

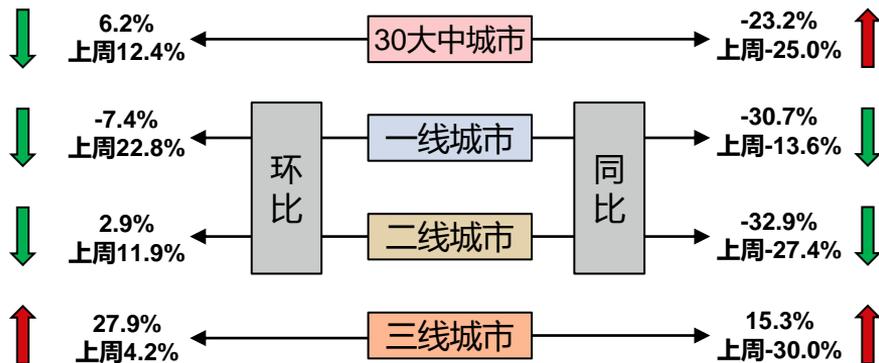
研究所工业组

# 房地产需求端政策放松效果跟踪

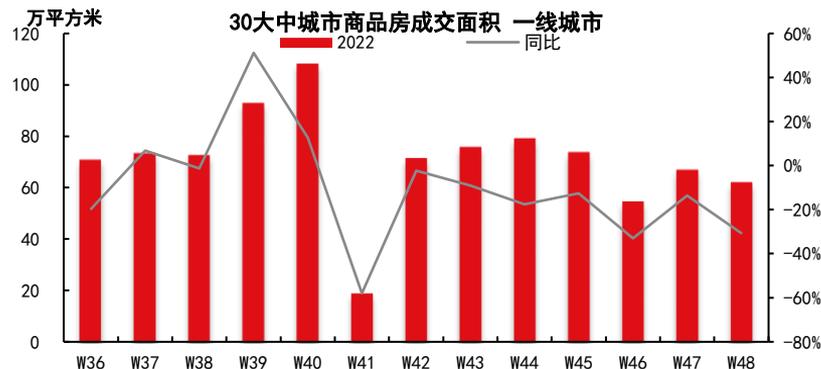
- 中央重点政策方面：（1）人民银行正就保交楼贷款支持计划具体操作方案向银行业内征求意见。据悉，人民银行将通过保交楼贷款支持计划向全国性银行提供总额2000亿元的资金支持，激励银行向已售逾期难交付住宅项目新发放贷款。该政策是继央行提供2000政策性专项借款之后，再度向房企提供保交楼的资金支持，背后反映出来的问题是当前房企分到的保交楼资金依旧较少，且银行端对于保交楼的市场化处理较为谨慎。在该背景下需要央行通过再贷款的方式，进一步降低资金成本，进而加快保交楼的实施进度。（2）国有六大行已合计向17家房企提供意向性授信额度超1.2万亿。从具体的落实的房企情况来看，主要集中在国企和优质房企，其主要目的是尽量避免风险进一步积累，改善头部房企的经营情况。（3）中国人民银行决定于2022年12月5日降低金融机构存款准备金率0.25个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率约为7.8%。结合近期保交楼专项借款资金已基本投放至项目，预计后续将有规模较大的资金流入房地产企业，推动房地产企业改善经营状况并且落实保交楼。
- 我们认为，房企面临的资金压力的问题在多项政策持续落地的情况下已经得到一定解决，下一阶段的重心将落到如何有效改善商品房销售情况。由于当下部分二三线城市政策已经来到“房住不炒”框架下的底线，后期若要销售回暖，核心要素或落到居民收入的预期能否企稳。

- 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

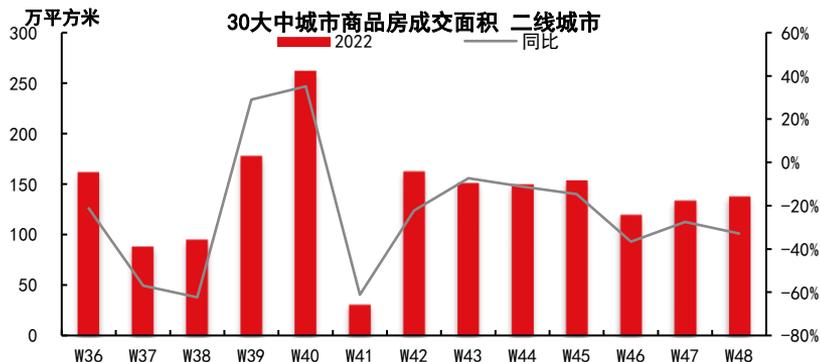
## 30大中城市本周同比涨幅为-23.2%



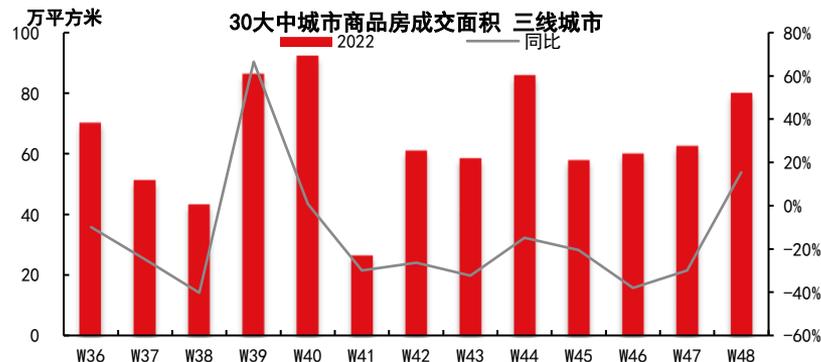
## 本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌30.7%



## 本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌32.9%

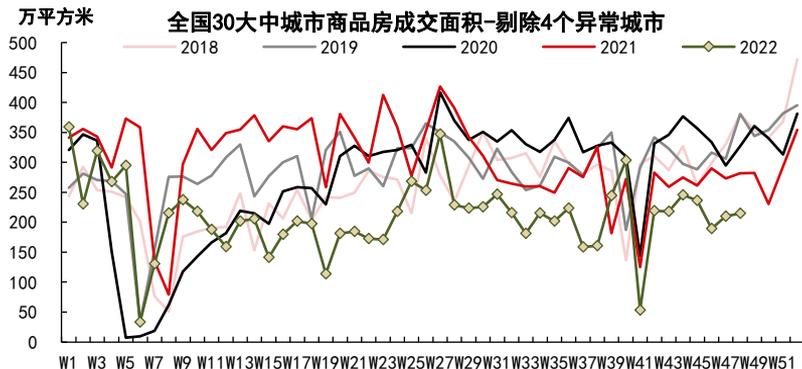


## 本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比上涨15.3%

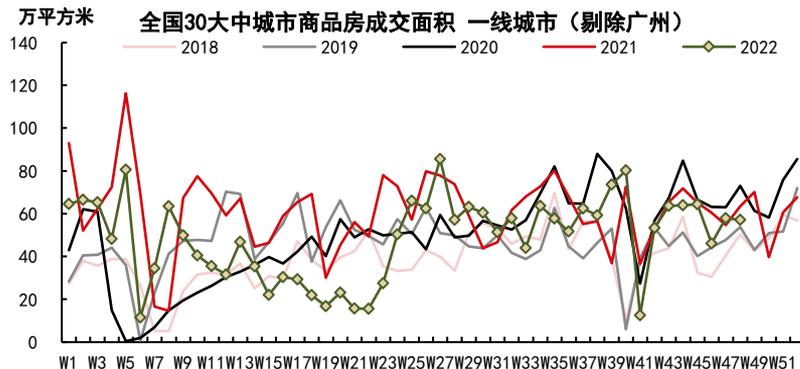


# 剔除异常城市后本周商品房成交同比下跌23.8%

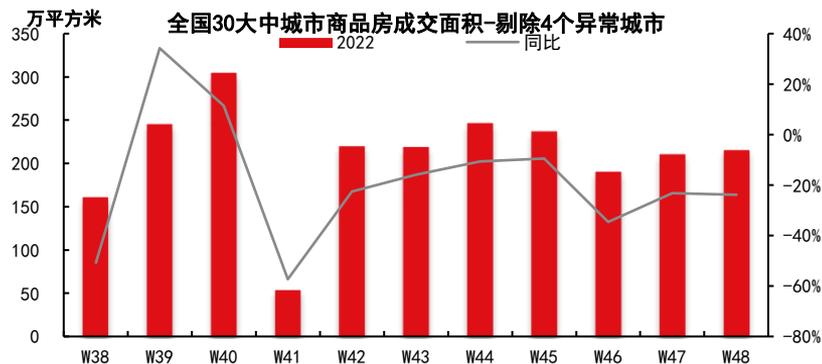
## 本周30大中城市商品房成交面积环比上涨2.4%



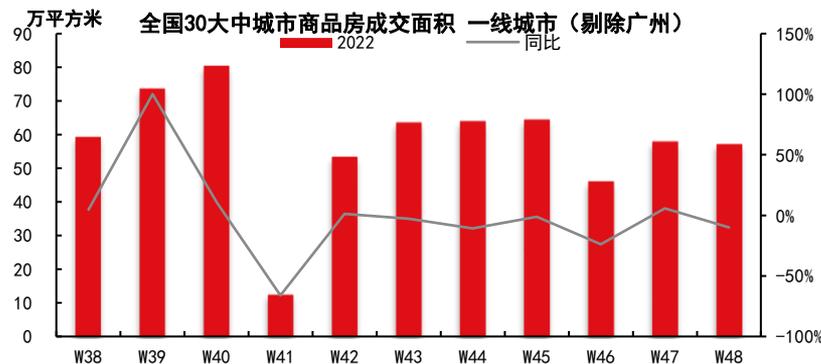
## 本周30大中城市中一线城市商品房成交面积环比下跌1.3%



## 本周30大中城市商品房成交面积同比下跌23.8%

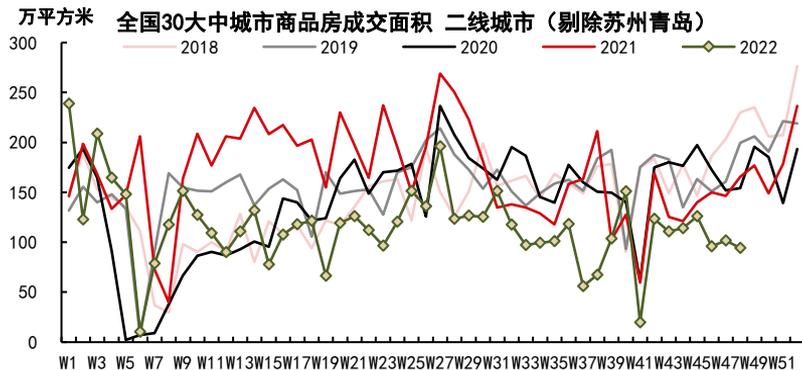


## 本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌10.0%

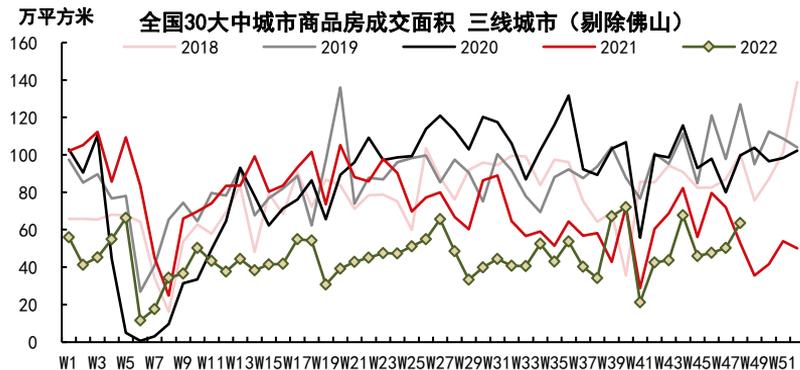


# 剔除异常城市后本周商品房成交同比下跌23.8%

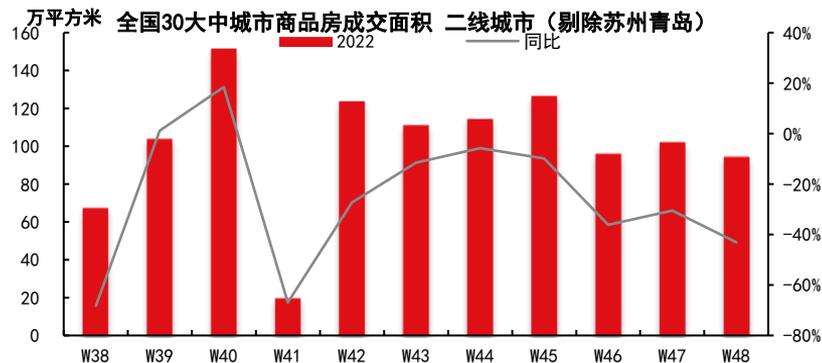
## 本周30大中城市中二线城市商品房成交面积环比下跌7.4%



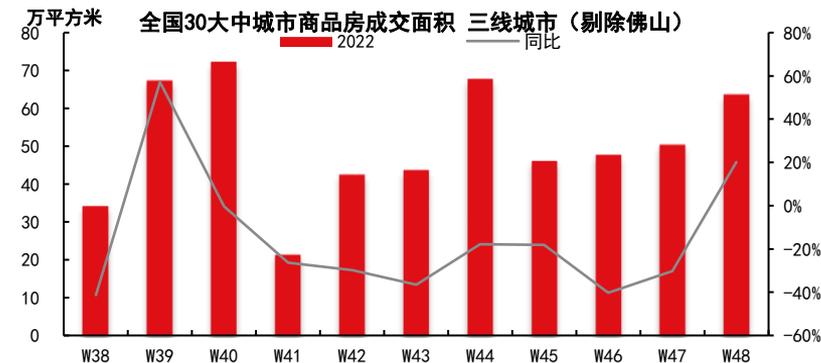
## 本周30大中城市中三线城市商品房成交面积环比上涨26.4%



## 本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌43.1%

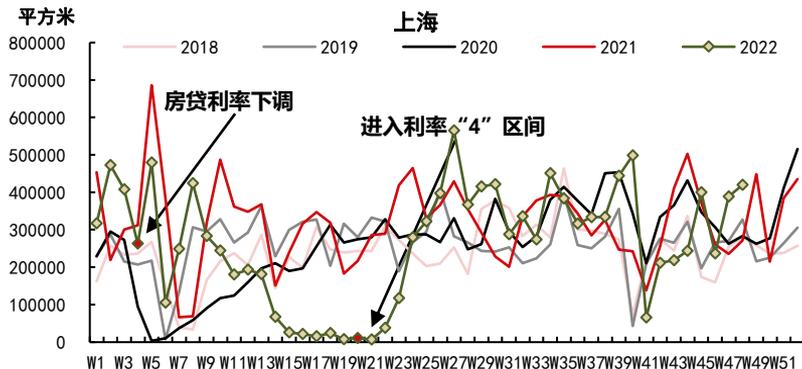


## 本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌20.2%

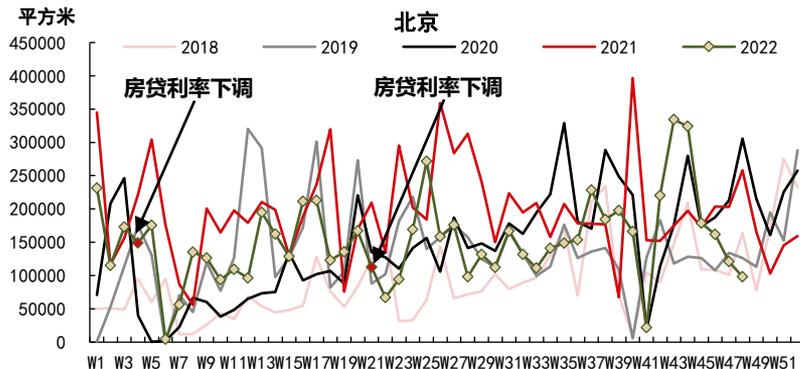


# 一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，11月仅上海同比上涨

## 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）

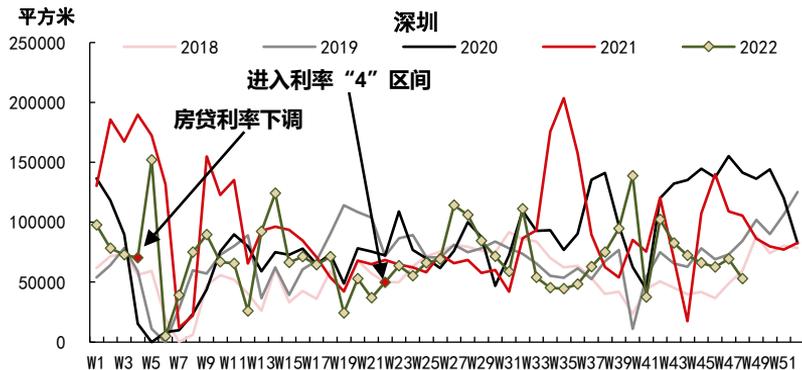
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1712996	1704200	-0.5%	13.2%
2月	822200	1111400	35.2%	-34.8%
3月	1570400	767161	-51.1%	-31.0%
4月	1267300	105400	-91.7%	-86.3%
5月	1111977.2	117200	-89.5%	11.2%
6月	1664300	1460500	-12.2%	1146.2%
7月	1328100	1693300	27.5%	15.9%
8月	1655800	1588500	-4.1%	-6.2%
9月	1255000	1735800	38.3%	9.3%
10月	1390100	856900	-38.4%	-50.6%
11月(截止至11月25日)	1021796	1268200	24.1%	114.5%

## 北京商品房成交面积变化情况（平方米）

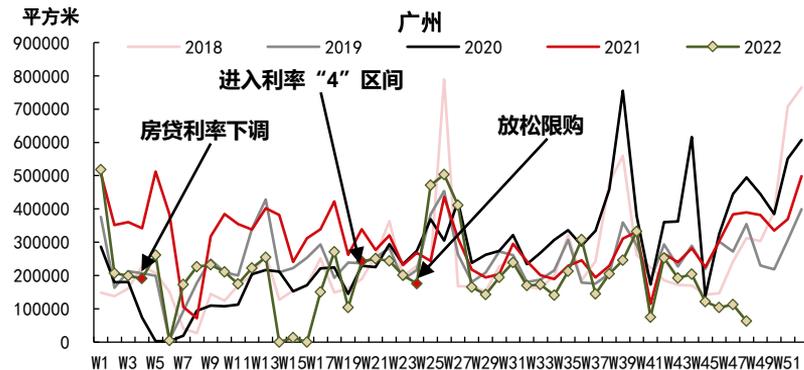
月份	2021	2022	同比	环比
1月	834597	624004	-25.2%	-14.5%
2月	492179	330004	-33.0%	-47.1%
3月	889119	611056	-31.3%	85.2%
4月	920388	706827	-23.2%	15.7%
5月	607054	501314	-17.4%	-29.1%
6月	1216688	836171	-31.3%	66.8%
7月	1028732	525829	-48.9%	-37.1%
8月	843793	622362	-26.2%	18.4%
9月	843260	829011	-1.7%	33.2%
10月	756419	927883	22.7%	11.9%
11月(截止至11月25日)	772639	531126	-31.3%	-25.8%

# 一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，11月仅上海同比上涨

## 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）

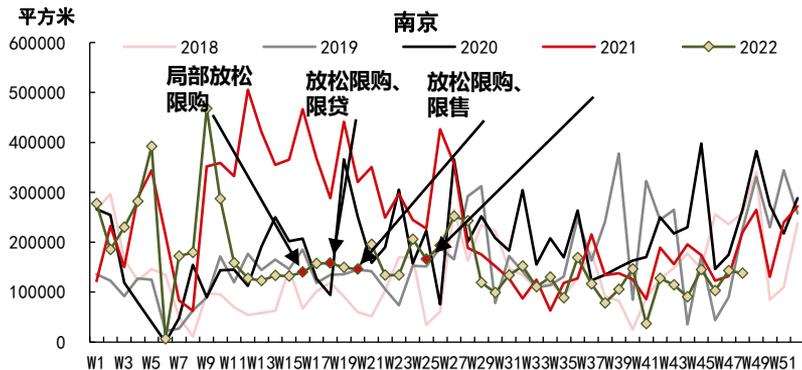
月份	2021	2022	同比	环比
1月	814485	394656	-51.5%	5.1%
2月	298407	217850	-27.0%	-44.8%
3月	462554	324209	-29.9%	48.8%
4月	346023	309078	-10.7%	-4.7%
5月	265495	186669	-29.7%	-39.6%
6月	280832	327140	16.5%	75.3%
7月	257535	338587	31.5%	3.5%
8月	636206	275796	-56.6%	-18.5%
9月	328315	376942	14.8%	36.7%
10月	345212	331891	-3.9%	-12.0%
11月(截止至11月25日)	410511	226374	-44.9%	-15.5%

## 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	773536	575942	-25.5%	-24.5%
11月(截止至11月25日)	731575	267491	-63.4%	-37.7%

## 二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，近期大部分城市成交拐头向下

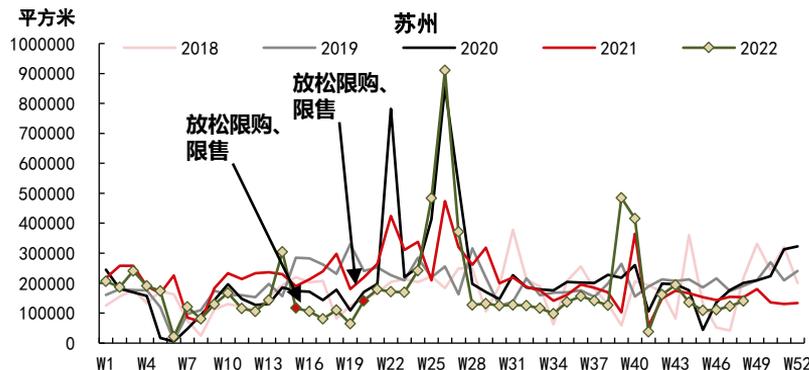
### 南京（4月以来持续出台放松限购、限售等政策）



### 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25日)	561668	498971	-11.2%	53.1%

### 苏州（4.11→5.9 加码放松限购）

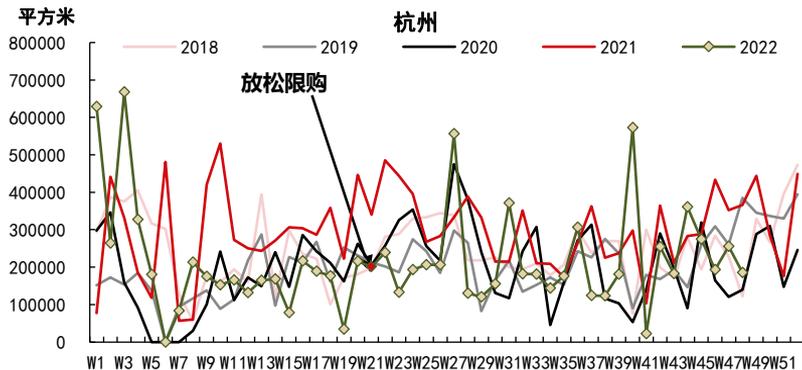


### 苏州商品房成交面积变化情况（平方米）

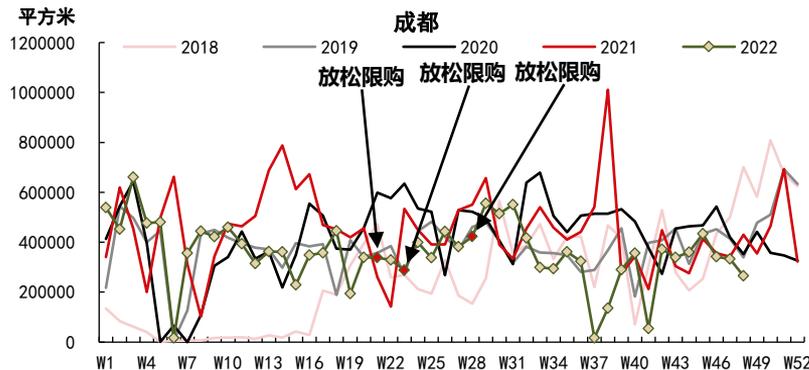
月份	2021	2022	同比	环比
1月	907655	809534	-10.8%	15.5%
2月	564023	406310	-28.0%	-49.8%
3月	1048429	711599	-32.1%	75.1%
4月	1012252	467040	-53.9%	-34.4%
5月	1196277	657465	-45.0%	40.8%
6月	1474355	2043266	38.6%	210.8%
7月	1080101	545583	-49.5%	-73.3%
8月	738862	569821	-22.9%	4.4%
9月	931092	1219815	31.0%	114.1%
10月	566122	560821	-0.9%	-54.0%
11月(截止至11月25日)	553396	452691	-18.2%	-1.9%

## 二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，近期大部分城市成交拐头向下

### 杭州（5.17 放松限购）



### 成都（5.16 → 5.31 → 7.7 加码放松限购）



### 杭州商品房成交面积变化情况（平方米）

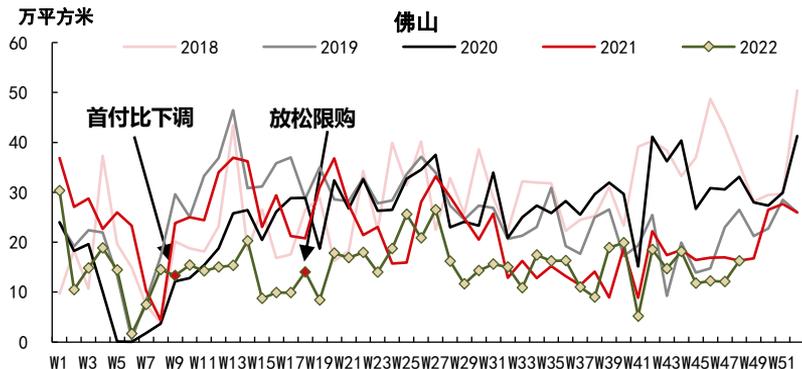
月份	2021	2022	同比	环比
1月	862353	934287	8.3%	-31.3%
2月	926164	437279	-52.8%	-53.2%
3月	1123841	544823	-51.5%	24.6%
4月	1157758	516846	-55.4%	-5.1%
5月	1356349	574718	-57.6%	11.2%
6月	1150324	982572	-14.6%	71.0%
7月	1077360	735536	-31.7%	-25.1%
8月	843805	737821	-12.6%	0.3%
9月	1018583	854893	-16.1%	15.9%
10月	854548	662633	-22.5%	-22.5%
11月(截止至11月25日)	1083398	693514	-36.0%	78.0%

### 成都商品房成交面积变化情况（平方米）

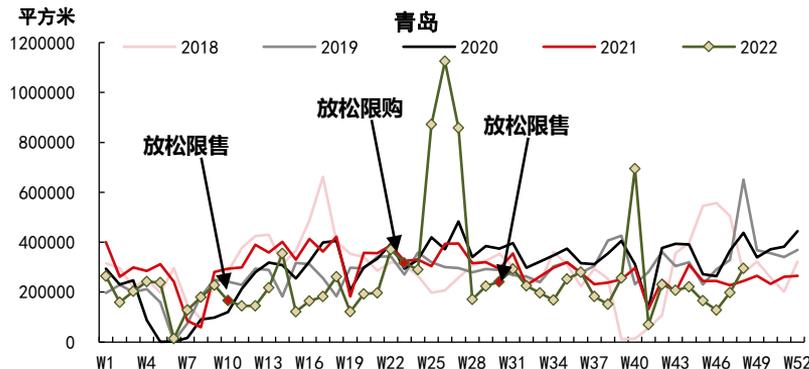
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1778301	2085077	17.3%	-6.0%
2月	1417126	1324128	-6.6%	-36.5%
3月	2535511	1679169	-33.8%	26.8%
4月	2582004	1486713	-42.4%	-11.5%
5月	1382861	1386764	0.3%	-6.7%
6月	1925259	1633685	-15.1%	17.8%
7月	2197938	2084442	-5.2%	27.6%
8月	2023716	1653271	-18.3%	-20.7%
9月	2448224	819331	-66.5%	-50.4%
10月	1243299	1207000	-2.9%	47.3%
11月(截止至11月25日)	1375844	1289665	-6.3%	39.7%

## 二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，近期大部分城市成交拐头向下

### 佛山（2.21 非限购区20%首付，4.27 放松限购）



### 青岛（3.4 放松限售，6.3放松限购，7.19放松限售）



### 佛山商品房成交面积变化情况（平方米）

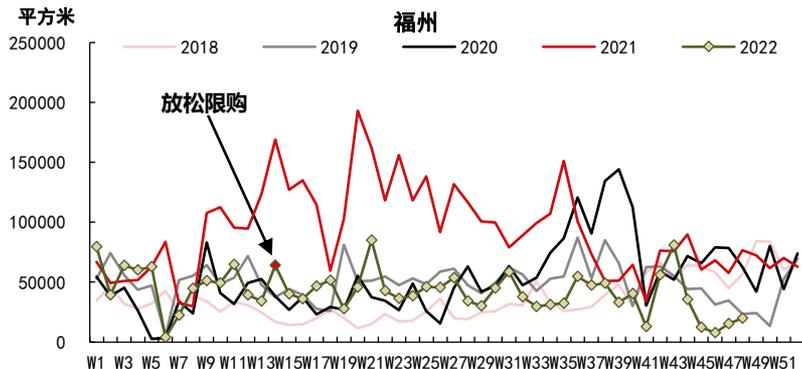
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1156460	645110	-44.2%	-44.4%
2月	627571	400041	-36.3%	-38.0%
3月	1371227	719699	-47.5%	79.9%
4月	1021000	466016	-54.4%	-35.2%
5月	1273366	673070	-47.1%	44.4%
6月	963094	928044	-3.6%	37.9%
7月	1158841	661779	-42.9%	-28.7%
8月	641934	673100	4.9%	1.7%
9月	536741	618494	15.2%	-8.1%
10月	752639	641600	-14.8%	3.7%
11月(截止至11月25日)	595045	453300	-23.8%	-5.1%

### 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25日)	840143	682488	-18.8%	10.8%

## 二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，近期大部分城市成交拐头向下

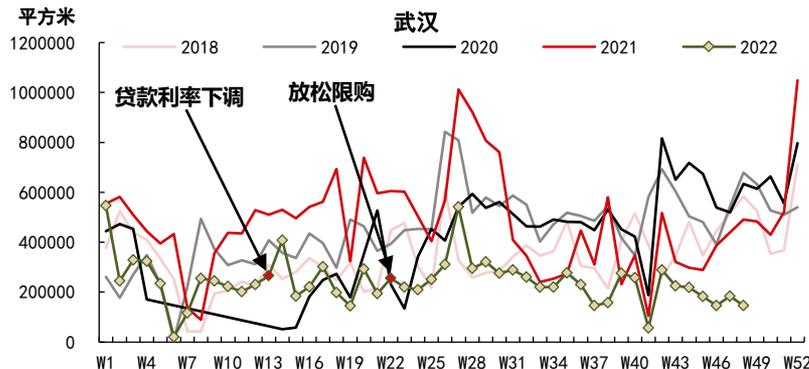
### 福州（3.29 取消限购）



### 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25日)	230465	44419	-80.7%	-73.1%

### 武汉（3.27 下调利率，5.22 放松限购）

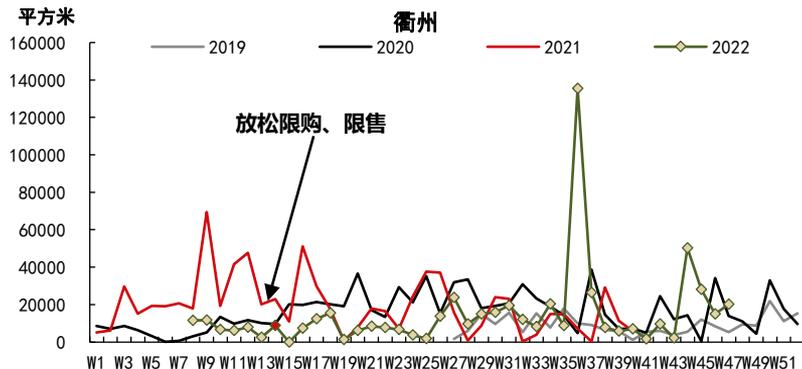


### 武汉商品房成交面积变化情况（平方米）

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25日)	1327860	579531	-56.4%	-15.3%

# 三、三四线城市政策效果——集中在降首付，近期成交显著放缓

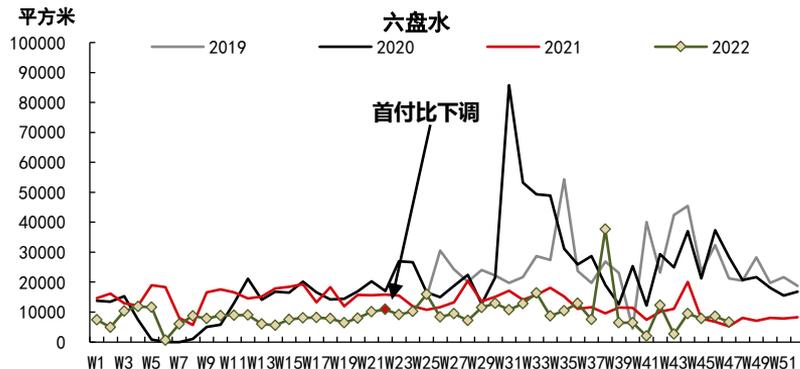
## 衢州（4.3 放松限购、限售）



## 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25日)	0	121930	-	335.2%

## 六盘水（5.24 降低首付比）

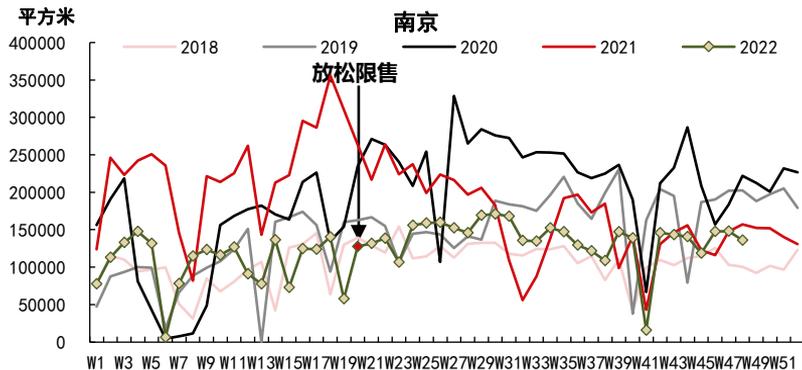


## 六盘水商品房成交面积变化情况（平方米）

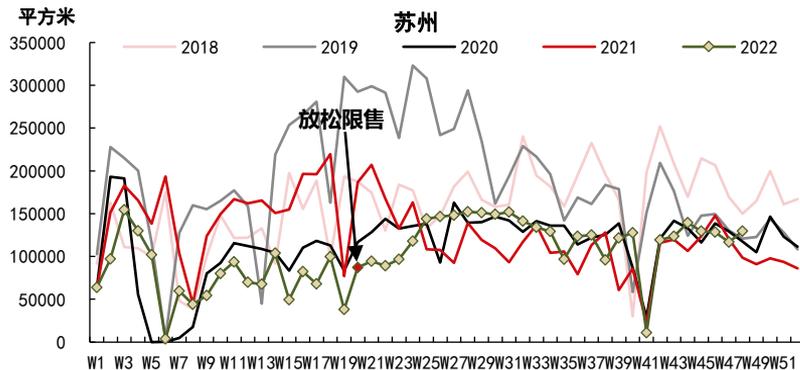
月份	2021	2022	同比	环比
1月	63162	39865	-36.9%	13.8%
2月	48427	25785	-46.8%	-35.3%
3月	71821	34135	-52.5%	32.4%
4月	75027	32507	-56.7%	-4.8%
5月	65468	40813	-37.7%	25.5%
6月	53573	47255	-11.8%	15.8%
7月	71412	42869	-40.0%	-9.3%
8月	68835	56826	-17.4%	32.6%
9月	47945	62297	29.9%	9.6%
10月	50856	30634	-39.8%	-50.8%
11月(截止至11月25日)	23827	57397	140.9%	172.1%

# 四、二手房成交情况——韧性相较商品房成交更强

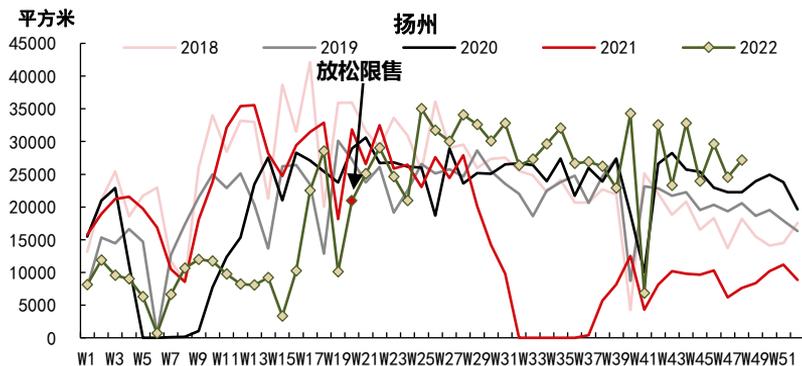
## 二线城市 南京 (5.11 放松限售)



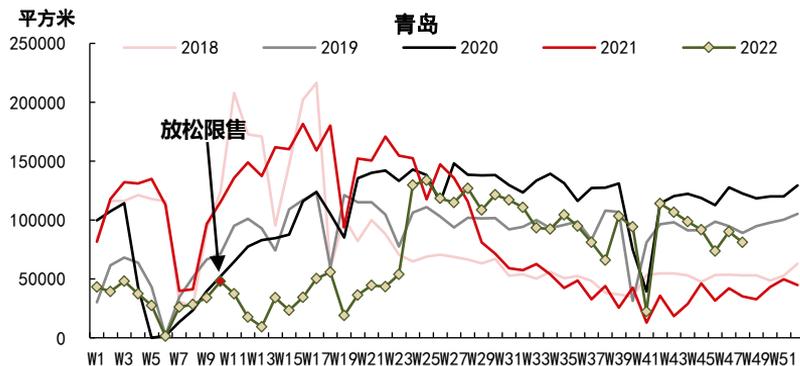
## 二线城市 苏州 (5.9 放松限售)



## 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
2022/11/25	南京六合出台4项楼市新政 符合条件者可享购房金额1%补贴	南京	南京市六合区近日出台4项楼市新政,包括给予购房补贴、推行房票安置、提供入学需求、降低贷款成本等。对于在新政实施范围内购买面积小于144平方米新建商品住房的购房者,符合相应条件者可获购房金额1%补贴。	购房补贴、房票
2022/11/25	保障性租赁住房面向在苏州市无房群体 不设收入线门槛	苏州	保障性租赁住房主要面向在苏州市无房的新市民、青年人等群体,不设收入线门槛。产业园区配套比例提升建设的保障性租赁住房优先保障产业园区内工人群众。在土地支持方面,《实施办法》称,将采取出让、租赁或者划拨方式供应,允许出让价款分期收取;产业园区配套用地面积占比上限由7%提高到15%,建筑面积占比上限由15%提高到30%;允许非居住存量房屋改建为保障性租赁住房,用作保障性租赁住房期间,不变更土地使用性质,不补缴土地价款;建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款。	保障性住房
2022/11/25	重庆57家银行住房贷款可延期还本付息 部分银行可手机办理	重庆	中国人民银行重庆营业管理部11月24日夜发布消息,为切实保障住房金融消费者合法权益,帮助市场主体积极应对疫情冲击、渡过难关,积极支持符合条件的个人住房贷款延期还本付息。共有57家银行可申请个人住房贷款延期还本付息,其中部分银行可通过手机APP一键办理。	贷款
2022/11/24	国有六大行已累计向17家房企提供意向性授信额度超1.2万亿	国有银行	自昨日以来,国有大行密集为房地产企业达成银企合作协议并提供授信。财联社记者根据公开信息统计,截至今日晚间工行(12家)、农行(5家)、中行(3家)、建行(8家)、交行(2家)、邮储(5家)六大国有银行已与17家房企达成合作协议,已披露的意向性授信额度合计为12750亿元。	银行授信
2022/11/24	湖北荆门: 稳定商品住房价格, 严禁以特价房等形式倾销, 打价格战	荆门	湖北省荆门市发布《关于公开征求<关于进一步促进中心城区房地产市场良性循环和健康发展的若干措施(征求意见稿)>意见的公告》。荆门市提出,稳定商品住房价格。进一步完善商品房价格备案制度,严格执行一房一价、明码标价等相关规定,引导房地产开发企业合理定价、审慎调价,严禁虚高价格,以高折扣诱导客源。严禁低价或以工抵房、特价房等形式倾销,打价格战,依法打击恶性竞争、降标降质等违法违规行为。住房公积金最高贷款额度提高至70万元。首套住房公积金贷款最低首付比例降低至20%。在荆高校本科、专科在校生在中心城区购买新建商品住房,网签商品房买卖合同,并取得契税完税证明的,分别一次性给予4万元、2万元的购房补贴。	限价
2022/11/23	成都、攀枝花公积金一体化: 异地购房可回缴存地申请公积金贷款	成都	四川省成都住房公积金管理中心网站发布《成都住房公积金管理委员会 攀枝花市住房公积金管理委员会 关于成攀住房公积金一体化发展有关政策措施的通知》,政策措施自2022年12月1日起实施,有效期两年。根据措施,成攀住房公积金缴存职工在两市区内异地购房,可向缴存地中心申请住房公积金贷款。其房屋套数认定标准、房屋抵押担保方式等执行缴存地住房公积金中心贷款管理政策,房屋抵押登记在房屋所在地不动产登记机构办理,最高贷款额度不超过房屋所在地限标准,由两市住房公积金管委会另行公布。	公积金贷款
2022/11/22	吉林舒兰出台购房优惠政策 90平方米以上每套补贴1万元	舒兰	吉林省舒兰市政府日前印发购房优惠政策通知,购买舒兰市城区内90平方米及以下商品住房的,政府每套补贴6000元;购买90平方米以上商品住房,每套补贴1万元。此外,购买纳入“舒兰市开发企业新建商品住房让利名录”商品住房的,90平方米及以下以上商品房,房企每套分别让利1万元、1.5万元。	购房补贴
2022/11/22	二胎及以上家庭买二套住房的按首套政策执行	赤峰	内蒙古自治区赤峰市住房和城乡建设局21日发布《赤峰市中心城区进一步促进房地产健康发展的意见》,涉及公积金贷款等12条措施。《意见》提出,调整公积金首付款比例,首套房首付款比例20%,二套房首付款比例30%;异地缴存住房公积金的职工,在赤峰市购房申请公积金贷款的,可以享受与赤峰市本地缴存职工同等贷款政策等对待;不收取开发企业5%的公积金期房贷款保证金。对于符合国家生育政策二胎及以上家庭,购买第二套商品住宅的,按首套商品住宅政策执行。	二套房认定标准
2022/11/21	“保交楼”再迎金融支持: 2000亿贷款支持计划即将出炉	央行	人民银行正就保交楼贷款支持计划具体操作方案向银行业内征求意见。据悉,人民银行将通过保交楼贷款支持计划向全国性银行提供总额2000亿元的资金支持,激励银行向已售逾期难交付住宅项目新发放贷款。	保交楼

# 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

---