

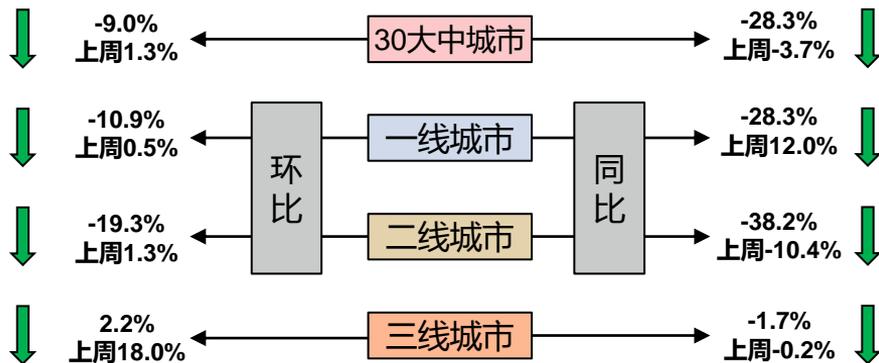
研究所工业组

# 房地产需求端政策放松效果跟踪

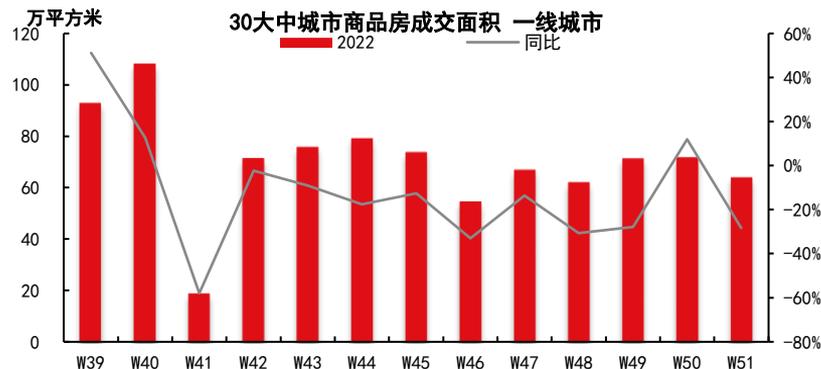
- **中央重点政策方面：**中央经济工作会议指出，要有效防范化解重大经济金融风险，要确保房地产市场平稳发展，扎实做好“保交楼、保民生、保稳定”各项工作，满足行业合理融资需求，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况。同时，要坚决依法打击违法犯罪行为，支持刚性和改善性住房需求。要坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。考虑到前期一二线城市的限售限购使得部分住房改善型需求被滞后，以及当前刚需持续下滑的状况，未来刺激改善型需求将是带动房地产销售的主要来源。
- **地方重点政策方面：**（1）南京限购区域部分人群可购三套房。考虑到南京今年政策频出，但总体来看综合效果不及预期，楼市交易并不活跃，地方进一步放宽限购的动力很强。此外，当前激活改善型需求是各地政策调整的重要举措，南京该政策意在激发此类需求活力。（2）兰州取消限售，个人房贷不再纳入房地产贷款集中度管理。前期银行因为房地产贷款集中度使得批复房贷受限，随着兰州在该领域的尝试之后，预计未来会有更多弱修复城市会跟进类似政策。
- **从本周的商品房销售情况来看，**虽防疫管控放开让人员活动不再受限制，但密集感染同样影响购房活动，使得本周商品房销售跌幅进一步扩大。**根据近期官方的定调，房地产仍然是国民经济的支柱产业，预计后续针对改善型需求的政策讲会再次加码。**

- 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

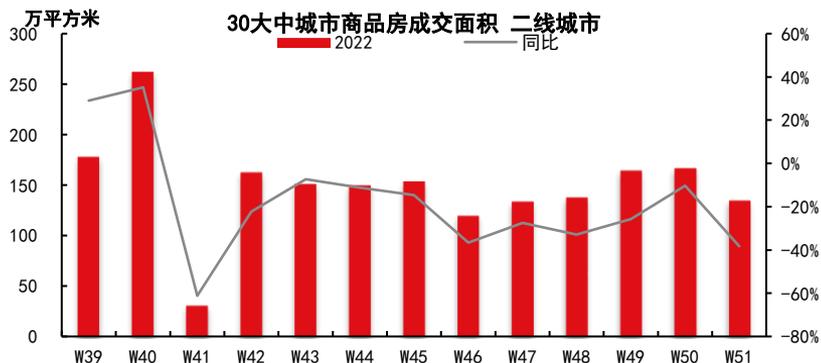
## 30大中城市本周同比涨幅为-28.3%



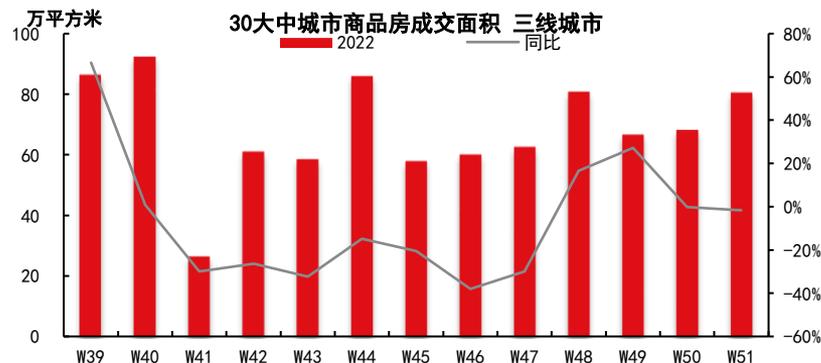
## 本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌28.3%



## 本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌38.2%

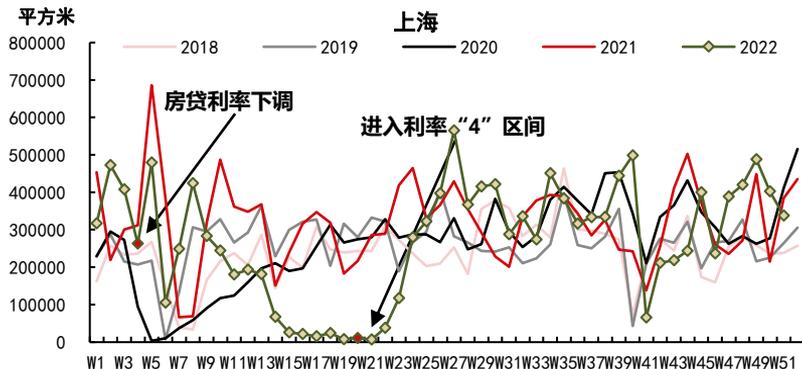


## 本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌1.7%

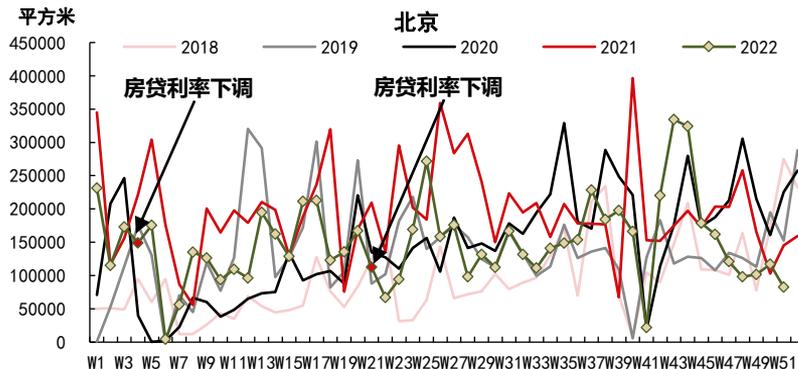


# 一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，12月仅上海同比上涨

## 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）

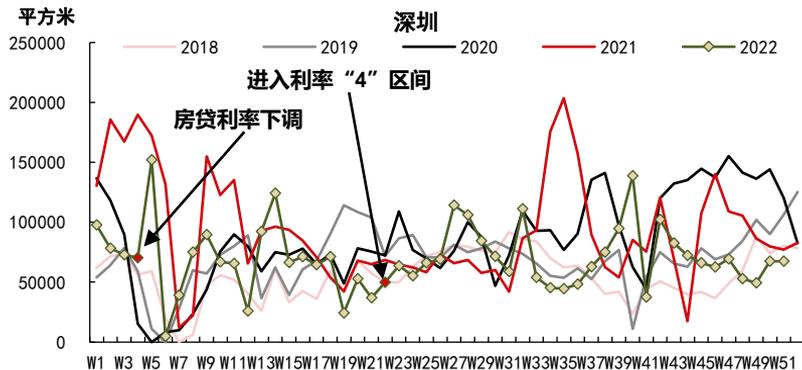
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1712996	1704200	-0.5%	404.4%
2月	822200	1111400	35.2%	-34.8%
3月	1570400	767161	-51.1%	-31.0%
4月	1267300	105400	-91.7%	-86.3%
5月	1111977.2	117200	-89.5%	11.2%
6月	1664300	1460500	-12.2%	1146.2%
7月	1328100	1693300	27.5%	15.9%
8月	1655800	1588500	-4.1%	-6.2%
9月	1255000	1735800	38.3%	9.3%
10月	1390100	856900	-38.4%	-50.6%
11月	1323796	1663500	25.7%	94.1%
12月(截止至12月16日)	714900	860200	20.3%	22.0%

### 北京商品房成交面积变化情况（平方米）

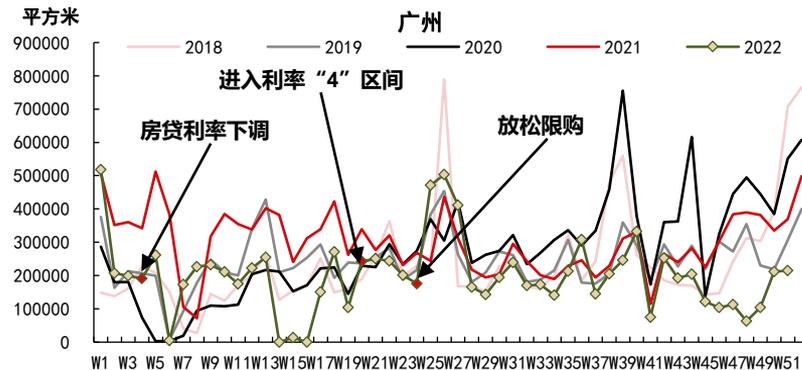
月份	2021	2022	同比	环比
1月	834597	624004	-25.2%	257.1%
2月	492179	330004	-33.0%	-47.1%
3月	889119	611056	-31.3%	85.2%
4月	920388	706827	-23.2%	15.7%
5月	607054	501314	-17.4%	-29.1%
6月	1216688	836171	-31.3%	66.8%
7月	1028732	525829	-48.9%	-37.1%
8月	843793	622362	-26.2%	18.4%
9月	843260	829011	-1.7%	33.2%
10月	756419	927883	22.7%	11.9%
11月	900887	592014	-34.3%	-36.2%
12月(截止至12月16日)	306443	241479	-21.2%	-37.9%

# 一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，12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）

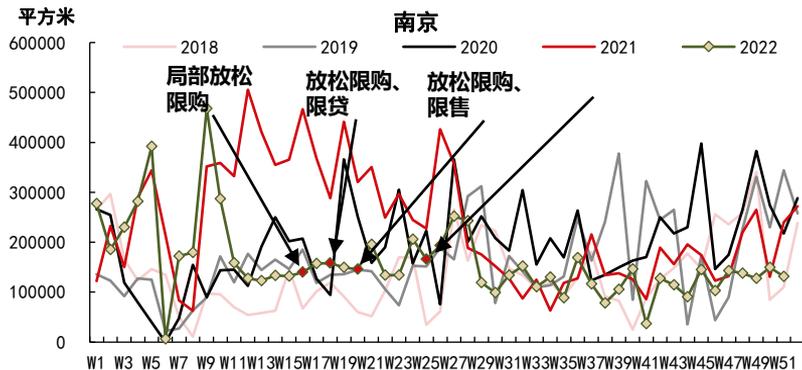
月份	2021	2022	同比	环比
1月	814485	394656	-51.5%	275.2%
2月	298407	217850	-27.0%	-44.8%
3月	462554	324209	-29.9%	48.8%
4月	346023	309078	-10.7%	-4.7%
5月	265495	186669	-29.7%	-39.6%
6月	280832	327140	16.5%	75.3%
7月	257535	338587	31.5%	3.5%
8月	636206	275796	-56.6%	-18.5%
9月	328315	376942	14.8%	36.7%
10月	345212	331891	-3.9%	-12.0%
11月	474244	259236	-45.3%	-21.9%
12月(截止至12月16日)	190488	150130	-21.2%	0.5%

### 广州商品房成交面积变化情况（平方米）

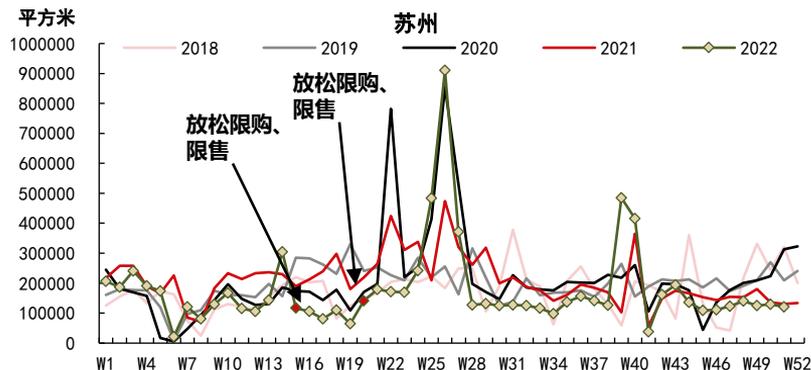
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1452374	631277	-56.5%	98.0%
2月	750775	550463	-26.7%	-12.8%
3月	1327384	570919	-57.0%	3.7%
4月	1188644	312612	-73.7%	-45.2%
5月	1056603	777104	-26.5%	148.6%
6月	917245	1292003	40.9%	66.3%
7月	811756	672238	-17.2%	-48.0%
8月	774478	671012	-13.4%	-0.2%
9月	846230	762541	-9.9%	13.6%
10月	773536	575942	-25.5%	-24.5%
11月	959988	280854	-70.7%	-51.2%
12月(截止至12月16日)	574527	314849	-45.2%	85.0%

## 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）

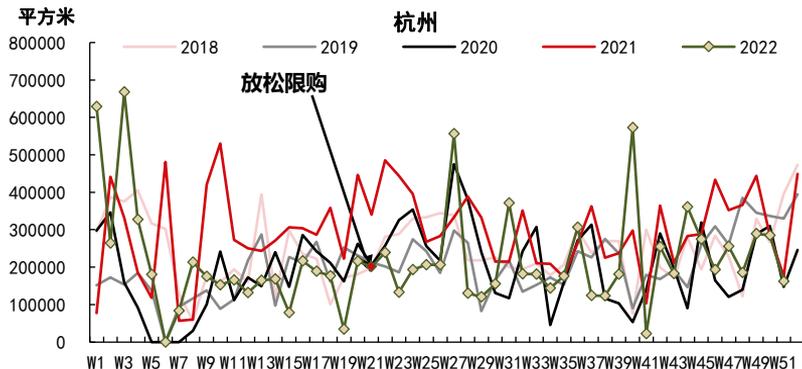
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1054219	1094750	3.8%	297.6%
2月	695697	934631	34.3%	-14.6%
3月	1797844	678740	-62.2%	-27.4%
4月	1661979	621879	-62.6%	-8.4%
5月	1425442	692490	-51.4%	11.4%
6月	1260566	852151	-32.4%	23.1%
7月	871373	626308	-28.1%	-26.5%
8月	432408	588861	36.2%	-6.0%
9月	701757	501649	-28.5%	-14.8%
10月	631693	397847	-37.0%	-20.7%
11月	735372	574378	-21.9%	44.4%
12月(截止至12月16日)	500421	334550	-33.1%	16.5%

### 苏州商品房成交面积变化情况（平方米）

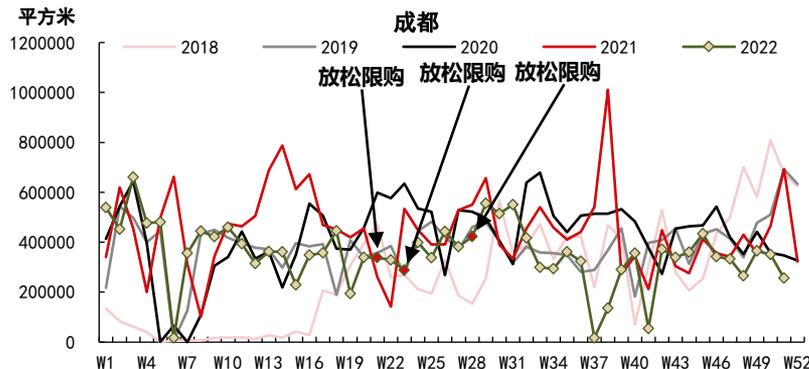
月份	2021	2022	同比	环比
1月	907655	809534	-10.8%	306.2%
2月	564023	406310	-28.0%	-49.8%
3月	1048429	711599	-32.1%	75.1%
4月	1012252	467040	-53.9%	-34.4%
5月	1196277	657465	-45.0%	40.8%
6月	1474355	2043266	38.6%	210.8%
7月	1080101	545583	-49.5%	-73.3%
8月	738862	569821	-22.9%	4.4%
9月	931092	1219815	31.0%	114.1%
10月	566122	560821	-0.9%	-54.0%
11月	675041	539501	-20.1%	-3.8%
12月(截止至12月16日)	337234	289341	-14.2%	12.0%

## 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有所修复

### 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）

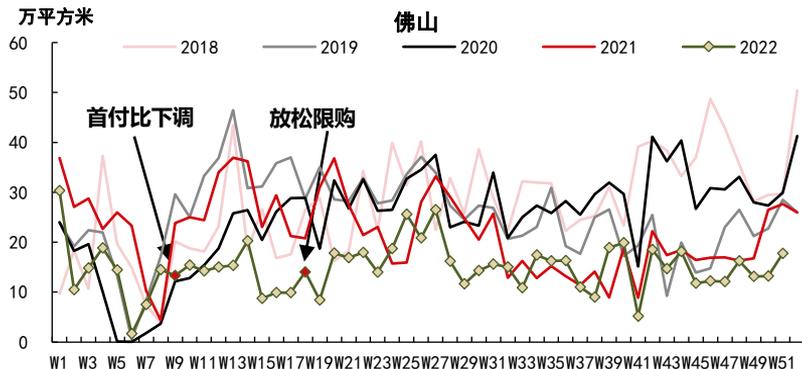
月份	2021	2022	同比	环比
1月	862353	934287	8.3%	149.3%
2月	926164	437279	-52.8%	-53.2%
3月	1123841	544823	-51.5%	24.6%
4月	1157758	516846	-55.4%	-5.1%
5月	1356349	574718	-57.6%	11.2%
6月	1150324	982572	-14.6%	71.0%
7月	1077360	735536	-31.7%	-25.1%
8月	843805	737821	-12.6%	0.3%
9月	1018583	854893	-16.1%	15.9%
10月	854548	662633	-22.5%	-22.5%
11月	1418670	822412	-42.0%	24.1%
12月(截止至12月16日)	519309	456243	-12.1%	-0.3%

### 成都商品房成交面积变化情况（平方米）

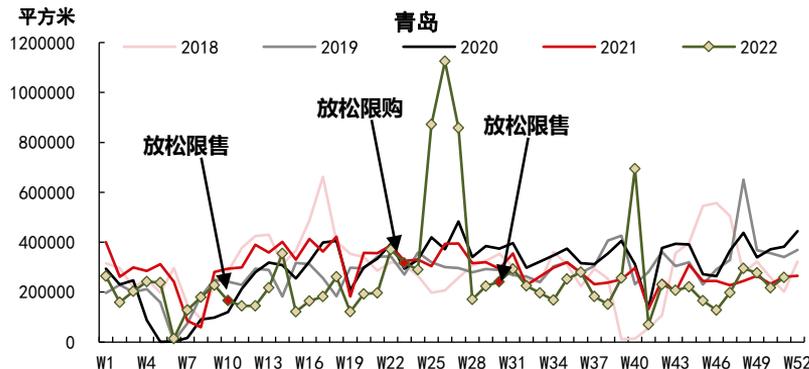
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1778301	2085077	17.3%	260.6%
2月	1417126	1324128	-6.6%	-36.5%
3月	2535511	1679169	-33.8%	26.8%
4月	2582004	1486713	-42.4%	-11.5%
5月	1382861	1386764	0.3%	-6.7%
6月	1925259	1633685	-15.1%	17.8%
7月	2197938	2084442	-5.2%	27.6%
8月	2023716	1653271	-18.3%	-20.7%
9月	2448224	819331	-66.5%	-50.4%
10月	1243299	1207000	-2.9%	47.3%
11月	1693919	1469267	-13.3%	21.7%
12月(截止至12月16日)	1208913	799561	-33.9%	-9.5%

## 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有所修复

### 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）

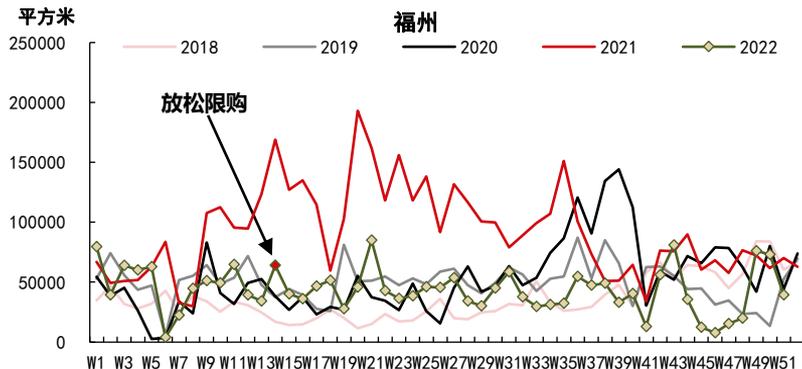
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1156460	645110	-44.2%	145.8%
2月	627571	400041	-36.3%	-38.0%
3月	1371227	719699	-47.5%	79.9%
4月	1021000	466016	-54.4%	-35.2%
5月	1273366	673070	-47.1%	44.4%
6月	963094	928044	-3.6%	37.9%
7月	1158841	661779	-42.9%	-28.7%
8月	641934	673100	4.9%	1.7%
9月	536741	618494	15.2%	-8.1%
10月	752639	641600	-14.8%	3.7%
11月	702219	551000	-21.5%	-14.1%
12月(截止至12月16日)	566295	337700	-40.4%	31.7%

### 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%	198.4%
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	1052614	946391	-10.1%	17.9%
12月(截止至12月16日)	565151	502267	-11.1%	48.9%

## 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

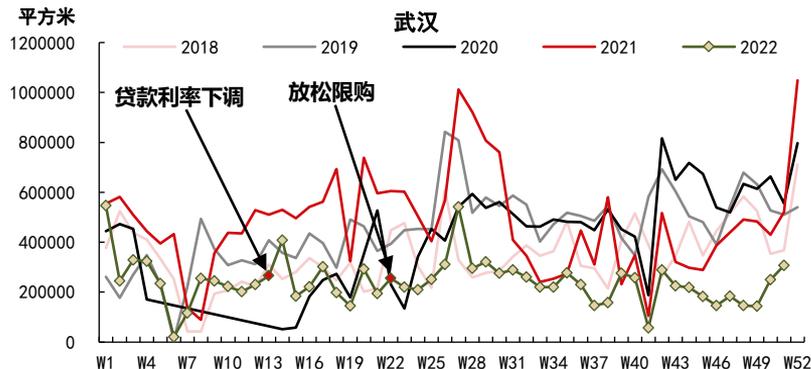
### 福州（3.29 取消限购）



### 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%	210.0%
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	294236	66853	-77.3%	-65.7%
12月(截止至12月16日)	143011	162657	13.7%	733.2%

### 武汉（3.27 下调利率，5.22 放松限购）

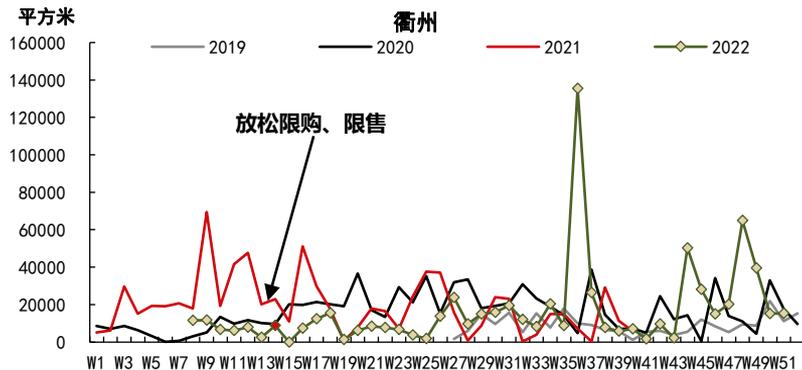


### 武汉商品房成交面积变化情况（平方米）

月份	2021	2022	同比	环比
1月	2035664	1187189	-41.7%	89.5%
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	1723745	684776	-60.3%	-21.4%
12月(截止至12月16日)	1074838	567464	-47.2%	50.8%

# 三、三四线城市政策效果——集中在降首付，近期成交显著放缓

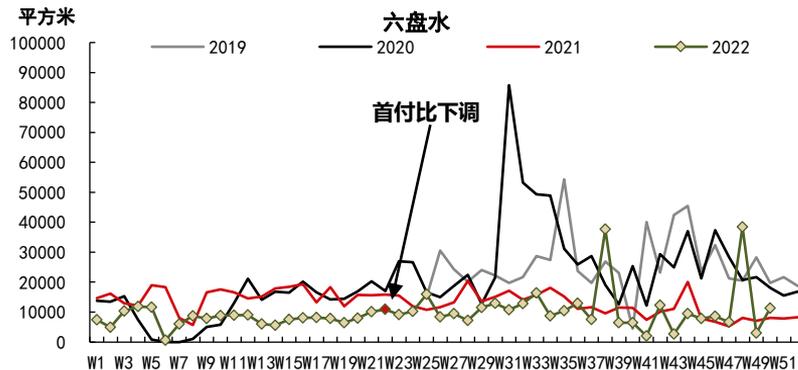
## 衢州（4.3 放松限购、限售）



## 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	-	69647	-	-49.7%
11月	-	152710	-	119.3%
12月(截止至12月16日)	-	38973	-	-22.7%

## 六盘水（5.24 降低首付比）

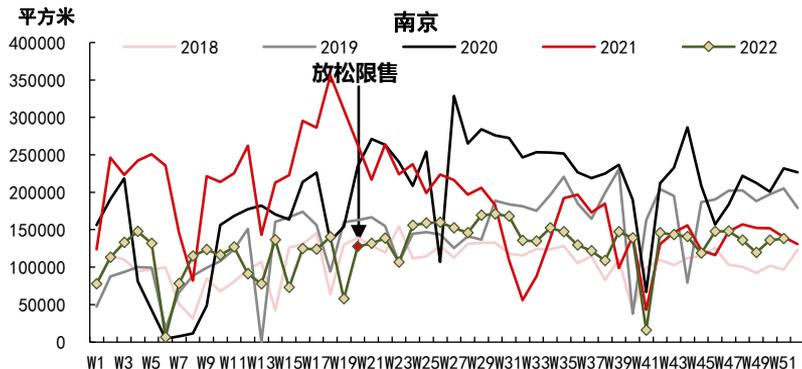


## 六盘水商品房成交面积变化情况（平方米）

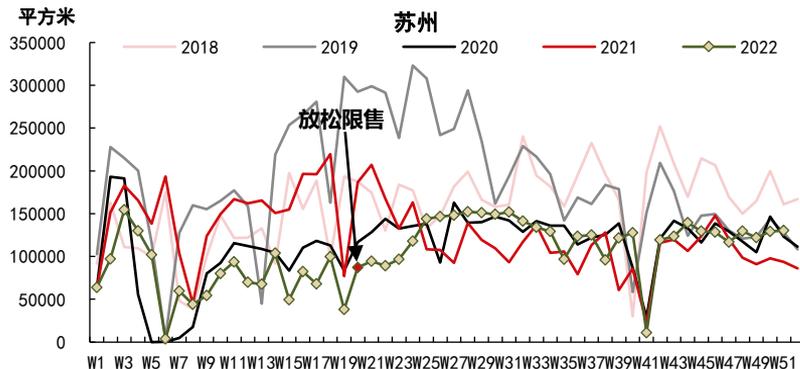
月份	2021	2022	同比	环比
1月	63162	39865	-36.9%	258.1%
2月	48427	25785	-46.8%	-35.3%
3月	71821	34135	-52.5%	32.4%
4月	75027	32507	-56.7%	-4.8%
5月	65468	40813	-37.7%	25.5%
6月	53573	47255	-11.8%	15.8%
7月	71412	42869	-40.0%	-9.3%
8月	68835	56826	-17.4%	32.6%
9月	47945	62297	29.9%	9.6%
10月	50856	30634	-39.8%	-50.8%
11月	30022	59746	99.0%	95.0%
12月(截止至12月16日)	17597	12327	-29.9%	-30.1%

# 四、二手房成交情况——韧性相较商品房成交更强

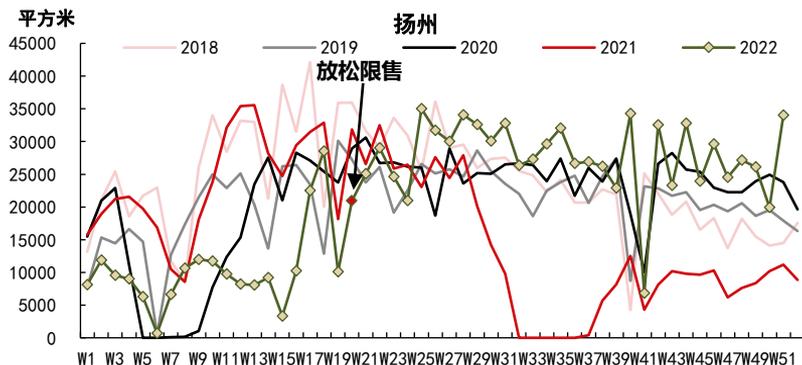
## 二线城市 南京 (5.11 放松限售)



## 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
2022/12/16	要确保房地产市场平稳发展有效防范化解优质头部房企风险	中央经济工作会议	会议指出，有效防范化解重大经济金融风险。要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，同时要坚决依法打击违法犯罪行为。要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，探索长租房市场建设。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。要防范化解金融风险，压实各方责任，防止形成区域性、系统性金融风险。加强党中央对金融工作集中统一领导。要防范化解地方政府债务风险，坚决遏制增量、化解存量。	防范头部房企风险
2022/12/15	考虑新的举措，改善房地产行业的资产负债状况	国务院刘鹤	刘鹤指出，房地产是国民经济的支柱产业，针对当前出现的下行风险，我们已出台一些政策，正在考虑新的举措，努力改善行业的资产负债状况，引导市场预期和信心回暖。	改善资产负债状况
2022/12/15	加强房地产业的自立 对打“价格战”恶性竞争的要采取措施	平江	湖南平江县召开促进房地产市场健康发展工作座谈会。会上平江县副县长夏海强调，要准确把握宏观经济政策，抢抓有利政策机遇，进一步提高房地产行业信心；要加强房地产业的自立，从提升房地产产品的品质来赢得市场，对打“价格战”进行恶性竞争的企业要采取相关措施。	限跌
2022/12/15	取消限售 个人房贷不再纳入房地产贷款集中度管理	兰州	甘肃省兰州市人民政府办公室关于印发《兰州市助企纾困激发市场主体活力若干措施》的通知。文件提出，优化房地产市场调控政策。阶段性调整兰州市首套住房商业性个人住房贷款利率，5年期以上首套住房商业性个人住房贷款利率下限由4.3%下调至4.0%。取消现行限售政策，个人购买的住房，自取得房屋《不动产权证书》后即可上市交易，已按原有限售规定在《不动产权证书》上登记限售的按现行规定执行，上市交易不受影响。个人住房贷款不再纳入房地产贷款集中度管理。	限售、房贷利率
2022/12/15	适度下调商品房预售资金重点监管额度不超过5个百分点	山西	山西省政府新闻办12月4日举行新闻发布会，深入解读《关于进一步促进民间投资的实施意见》，并回答记者提问。会上，山西省提出，着力解决房地产业民间投资下行压力较大的问题，提出稳定房地产业民间投资3条举措，包括适度增加供地、探索政府主导盘活闲置商品房用于补充保障性租赁住房、适度下调商品房预售资金重点监管额度不超过5个百分点等。	预售资金监管
2022/12/14	加强房地产市场预期引导 支持居民合理自住需求 遏制投资投机性需求	中共中央、国务院	中共中央、国务院印发《扩大内需战略规划纲要（2022 - 2035年）》，《纲要》指出，促进居住消费健康发展。坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加强房地产市场预期引导，探索新的发展模式，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制，支持居民合理自住需求，遏制投资投机性需求，稳地价、稳房价、稳预期。完善住房保障基础性制度和支持政策，以人口净流入的大城市为重点，扩大保障性租赁住房供给。因地制宜发展共有产权住房。完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。健全住房公积金制度。推进无障碍设施建设，促进家庭装修消费，增加智能家电消费，推动数字家庭发展。	房住不炒、保障房等
2022/12/13	二孩以上家庭购买首套自住房公积金贷款最高额度可适当提高	广州	16届24次市政府常务会议12月9日审议通过了《广州市人口与计划生育服务规定》，明确提出通过完善住房、财政、教育、金融、人才、就业等支持政策，促进人口长期均衡发展，优化生育服务。在公租房分配时，广州市将对有未成年子女的二孩家庭按规定给予优先保障。符合法律、法规规定生育二孩以上的家庭购买家庭首套自住房申请住房公积金贷款，且符合住房公积金贷款条件的，贷款最高额度可以适当调整提高。	公积金贷款
2022/12/13	南京限购区域部分人群可购三套房？多位业内人士：已有购房者开出购房证明	南京	南京市限购区内有2套房产的家庭，可在江心洲、秦淮区南部新城、玄武区红山新城、鼓楼区幕府创新城四地范围内购买第3套房，可新增购房名额人群包括：家中有60岁以上老人能提供南京居住证明的家庭；工作地点在限购区内的南京户籍家庭；南京户籍的A、B、C、D类人才及博士人才。	限购
2022/12/13	杭州公积金执行“认贷不认房”二套房首付降至四成	杭州	杭州住房公积金管理委员会今日发布通知，对贷款政策做出调整。通知显示，杭州职工家庭名下无住房，无房贷款记录或有商贷记录且结清贷款，再次申请公积金贷款购买普通自住住房的，执行首套房政策，贷款首付比例不低于30%。职工家庭拥有1套住房，或无住房但有公积金贷款记录且相应贷款已结清，再次申请公积金贷款购房的，执行二套房政策，贷款首付比例不低于40%。	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

---