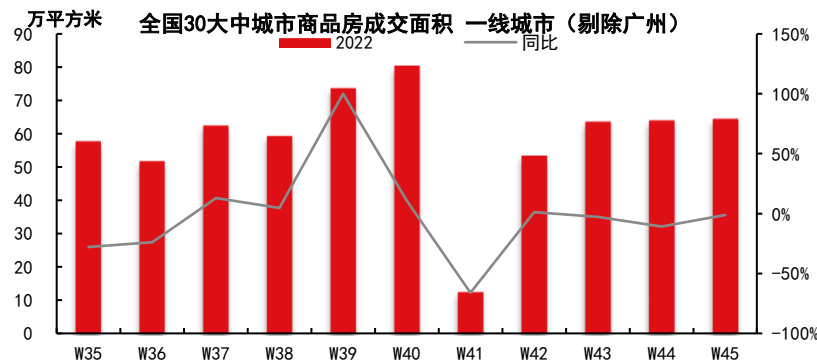
## 本周30大中城市中一线城市商品房成交面积环比上涨0.7%



## 本周30大中城市商品房成交面积同比下跌9.6%

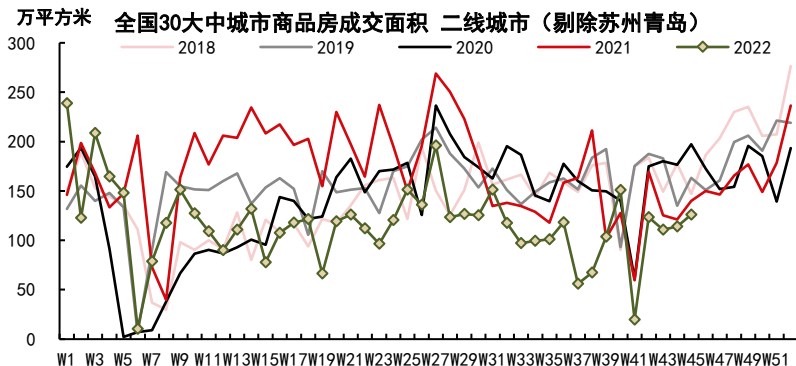


## 本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌1.2%

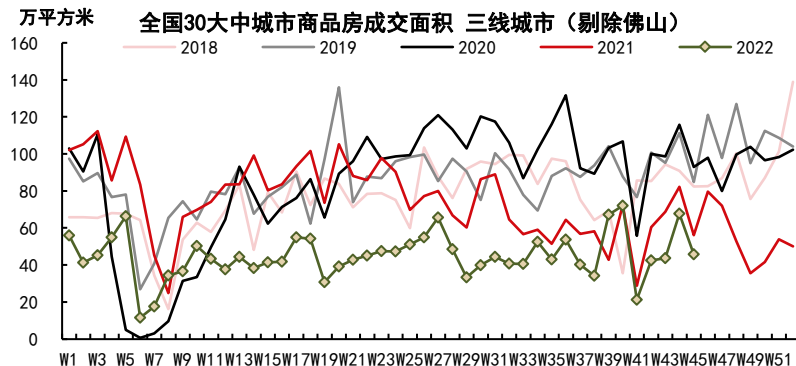


# 剔除异常城市后本周商品房成交同比下跌9.6%

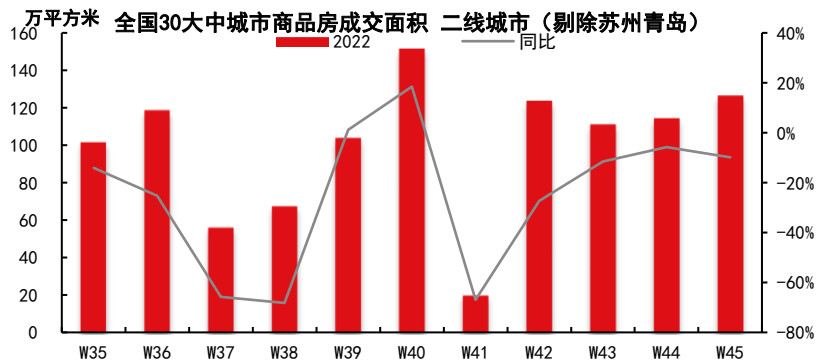
## 本周30大中城市中二线城市商品房成交面积环比上涨10.7%



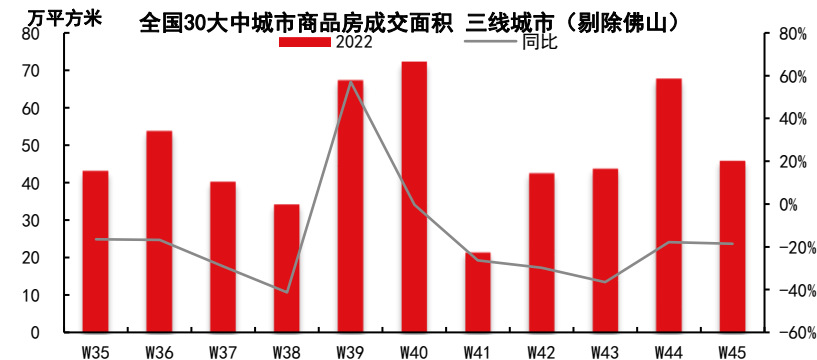
## 本周30大中城市中三线城市商品房成交面积环比下跌32.4%



## 本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌9.9%

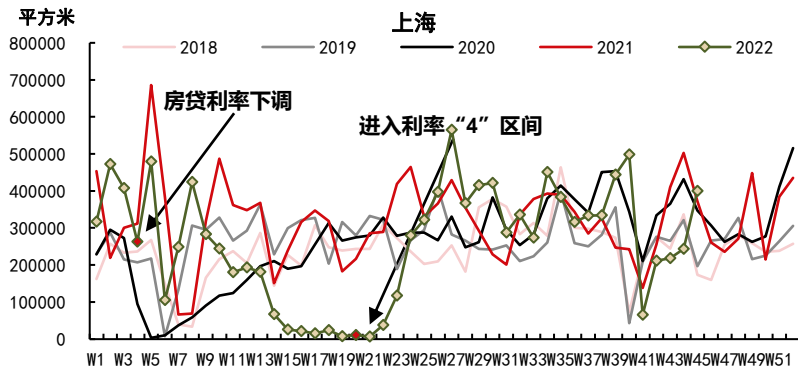


## 本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌18.6%

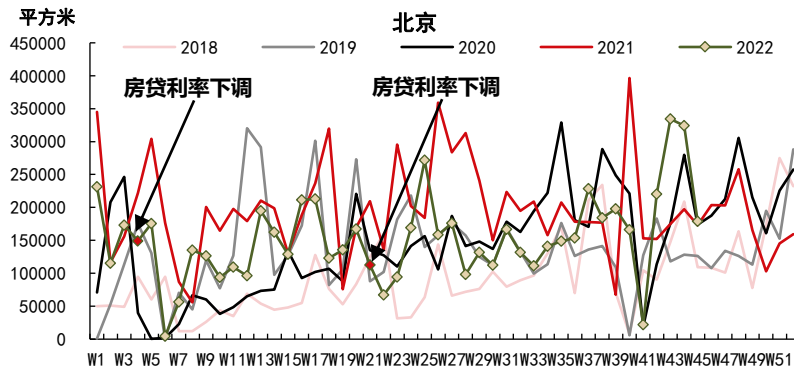


# 一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，10月仅北京同比上涨

## 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）

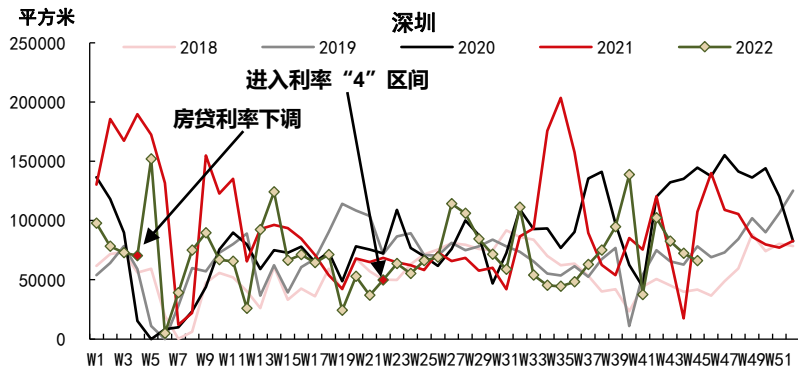
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1712996	1704200	-0.5%	13.2%
2月	822200	1111400	35.2%	-34.8%
3月	1570400	767161	-51.1%	-31.0%
4月	1267300	105400	-91.7%	-86.3%
5月	1111977.2	117200	-89.5%	11.2%
6月	1664300	1460500	-12.2%	1146.2%
7月	1328100	1693300	27.5%	15.9%
8月	1655800	1588500	-4.1%	-6.2%
9月	1255000	1735800	38.3%	9.3%
10月	1390100	856900	-38.4%	-50.6%
11月(截止至11月4日)	252700	254000	0.5%	949.6%

### 北京商品房成交面积变化情况（平方米）

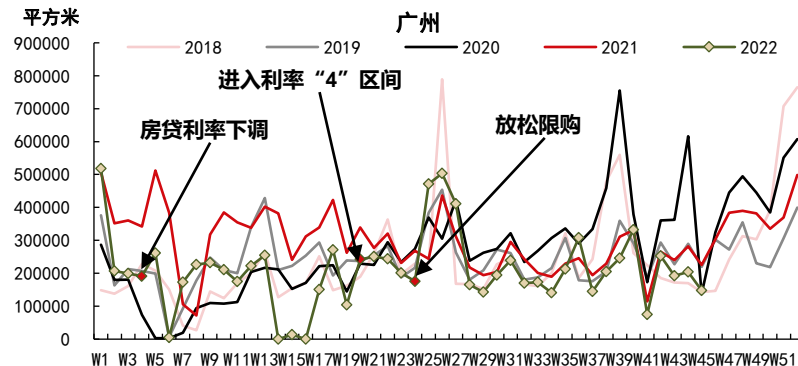
月份	2021	2022	同比	环比
1月	834597	624004	-25.2%	-14.5%
2月	492179	330004	-33.0%	-47.1%
3月	889119	611056	-31.3%	85.2%
4月	920388	706827	-23.2%	15.7%
5月	607054	501314	-17.4%	-29.1%
6月	1216688	836171	-31.3%	66.8%
7月	1028732	525829	-48.9%	-37.1%
8月	843793	622362	-26.2%	18.4%
9月	843260	829011	-1.7%	33.2%
10月	756419	927883	22.7%	11.9%
11月(截止至11月4日)	128812	132307	2.7%	892.6%

# 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	345212	331891	-3.9%	-12.0%
11月(截止至11月4日)	56474	34768	-38.4%	-31.0%

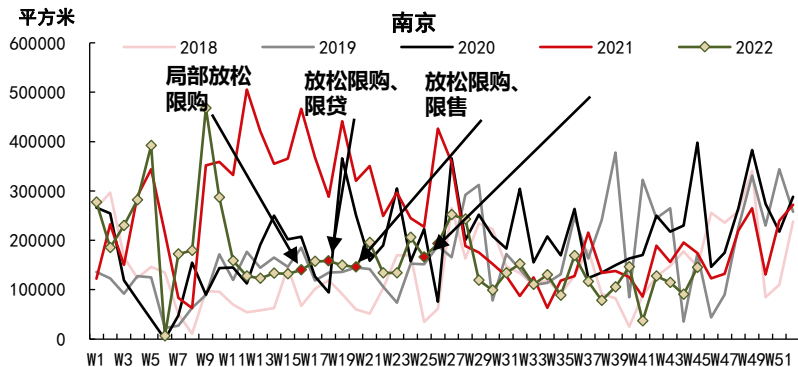
## 广州商品房成交面积变化情况（平方米）

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	846230	762541	-9.9%	13.6%
10月	773536	575942	-25.5%	-24.5%
11月(截止至11月4日)	80717	45376	-43.8%	43.8%



## 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

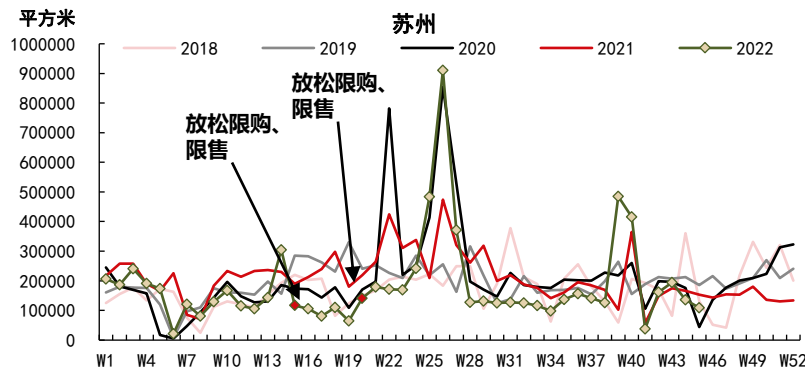
### 南京（4月以来持续出台放松限购、限售等政策）



### 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	631693	397847	-37.0%	-20.7%
11月(截止至11月4日)	153983	116659	-24.2%	1173.2%

### 苏州（4.11→5.9 加码放松限购）

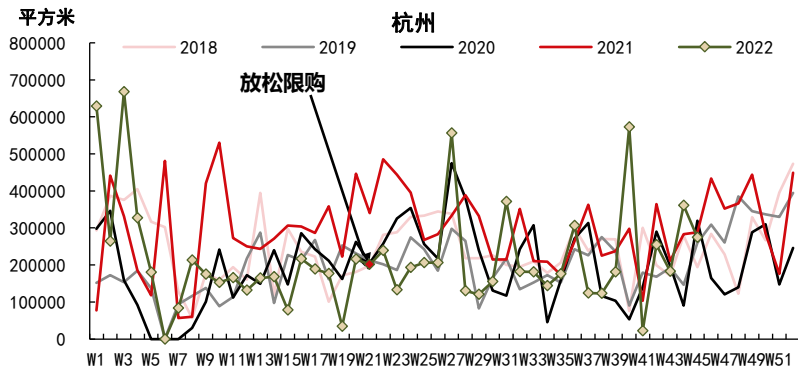


### 苏州商品房成交面积变化情况（平方米）

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	566122	560821	-0.9%	-54.0%
11月(截止至11月4日)	105998	77925	-26.5%	282.5%

## 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

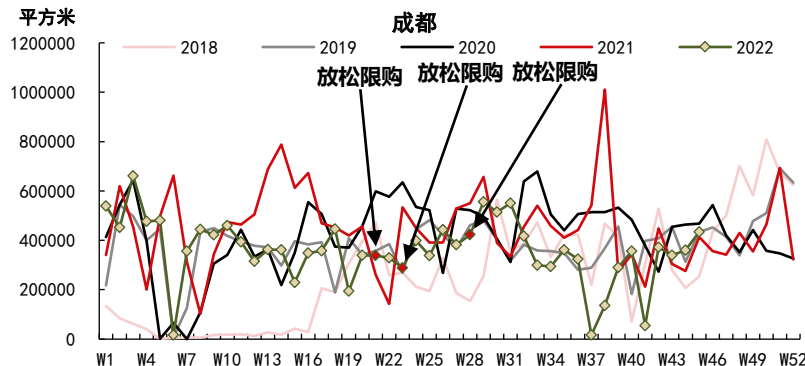
### 杭州（5.17 放松限购）



### 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	854548	662633	-22.5%	-22.5%
11月(截止至11月4日)	133391	137850	3.3%	-

### 成都（5.16 →5.31→7.7 加码放松限购）

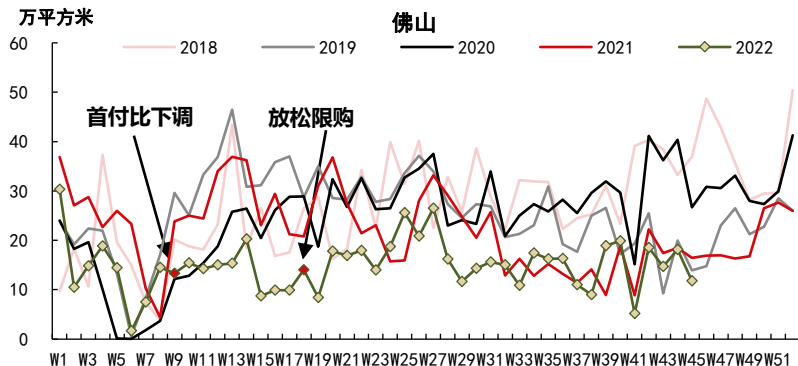


### 成都商品房成交面积变化情况（平方米）

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	1243299	1207000	-2.9%	47.3%
11月(截止至11月4日)	331776	357624	7.8%	3945.9%

## 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

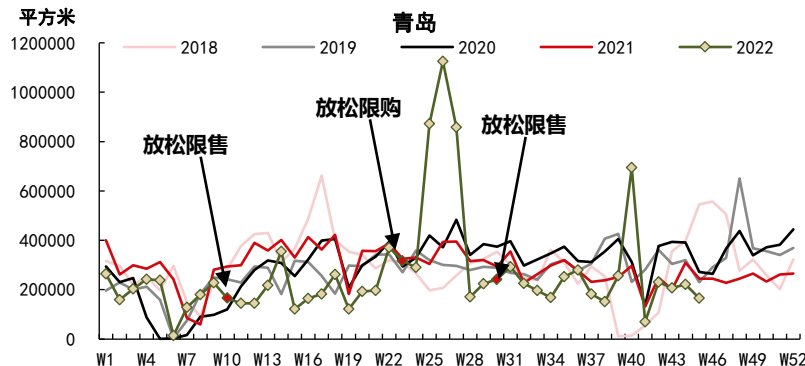
### 佛山（2.21 非限购区20%首付，4.27 放松限购）



### 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	752639	641600	-14.8%	3.7%
11月(截止至11月4日)	83141	60000	-27.8%	-0.5%

### 青岛（3.4 放松限售，6.3放松限购，7.19放松限售）

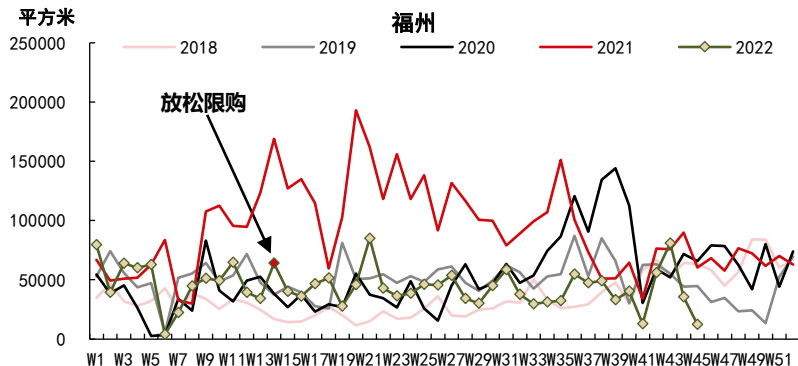


### 青岛商品房成交面积变化情况（平方米）

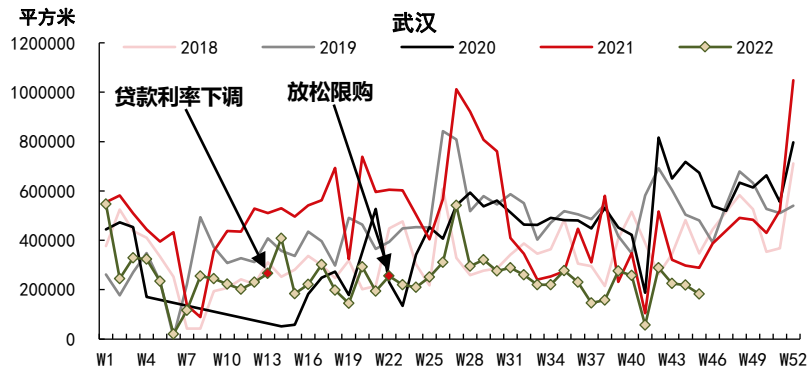
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1219312	864499	-29.1%	-25.3%
2月	672232	596439	-11.3%	-31.0%
3月	1585602	917273	-42.1%	53.8%
4月	1634815	775827	-52.5%	-15.4%
5月	1400957	1064662	-24.0%	37.2%
6月	1523690	3244862	113.0%	204.8%
7月	1402372	978603	-30.2%	-69.8%
8月	1248087	1031053	-17.4%	5.4%
9月	1118591	1338530	19.7%	29.8%
10月	951667	802478	-15.7%	-40.0%
11月(截止至11月4日)	160612	92999	-42.1%	74.2%

## 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）

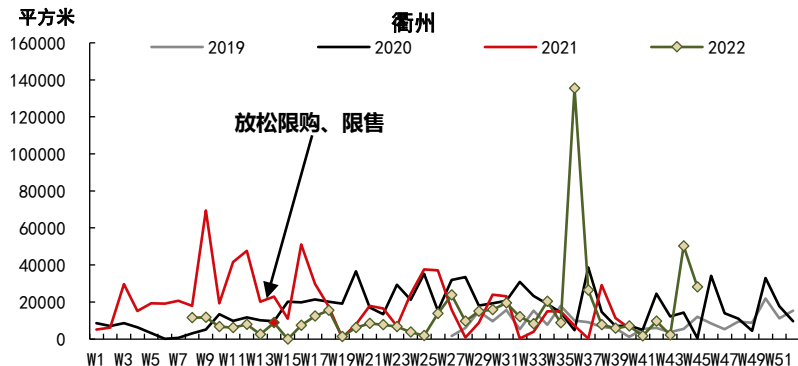
月份	2021	2022	同比	环比
1月	231645	232630	0.4%	-23.3%
2月	257353	134278	-47.8%	-42.3%
3月	524192	221531	-57.7%	65.0%
4月	494241	189257	-61.7%	-14.6%
5月	608465	223587	-63.3%	18.1%
6月	551449	184655	-66.5%	-17.4%
7月	447700	185782	-58.5%	0.6%
8月	511411	151428	-70.4%	-18.5%
9月	266701	196592	-26.3%	29.8%
10月	293011	194879	-33.5%	-0.9%
11月(截止至11月4日)	31134	3391	-89.1%	-33.2%

### 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	1315640	871197	-33.8%	-2.7%
11月(截止至11月4日)	178180	112684	-36.8%	123.0%

# 三、三四线城市政策效果——集中在降首付，近期成交显著放缓

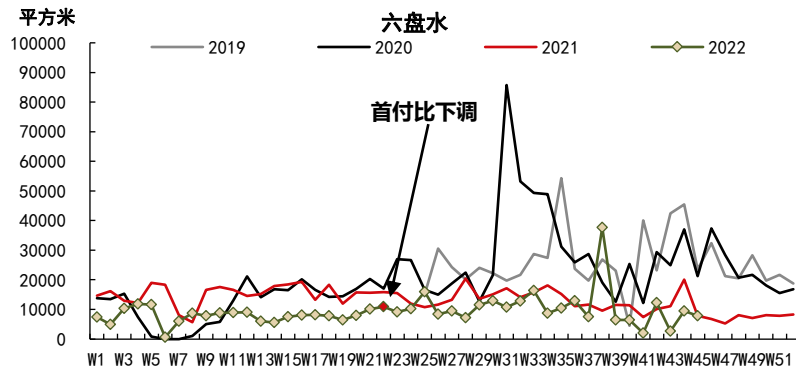
## 衢州（4.3 放松限购、限售）



## 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	-	69647	-	-49.7%
11月(截止至11月4日)	0	21971	-	-

## 六盘水（5.24 降低首付比）

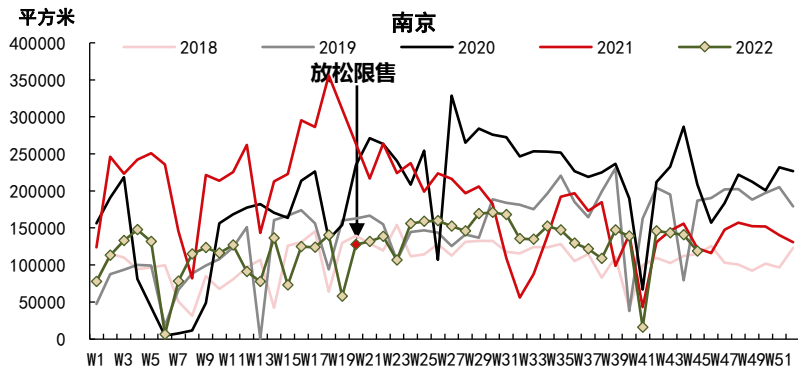


## 六盘水商品房成交面积变化情况（平方米）

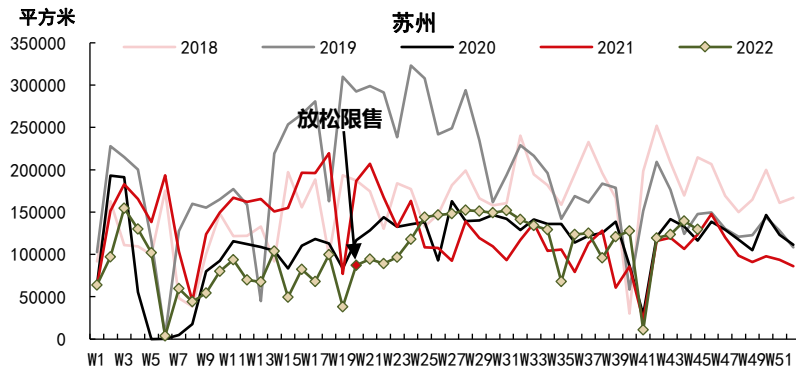
月份	2021	2022	同比	环比
1月	63162	39865	-36.9%	13.8%
2月	48427	25785	-46.8%	-35.3%
3月	71821	34135	-52.5%	32.4%
4月	75027	32507	-56.7%	-4.8%
5月	65468	40813	-37.7%	25.5%
6月	53573	47255	-11.8%	15.8%
7月	71412	42869	-40.0%	-9.3%
8月	68835	56826	-17.4%	32.6%
9月	47945	62297	29.9%	9.6%
10月	50856	30634	-39.8%	-50.8%
11月(截止至11月4日)	5425	3704	-31.7%	-

# 四、二手房成交情况——韧性相较商品房成交更强

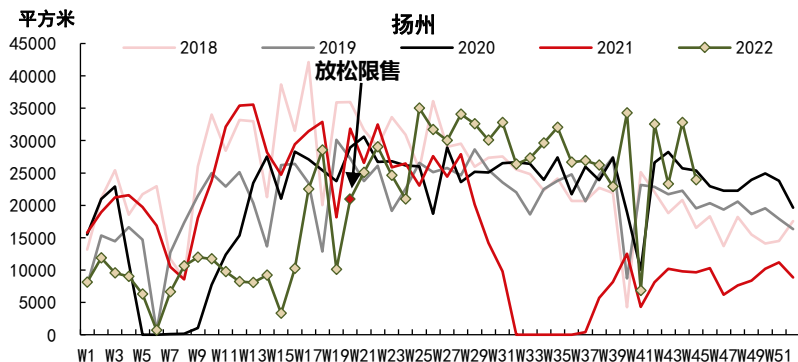
## 二线城市 南京 (5.11 放松限售)



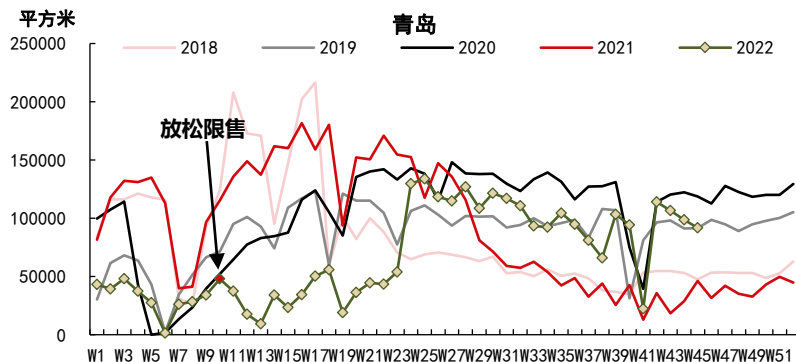
## 二线城市 苏州 (5.9 放松限售)



## 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
2022/11/04	鼓励房企开展团购活动 首套房契税补贴延长至年底	义乌	。在鼓励“团购”买房方面，义乌鼓励房企开展“团购”优惠活动，在备案价浮动基准上，对“团购”10套及以上商品住宅的可以再下浮2%以内；对“团购”20套及以上的可以再下浮3%以内；对“团购”50套及以上的可以再下浮5%以内。鼓励机关、企事业单位、社会团体与房地产开发企业接洽，组织商品房集中批量购买活动，与房企协商达成的优惠价格不计入商品房备案价格跌幅比例范围。	购房补贴
2022/11/04	买首套自住住房公积金最高贷款额度提至70万元/户	抚州	江西省抚州市住房公积金管理委员会批准，阶段性调整抚州市住房公积金贷款、管理的几项规定。自2022年11月3日起，住房公积金缴存人在抚州市范围内购买家庭首套自住住房申请使用个人住房公积金贷款，最高贷款额度由60万元/户提高至70万元/户。缴存人在抚州市范围内购买首套自住住房的，公积金贷款首付比例统一调整为20%；购买第二套自住住房的，公积金贷款首付比例统一调整为30%。不再区分分期房或再交易房。	公积金贷款
2022/11/03	夫妻双方住房公积金贷款额度提至80万元	鄂尔多斯	内蒙古自治区鄂尔多斯市住房公积金管理委员会发布《关于调整部分住房公积金政策的通知》，自2022年11月1日起，借款人夫妻双方建立住房公积金账户的，贷款金额上限由70万元提高至80万元；一方建立住房公积金账户的，贷款金额上限由40万元提高至50万元。对购买首套自住住房的三孩家庭，住房公积金贷款额度可按当前家庭最高贷款额上浮10%。	公积金贷款
2022/11/02	多子女家庭首次申请住房公积金最高可贷120万元	厦门	从厦门市住房公积金中心官网获悉，厦门市住房公积金管理委员会印发《关于上浮个人住房公积金贷款最高贷款额度流动性调节系数的通知》，调整后首次申请个人住房公积金贷款最高贷款额度为96万元（120万元×0.8）；多子女家庭首次申请住房公积金最高贷款额度为120万元，有效提升了首次申请个人住房公积金贷款职工住房购买力，减轻贷款职工还贷压力。	公积金贷款
2022/11/02	南京浦口对持房票购房予以奖励 已有超30城力推房票安置办法	南京	南京市浦口区政府近日发布通知，为进一步完善房屋征收补偿安置方式，浦口区结合实际情况制定了住宅房屋征收房票结算暂行规定，浦口区今年11月底将在房屋征收安置过程中实施房票制度。房票是指征收实施主体依据征收补偿协议或安置房处置协议确定的金额标准，出具给被征收人的结算凭证。浦口区政府明确，房票有效期为12个月，自开具之日起算。被征收人可持房票为本人、配偶、父母或子女支付购房款，用于购买浦口区内新建商品房；购房款超出房票金额部分由购房人自行补足。对于持房票购房者，相关部门将给予被征收人房票面额使用部分5.4%的购房奖励。	购房补贴
2022/11/02	企事业单位人员在市区团购新房可享2万元补贴 最低2套成团	衢州	浙江省衢州市城乡住房工作协调委员会办公室发布《关于进一步促进市区房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》提出开展团购活动补贴。自政策发布之日起至2023年1月31日期间，对全市的机关企事业单位和社会组织（民政登记）人员在市区团购新建商品住宅的，给予团购补贴，标准为2万元/套。单位总人数在50人（不含）以下的，购房2套成团；单位总人数在50-100人（不含）的，购房3套成团；单位总人数在100人及以上的，购房5套成团。	购房补贴
2022/11/02	灵活就业缴存人购买首套或二套住房 可使用一次公积金贷款	南宁	南宁11月1日出台公积金新政，自2022年11月1日起，放宽灵活就业缴存人住房公积金贷款使用条件，灵活就业缴存人及其配偶购买南宁市行政区域范围内首套或第二套改善型自住住房的，可使用一次住房公积金贷款（不含商转公积金贷款）。	公积金贷款
2022/11/01	海口二手房交易资金监管将出新规	海口	海口市住建局日前对《海口市存量房屋交易资金监管暂行办法》公开征求意见。相关负责人表示，在海口市行政区域内国有土地上已购买或自建并取得不动产权证（或房屋权属证书）的存量房（即二手房），其交易资金（买卖合同中约定的总价款）须进行监管，但法院协助执行的、拍卖的，以及交易双方为直系亲属关系的二手房产权转让登记的，可自行交付房价款，不纳入交易资金监管范围。新《办法》是在原文件基础上进行了修改。此前需二手房买卖双方同意后，实行交易资金监管，属于自愿性原则；新办法出台后，二手房交易资金监管属于强制性的，只要在监管范围的，必须要实行资金监管，这也是遵循安全、快捷、便民、无偿的原则。	资金监管
2022/11/01	提高公积金贷款额度 二孩三孩家庭最高可贷90万元	泰安	泰安市近日发布《关于调整部分个人住房公积金贷款政策的通知》。文件显示，泰安市将提高多子女家庭购买首套住房贷款额度。对按照国家生育政策于2016年1月1日《人口与计划生育法》修正案实施后生育二孩、三孩的多子女家庭，借款人夫妻双方均按时连续足额缴存住房公积金满6个月，使用住房公积金贷款在泰安市购买首套普通自住住房的，住房公积金贷款最高可贷额度为90万元。	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