

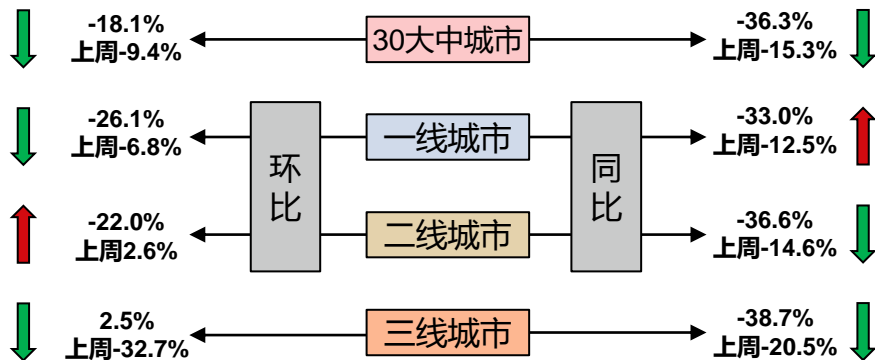
研究所工业组

# 房地产需求端政策放松效果跟踪

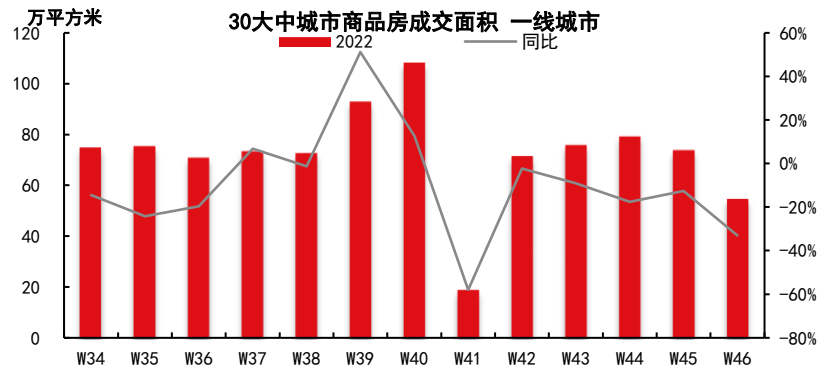
- 中央重点政策方面：（1）交易商协会扩大民营企业债券融资支持工具，“第二支箭”由人民银行再贷款提供资金支持，预计可支持约2500亿元民营企业债券融资，首批受益企业包括龙湖集团、新城控股与美的置业，三家企业将分别获得200亿元、150亿元以及50亿元人民币的配额。在近期政策端明确定向融资放宽后，发债主体范围、发债规模都将扩大，同时民企将会成为此轮发债的主力军，预计接下来行业将会出现一波融资潮。
- 地方重点政策方面：（1）杭州出台房市宽松政策，下调首套利率至4.1%、调整二套房首付为4成以及放松限贷。考虑到当前杭州楼市成交持续低迷，通过调降房贷利率、调整二套房首付比例以及放松限贷条件能够有效刺激改善型需求。（2）河南对问题楼盘和保交楼项目批复262亿元配套融资。考虑到房企在年底以及明年年初面临较为沉重的偿债压力，为了让房企减少出现更多的违约事件，银行当前主动为房企提供融资，尤其是与保交楼相关的项目。
- 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，本周商品房成交同比下跌接近40%。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。考虑到全国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，地方政府或需要抓住疫情防控趋松的背景，持续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

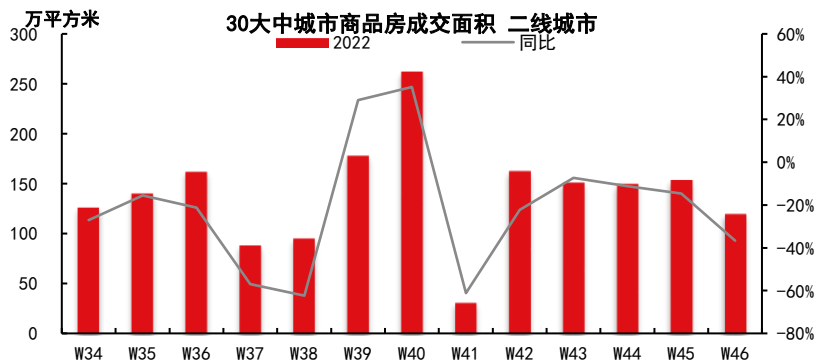
## 30大中城市本周同比涨幅为-%



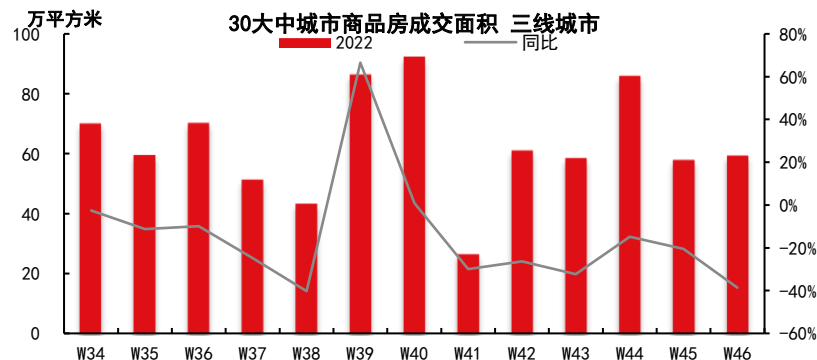
## 本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌%



## 本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌%

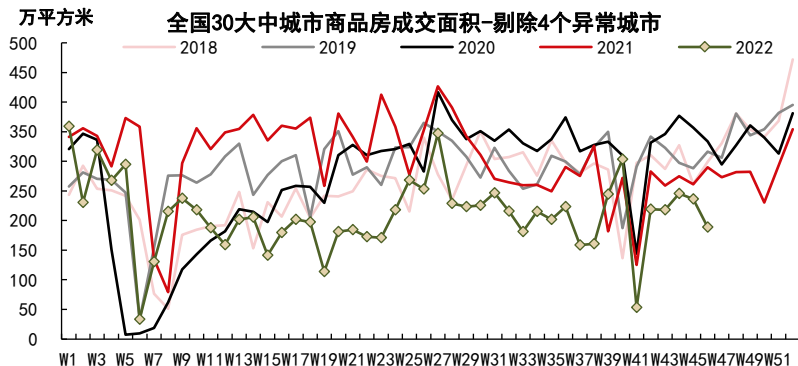


## 本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌%

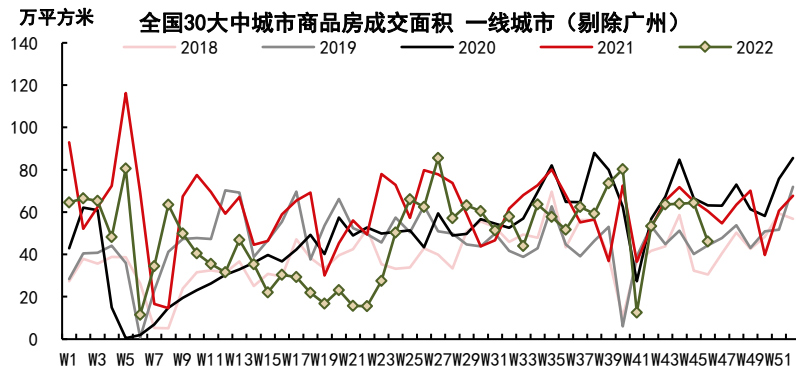


# 剔除异常城市后本周商品房成交同比下跌%

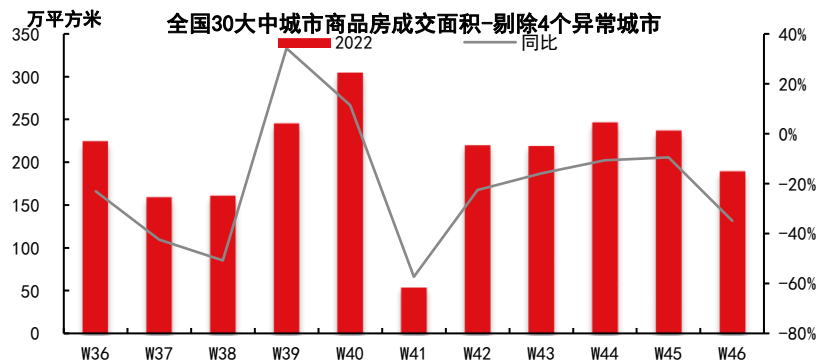
## 本周30大中城市商品房成交面积环比下跌20.2%



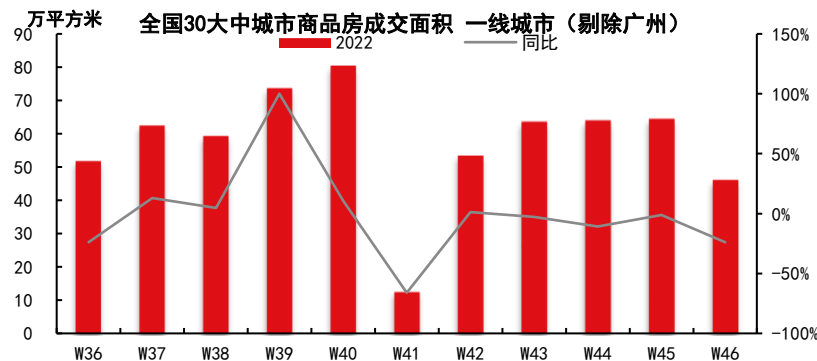
## 本周30大中城市中一线城市商品房成交面积环比下跌28.5%



## 本周30大中城市商品房成交面积同比下跌34.9%

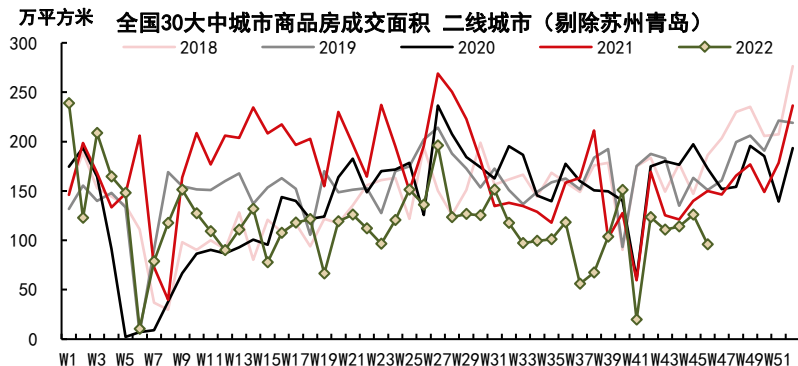


## 本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌23.8%

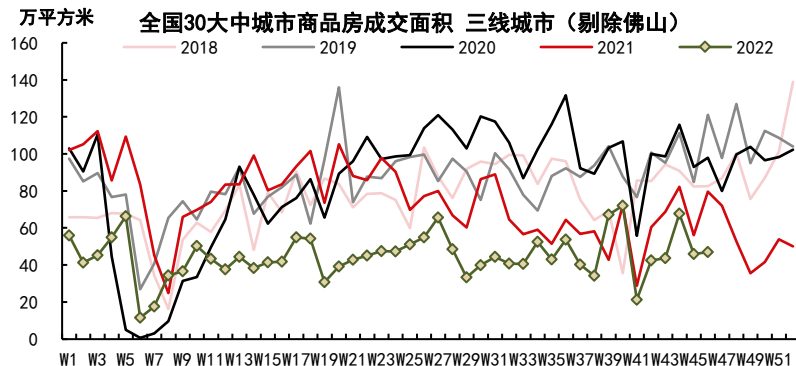


# 剔除异常城市后本周商品房成交同比下跌%

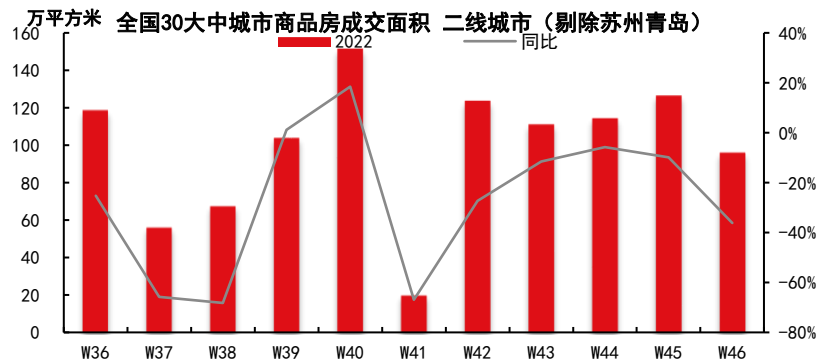
## 本周30大中城市中二线城市商品房成交面积环比下跌24.1%



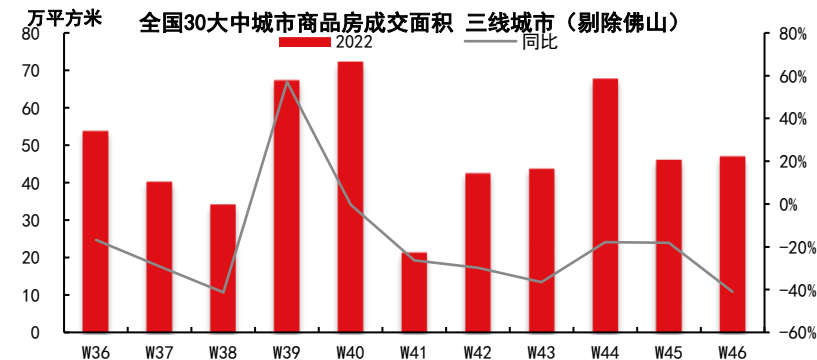
## 本周30大中城市中三线城市商品房成交面积环比下跌2.2%



## 本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌36.1%

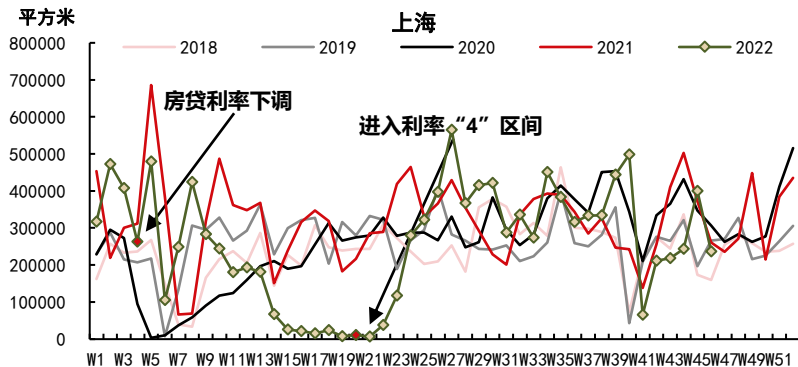


## 本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌41.0%

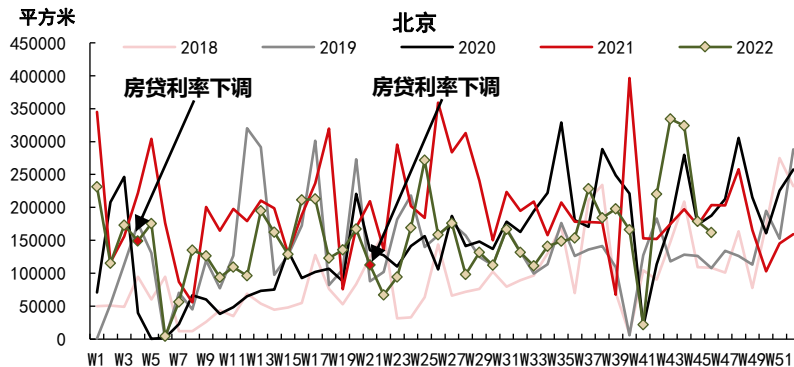


# 一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，10月仅北京同比上涨

## 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）

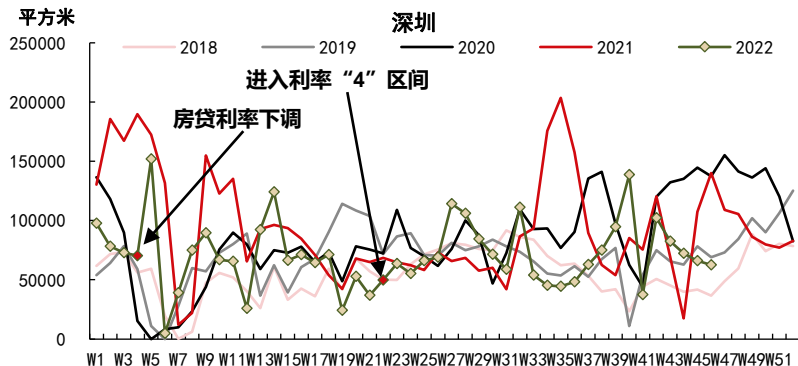
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1712996	1704200	-0.5%	13.2%
2月	822200	1111400	35.2%	-34.8%
3月	1570400	767161	-51.1%	-31.0%
4月	1267300	105400	-91.7%	-86.3%
5月	1111977.2	117200	-89.5%	11.2%
6月	1664300	1460500	-12.2%	1146.2%
7月	1328100	1693300	27.5%	15.9%
8月	1655800	1588500	-4.1%	-6.2%
9月	1255000	1735800	38.3%	9.3%
10月	1390100	856900	-38.4%	-50.6%
11月(截止至11月11日)	522200	493700	-5.5%	168.8%

## 北京商品房成交面积变化情况（平方米）

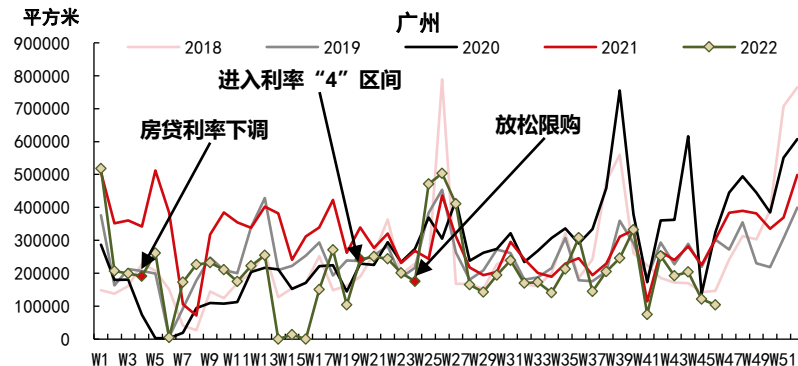
月份	2021	2022	同比	环比
1月	834597	624004	-25.2%	-14.5%
2月	492179	330004	-33.0%	-47.1%
3月	889119	611056	-31.3%	85.2%
4月	920388	706827	-23.2%	15.7%
5月	607054	501314	-17.4%	-29.1%
6月	1216688	836171	-31.3%	66.8%
7月	1028732	525829	-48.9%	-37.1%
8月	843793	622362	-26.2%	18.4%
9月	843260	829011	-1.7%	33.2%
10月	756419	927883	22.7%	11.9%
11月(截止至11月11日)	290045	301042	3.8%	186.5%

# 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

## 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11日)	185624	101648	-45.2%	10.8%

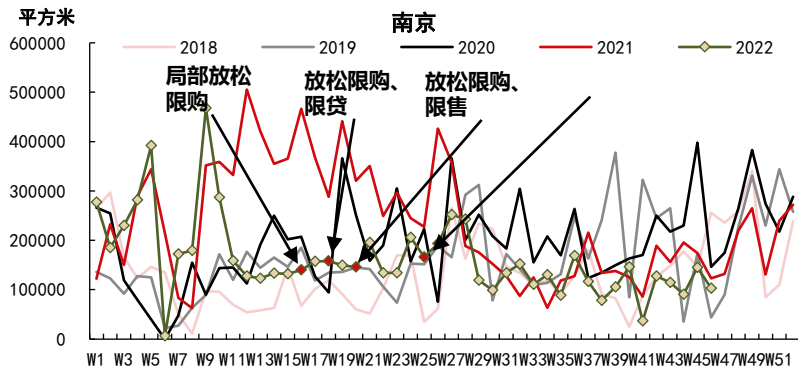
### 广州商品房成交面积变化情况（平方米）

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	773536	575942	-25.5%	-24.5%
11月(截止至11月11日)	272932	113349	-58.5%	-19.4%



## 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

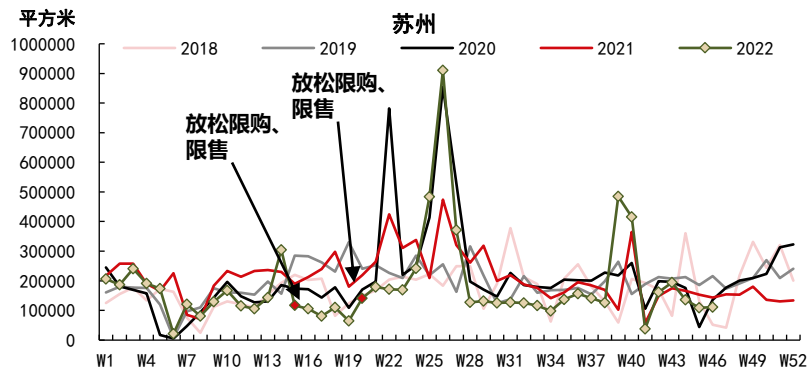
### 南京（4月以来持续出台放松限购、限售等政策）



### 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11日)	264972	214810	-18.9%	115.2%

### 苏州（4.11→5.9 加码放松限购）

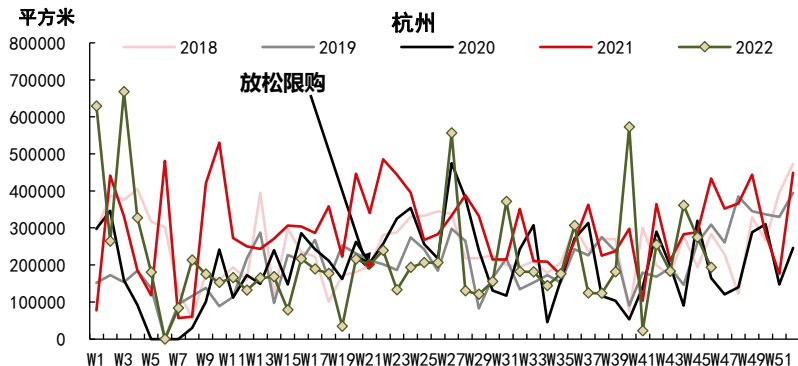


### 苏州商品房成交面积变化情况（平方米）

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11日)	252341	190192	-24.6%	46.2%

## 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

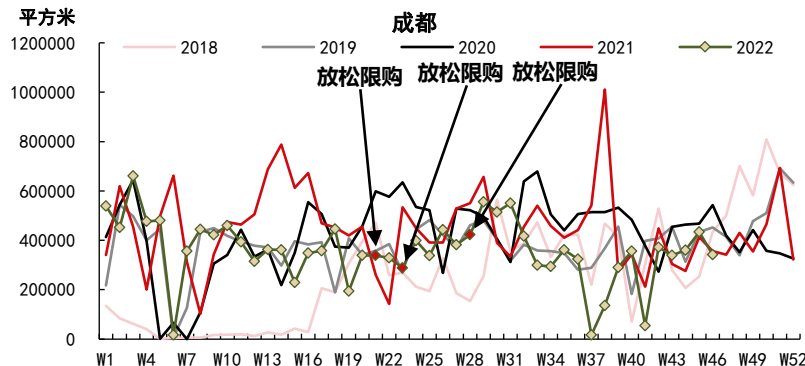
### 杭州（5.17 放松限购）



### 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11日)	504593	334669	-33.7%	300.1%

### 成都（5.16 →5.31→7.7 加码放松限购）

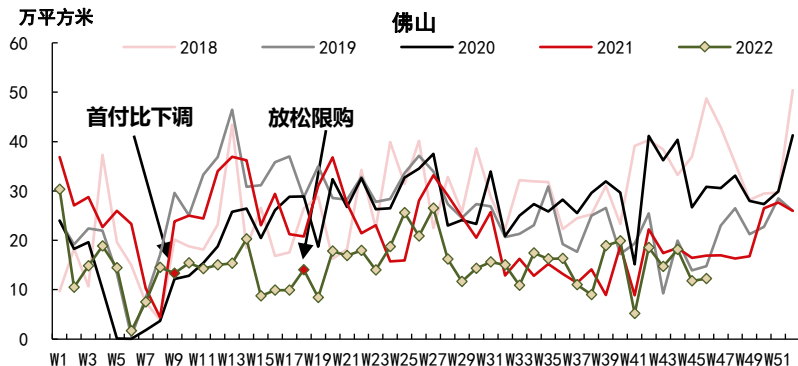


### 成都商品房成交面积变化情况（平方米）

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11日)	695736	697515	0.3%	197.2%

## 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

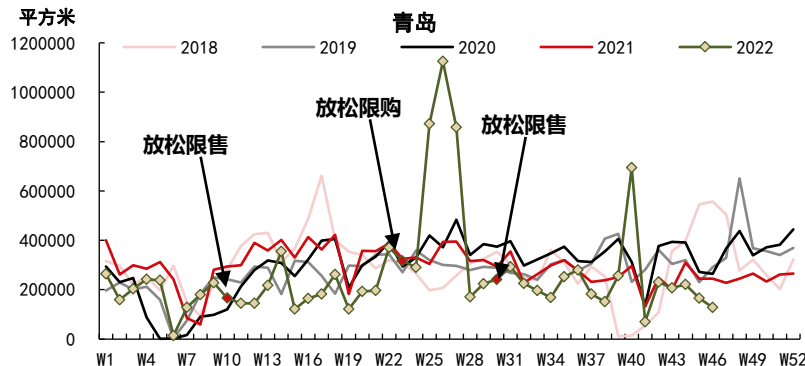
### 佛山（2.21 非限购区20%首付，4.27 放松限购）



### 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11日)	241099	177000	-26.6%	17.8%

### 青岛（3.4 放松限售，6.3放松限购，7.19放松限售）

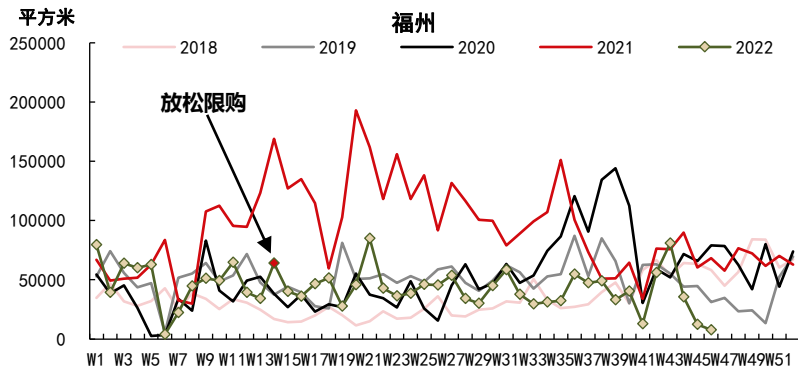


### 青岛商品房成交面积变化情况（平方米）

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	951667	802478	-15.7%	-40.0%
11月(截止至11月11日)	386263	214924	-44.4%	14.9%

## 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

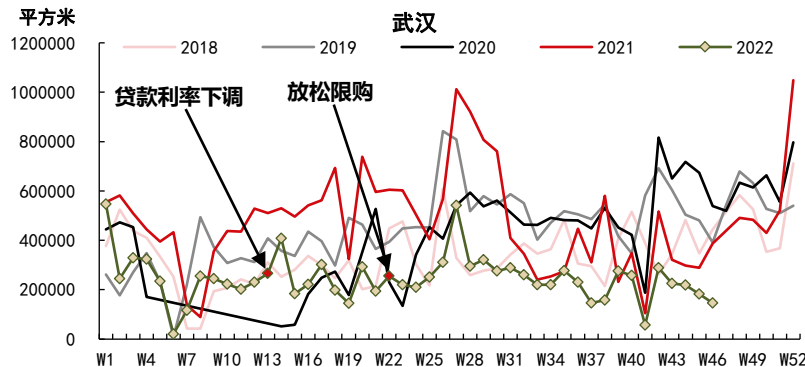
### 福州（3.29 取消限购）



### 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	293011	194879	-33.5%	-0.9%
11月(截止至11月11日)	98641	11364	-88.5%	-66.3%

### 武汉（3.27 下调利率，5.22 放松限购）

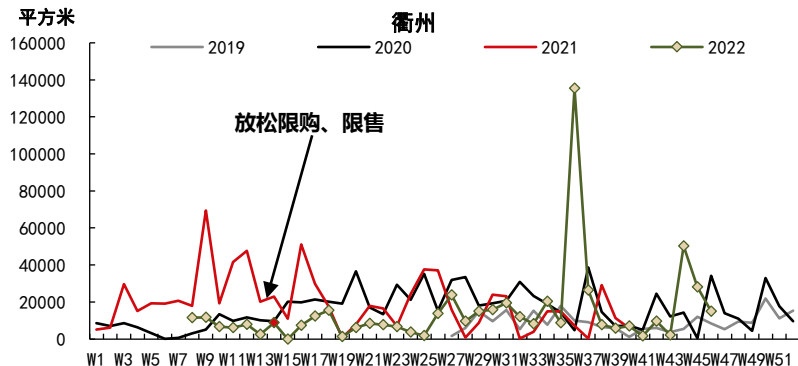


### 武汉商品房成交面积变化情况（平方米）

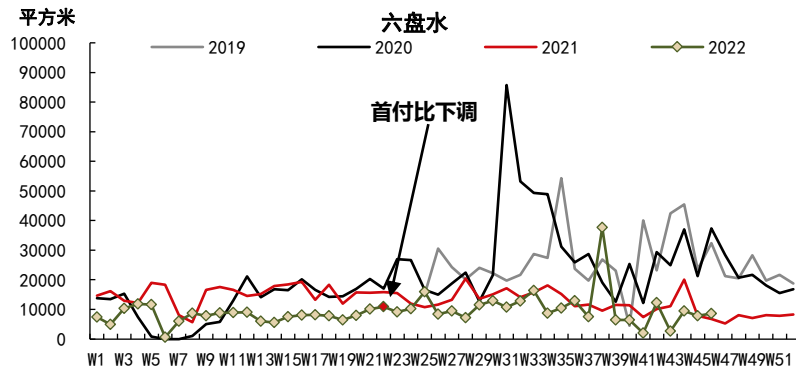
月份	2021	2022	同比	环比
1月	2035664	1187189	-41.7%	-58.2%
2月	1013801	681158	-32.8%	-42.6%
3月	2133006	1144150	-46.4%	68.0%
4月	2486207	1032306	-58.5%	-9.8%
5月	2451350	979034	-60.1%	-5.2%
6月	2534987	1253795	-50.5%	28.1%
7月	3340422	1397994	-58.1%	11.5%
8月	1274614	1080505	-15.2%	-22.7%
9月	1706389	894930	-47.6%	-17.2%
10月	1315640	871197	-33.8%	-2.7%
11月(截止至11月11日)	542551	250097	-53.9%	19.9%

# 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）



## 六盘水（5.24 降低首付比）



### 衢州商品房成交面积变化情况（平方米）

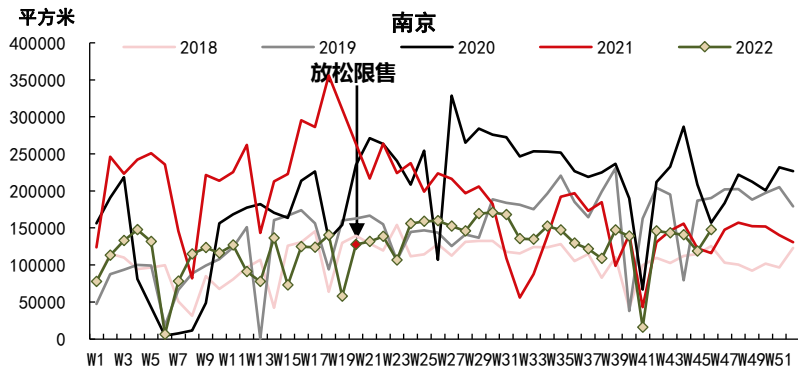
月份	2021	2022	同比	环比
1月	70200	-	-	-
2月	127069	29758	-76.6%	-
3月	147797	25406	-82.8%	-14.6%
4月	113088	35178	-68.9%	38.5%
5月	49037	30228	-38.4%	-14.1%
6月	115676	41850	-63.8%	38.4%
7月	56528	60809	7.6%	45.3%
8月	40944	92957	127.0%	52.9%
9月	46571	138529	197.5%	49.0%
10月	-	69647	-	-49.7%
11月(截止至11月11日)	0	36889	-	558.7%

### 六盘水商品房成交面积变化情况（平方米）

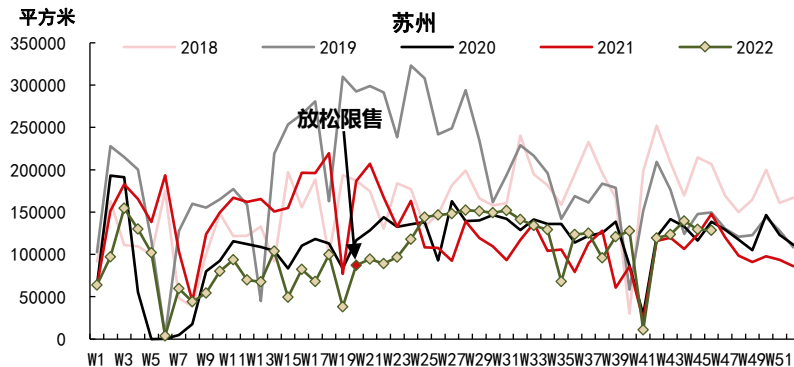
月份	2021	2022	同比	环比
1月	63162	39865	-36.9%	13.8%
2月	48427	25785	-46.8%	-35.3%
3月	71821	34135	-52.5%	32.4%
4月	75027	32507	-56.7%	-4.8%
5月	65468	40813	-37.7%	25.5%
6月	53573	47255	-11.8%	15.8%
7月	71412	42869	-40.0%	-9.3%
8月	68835	56826	-17.4%	32.6%
9月	47945	62297	29.9%	9.6%
10月	50856	30634	-39.8%	-50.8%
11月(截止至11月11日)	12538	12186	-2.8%	17.0%

# 四、二手房成交情况——韧性相较商品房成交更强

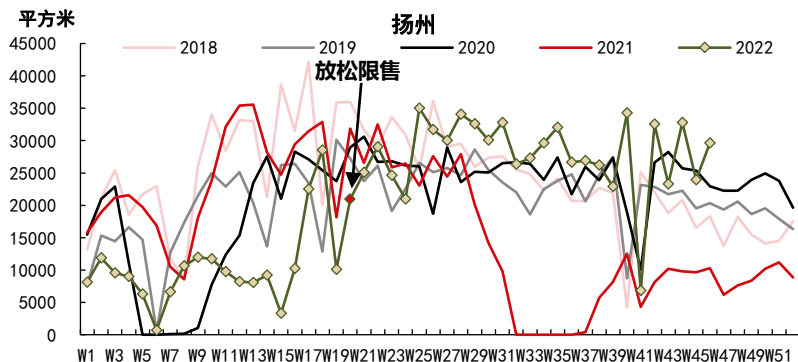
## 二线城市 南京 (5.11 放松限售)



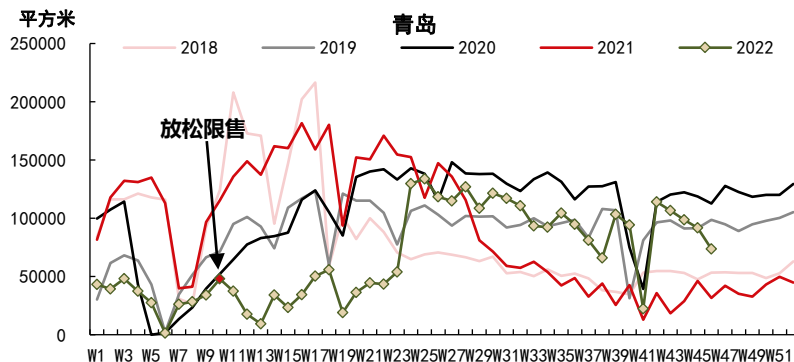
## 二线城市 苏州 (5.9 放松限售)



## 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
2022/11/11	西安召开部分延期项目交房动员部署会：近期已交付32000余套	西安	为进一步推进延期交房问题化解，西安市住建局组织召开部分延期项目交房动员部署会。会上，西安市住建局副局长张彦庆通报了近期“保交楼”工作推进情况，已有30个项目完工或部分完工交付32000余套，延期项目交房工作取得阶段性成效。	保交楼
2022/11/11	购房可享50%契税补贴 最高可减2万元	烟台	今日烟台市住建局发布楼市新政，共涉及7条措施，其中包括实施阶段性购房契税补贴，自2022年11月1日起至2023年6月30日前在烟台市购买新建商品住宅和二手住宅（以合同网签备案时间为准），且在2024年6月30日前足额缴纳契税的购房者，可享受购房契税补贴50%，补贴政策的实施，能够减少购房人购房成本约5000-20000元。	购房补贴
2022/11/11	首套利率4.1%、二套房首付4成 建行、招行确认杭州调整认房又认贷政策	杭州	招商银行杭州分行一位负责房贷业务的经理告诉记者，自今日起，杭州首套房贷利率可按最低4.1%执行，二套房贷利率4.9%，同时二套房首付最低可降至四成。上述银行经理表示，除利率之外，杭州也调整了之前认房又认贷的政策，即在杭州无房，但在其他地方有贷款记录的购房者，只要贷款已经结清，均可按首套房贷款政策执行。同时，在杭州限购区，二套购房的首付比例也已降至4成；首套首付比例仍按3成执行。上述银行经理告诉记者，杭州的新政策是11月10日晚间收到的临时通知，由银行业自律协会发布。建设银行杭州分行一位负责房贷业务的经理也向记者确认了上述政策调整，虽还未官宣，但市场目前已经在按照新政执行。	房贷利率、首付比
2022/11/10	河南对问题楼盘和保交楼项目批复262亿元配套融资	河南	各银行机构积极做好存量债务展期，运用好并购贷款、新增开发贷款、新增按揭贷款等方式，加大对保交楼项目配套融资支持力度。截至10月末，全省银行机构对开发贷实施展期展期314.1亿元，对问题楼盘和保交楼项目提供配套融资已批复262亿元、已投放151.5亿元。	保交楼
2022/11/10	高层次人才购房可不受限购区域限制	成都	成都市住房和城乡建设局日前出台高层次人才购房新政，支持对象包括符合《成都市人才安居资格认定办法》条件的A、B、C类人才，天府英才卡A卡与蓉城人才绿卡（市级卡）联名卡的持卡人，成都市产业建圈强链人才计划入选者，龙头企业等重点企业副总及以上高级管理人才，重大招商引资项目和机关、企事业单位引进的高层次人才。新政从“购房资格支持”、“购房顺位支持”、“预留住房支持”三个维度分层分类提供购房支持，其中“购房资格支持”指经认定高层次人才才可不受户籍、社保缴纳时间等限制在蓉购买商品住房；“购房顺位支持”指经认定高层次人才才可不受户籍、社保缴纳时间和住房限购区域的限制购房，购买商品住房时视为无房居民家庭参与商品住房申购。	限购
2022/11/10	“第二支箭”为民企提供2500亿融资 开发商称“如何操作尚无确切消息”	中国银行间市场交易商协会	交易商协会继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具，支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资。“第二支箭”由人民银行再贷款提供资金支持，委托专业机构按照市场化、法治化原则，通过担保增信、创设信用风险缓释凭证、直接购买债券等方式，支持民营企业发债融资。“预计可支持约2500亿元民营企业债券融资，后续可视情况进一步扩容。”交易商协会称。	融资支持
2022/11/09	首套房最低首付比例20% 支持二孩家庭购房需求	涿州	河北省涿州市发布《关于进一步促进房地产业良性循环和健康发展的十五条政策措施》。在加大个人住房按揭贷款支持方面，购买首套普通商品住房的居民家庭，申请商业性或公积金个人住房贷款的，最低首付款比例为20%；对已拥有1套住房的居民家庭，为改善居住条件购买第2套住房申请商业性或公积金个人住房贷款的，最低首付款比例为30%。同时，引导在涿金融机构加大个人住房按揭贷款投放，下调住房贷款利率。此外，支持二孩及以上家庭购房需求。生育二孩及以上的居民家庭，在涿州市域内购买第2套普通商品住房时，可享受首套商品住房购房政策。	首付比
2022/11/08	北京两地商品房解除“双限购” 楼市政策仍有微调空间	北京	北京市住建委发布《关于加强亦庄新城台马地区商品住房管理的通知》，通知指出，即日起，划归北京经济技术开发区管理的通州区台湖、马驹桥地区（约78平方公里）商品住房（包括新建商品住房和二手住房）执行北京经济技术开发区商品住房政策有关规定。这意味着，台湖、马驹桥地区不再执行通州区的“双限购”购房政策，仅执行北京其他区域的购房政策。	限购
2022/11/08	宁波发布人才购房补贴新政：放宽申请条件、缩短限售期	宁波	宁波市人力资源和社会保障局11月7日发布新一轮人才购房补贴政策实施办法。新增“资格认定”环节，申请人在与开发商签订住房购买合同、完成备案后可提出“资格认定”，对婚姻、名下房产等进行确认和固定，避免在等待交付期因结婚等失去补贴申请资格。同时，申请补贴的住房由过去的“家庭首次购买唯一住房”调整为“家庭唯一住房”。新政规定享受购房补贴房产的限售政策统一按宁波市的限售政策执行，限售期从5年缩短至2年。	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