

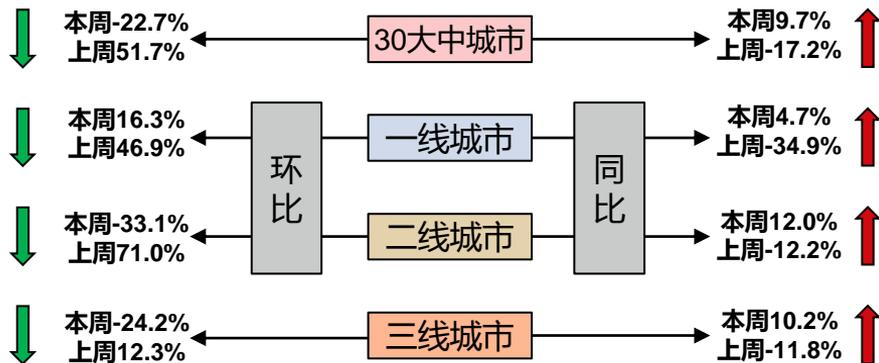
研究所工业组

房地产需求端政策放松效果跟踪

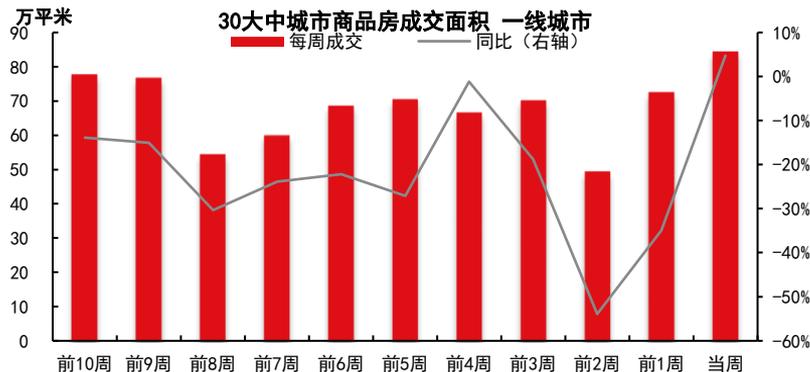
- 中央重点政策方面：（1）人民银行、银保监会发布通知，决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。本次政策可以看作是去年930政策的延续，不同点在于去年政策是阶段性政策，而本次出台的政策将是长效机制，这意味着改善居民刚需成本将成为接下来一年房地产重要的政策方向。此外，当前在70城中满足条件的城市有38个，相较上一次满足条件的城市要多出15个，侧面反映出来当前房价下行压力较大，需要出台更多需求端有力的政策来实现房价稳定的目标，进而改善商品房销售疲弱的状况。（2）住建部部长提出对于购买第一套住房的要大力支持，首付比、首套利率该降的都要降下来。考虑到疫情以来居民收入增长承压，若想要带动居民购房意愿，当前降低购房成本的重要性比较高，预计后续会有更多政策跟进。
- 地方重点政策方面：东莞全域首套首付比例最低降至2成。东莞作为强二线城市中第一个下调首付比的城市，反映当前房市压力较大，而该政策也意味着后续其他二线城市将有望跟随出台相关政策。
- 随着疫情最严重的时间逐渐过去，前期因疫情积压的需求在近期集中释放，带动房地产销售有所回暖，本周商品房成交同比去年已经实现转正。**从近期强二线城市持续出台宽松政策可以预期，一季度商品房成交有望显著回升。**

- 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

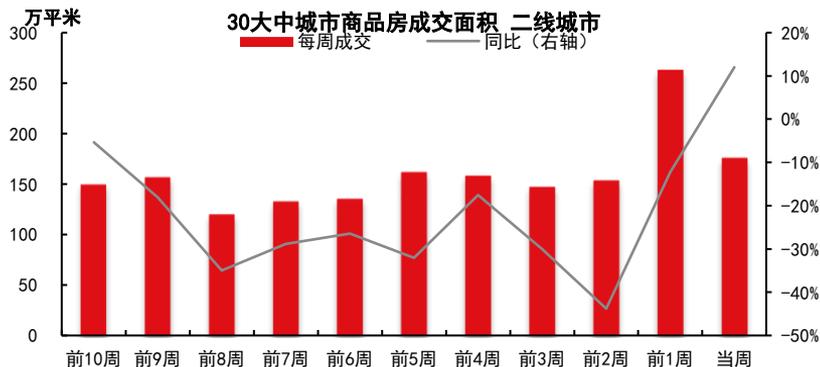
30大中城市本周同比涨幅为9.7%



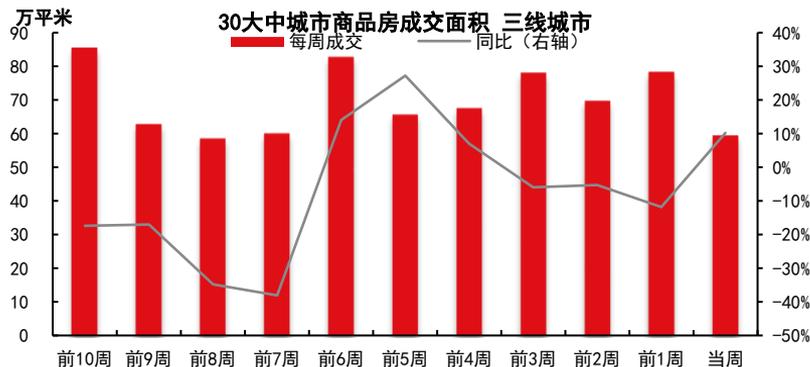
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比上涨4.7%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比上涨12.0%

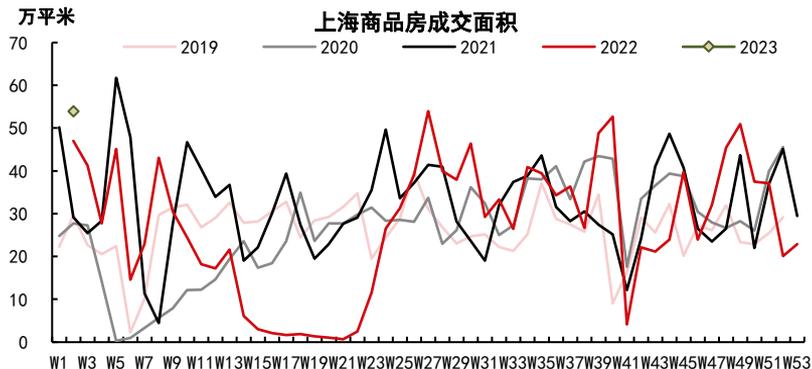


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比上涨10.2%

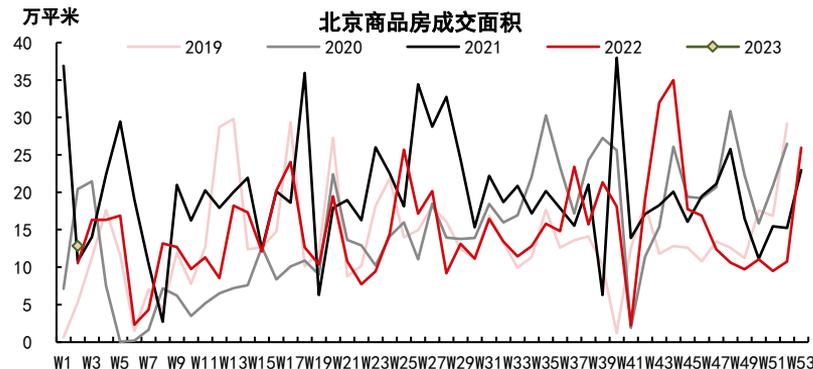


一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，1月成交持续修复

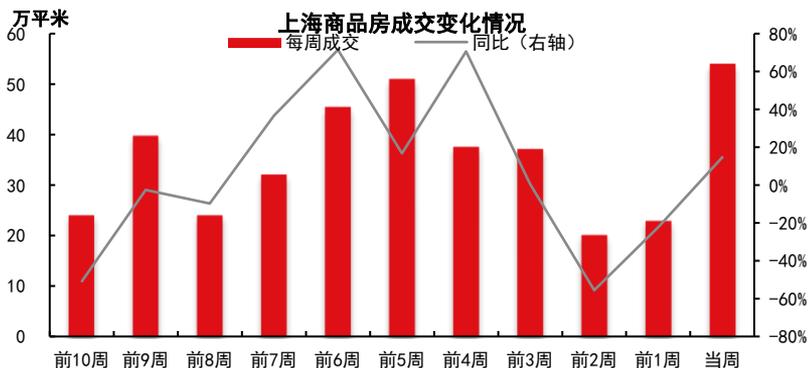
上海商品房成交面积——季节性



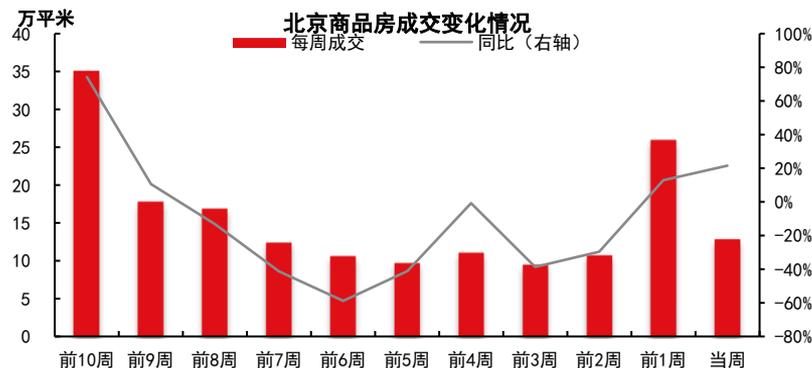
北京商品房成交面积变化情况——季节性



上海商品房成交面积变化情况

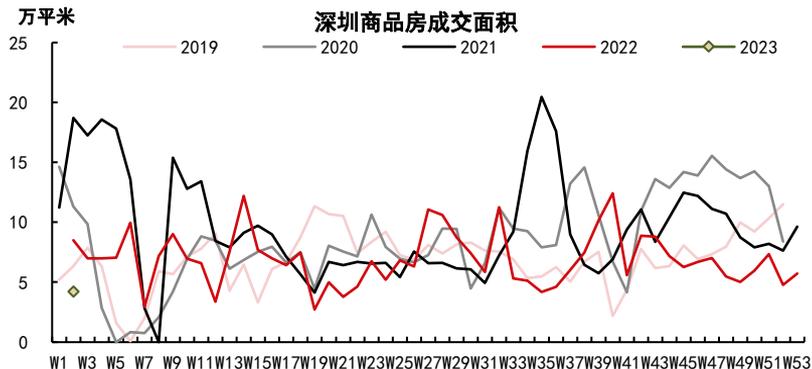


北京商品房成交面积变化情况

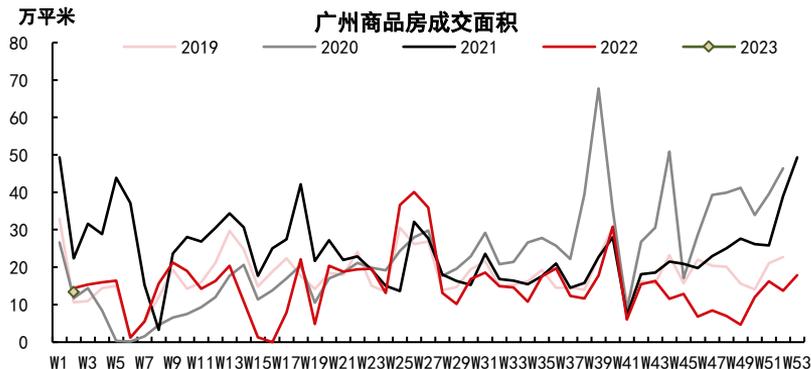


一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，1月成交持续修复

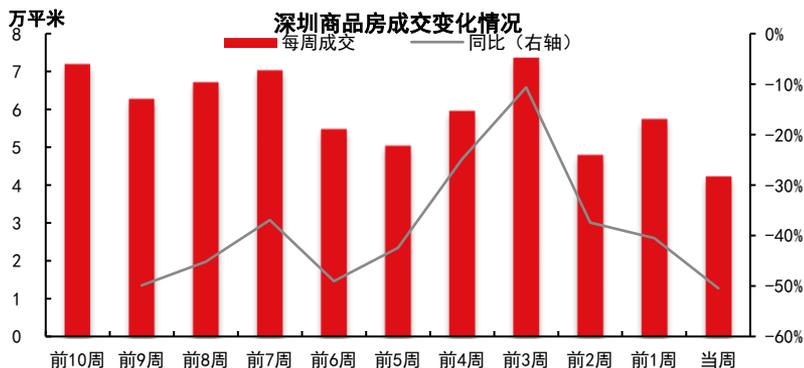
深圳商品房成交面积——季节性



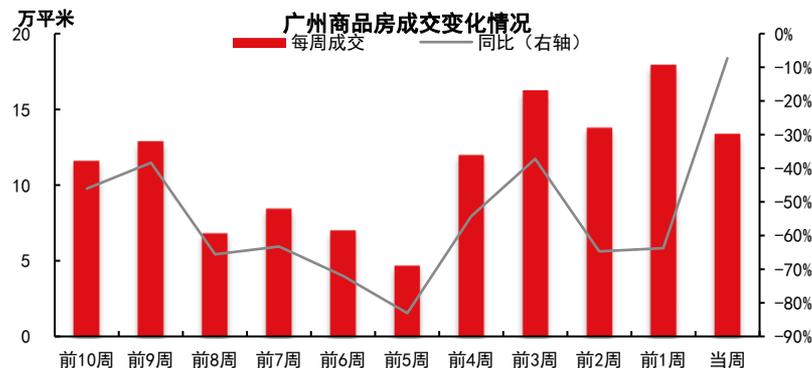
广州商品房成交面积——季节性



深圳商品房成交面积变化情况



广州商品房成交面积变化情况

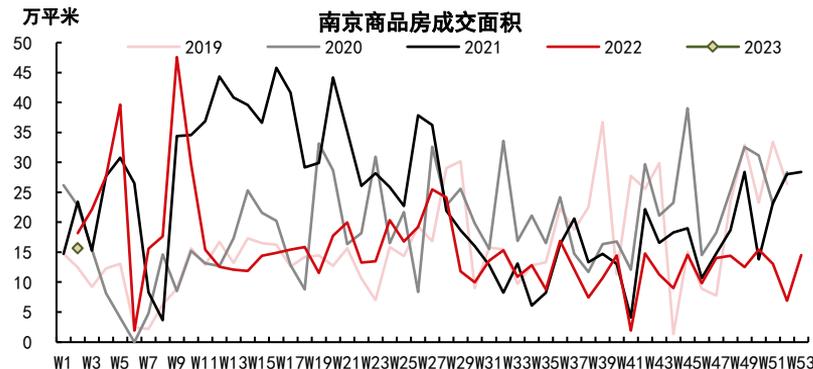


二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，近期大部分城市成交持续回升

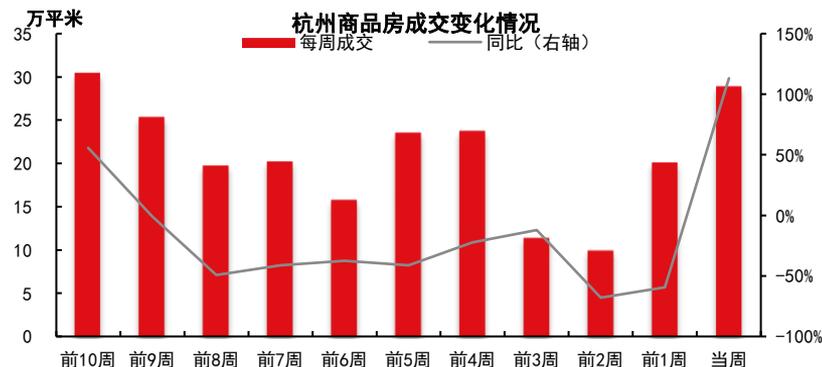
杭州商品房成交面积——季节性



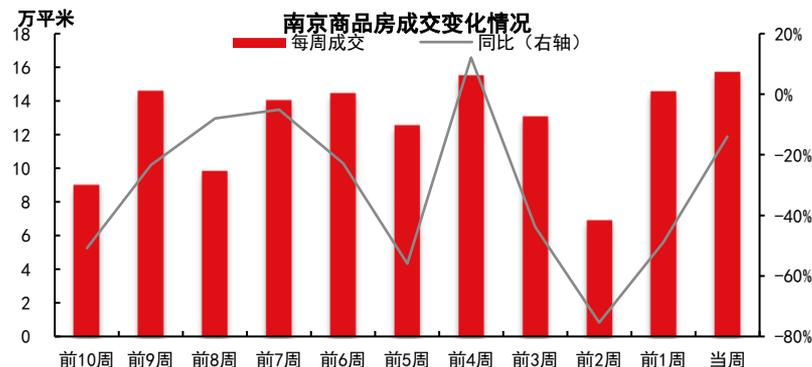
南京商品房成交面积——季节性



杭州商品房成交面积变化情况



南京商品房成交面积变化情况

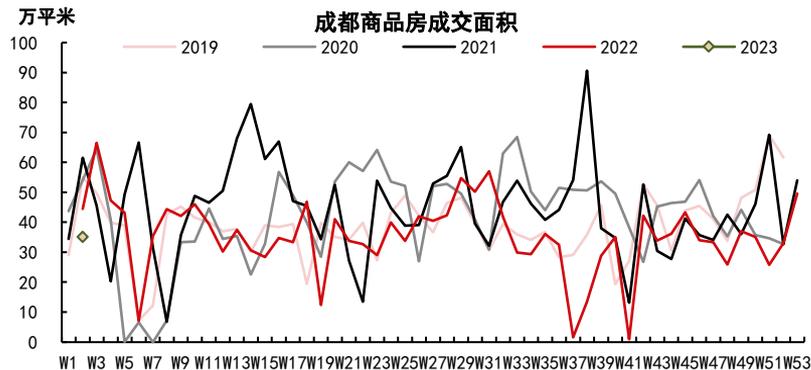


二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，近期大部分城市成交持续回升

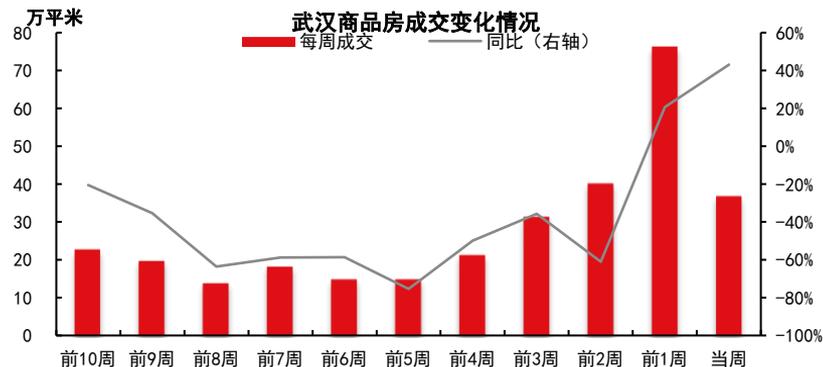
武汉商品房成交面积——季节性



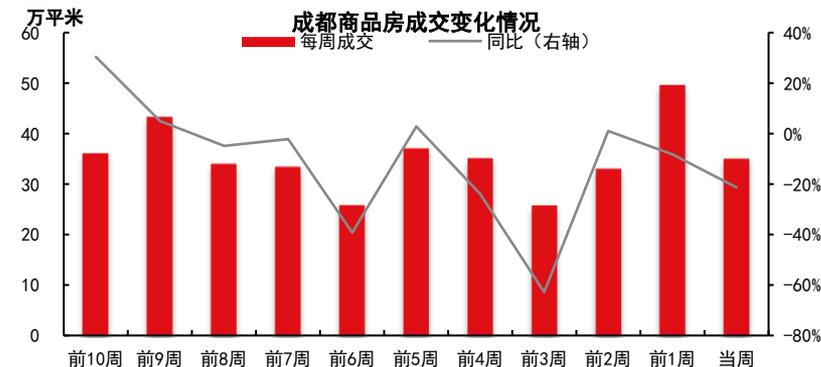
成都商品房成交面积——季节性



武汉商品房成交面积变化情况

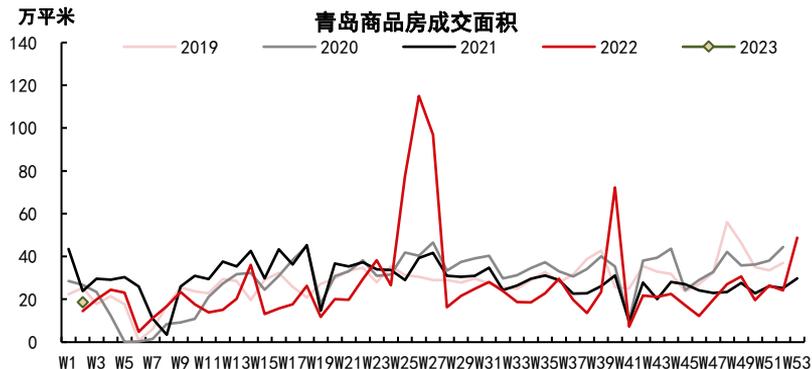


成都商品房成交面积变化情况

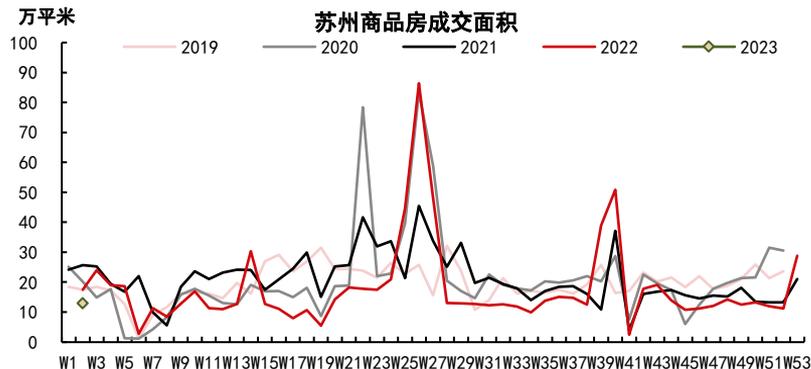


二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，近期大部分城市成交持续回升

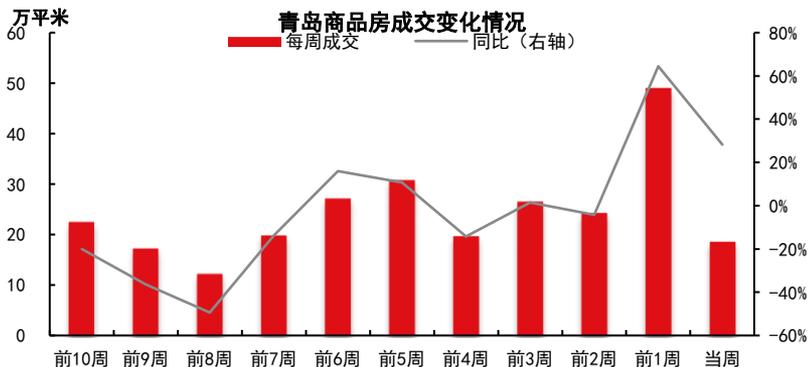
青岛商品房成交面积——季节性



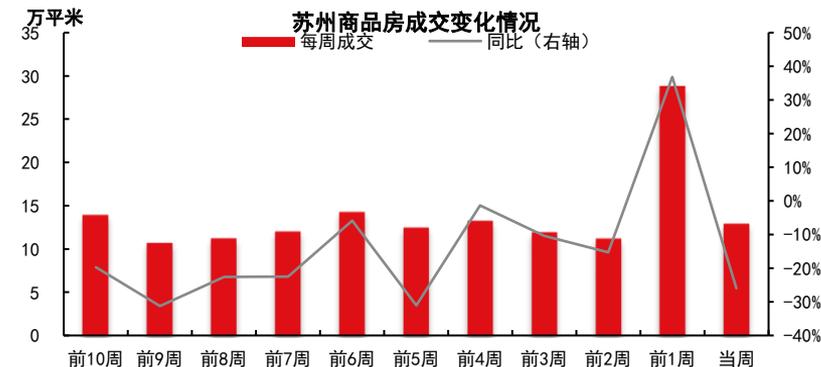
苏州商品房成交面积——季节性



青岛商品房成交面积变化情况

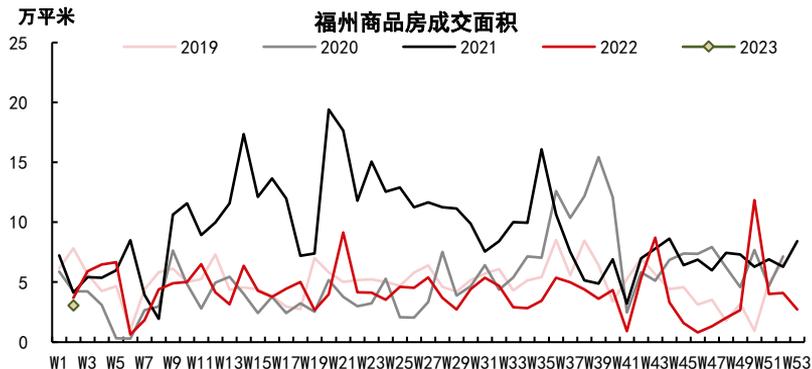


苏州商品房成交面积变化情况

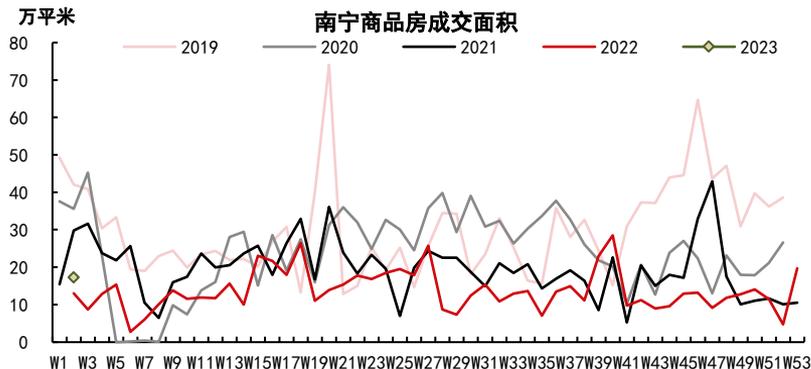


二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，近期大部分城市成交持续回升

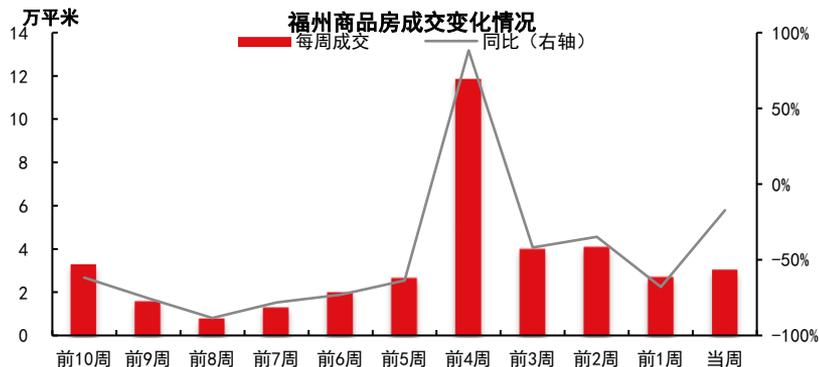
福州商品房成交面积——季节性



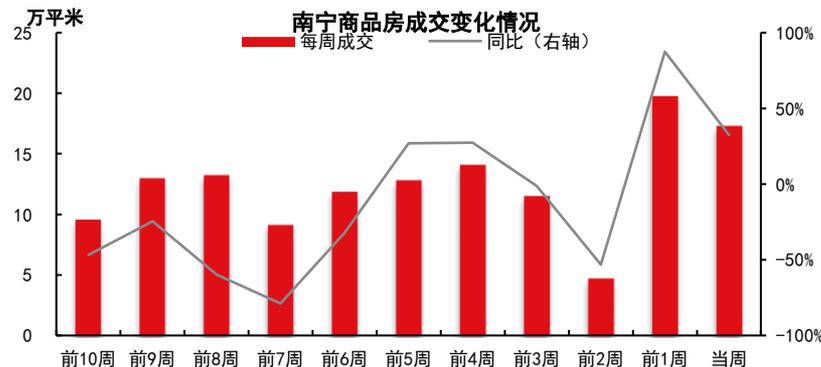
南宁商品房成交面积——季节性



福州商品房成交面积变化情况

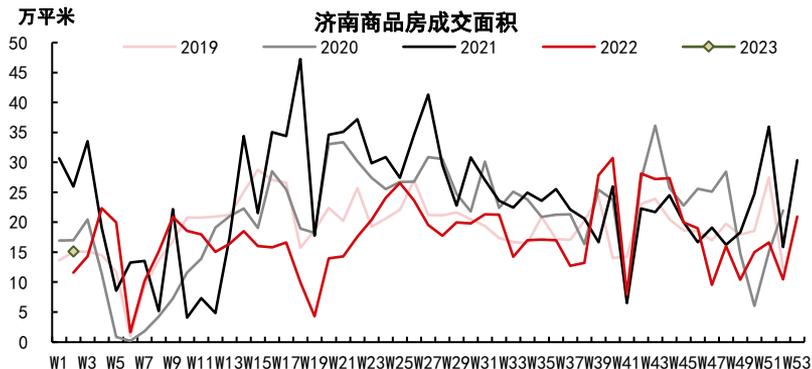


南宁商品房成交面积变化情况

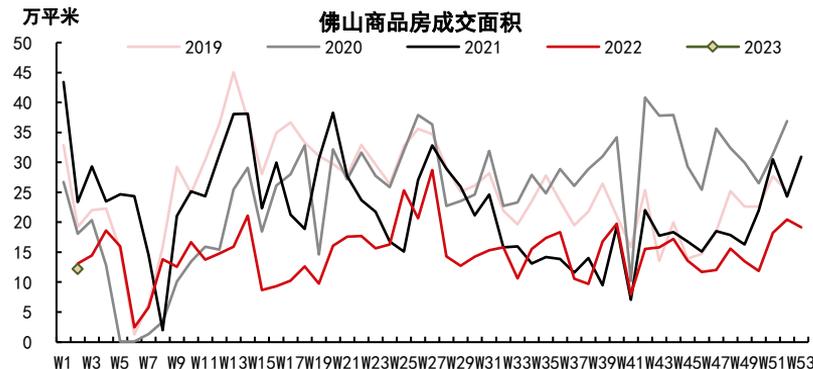


二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，近期大部分城市成交持续回升

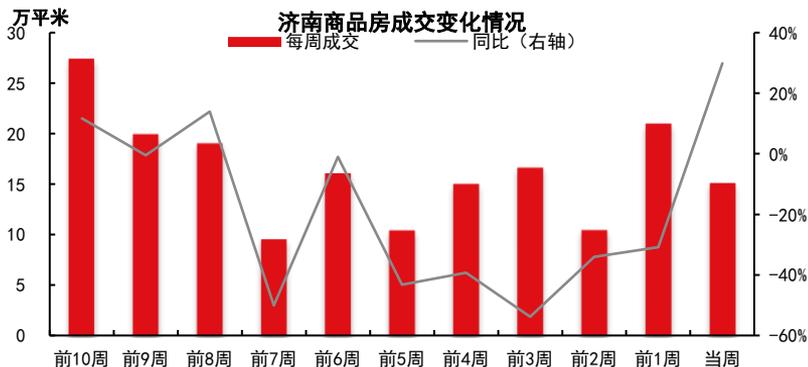
济南商品房成交面积——季节性



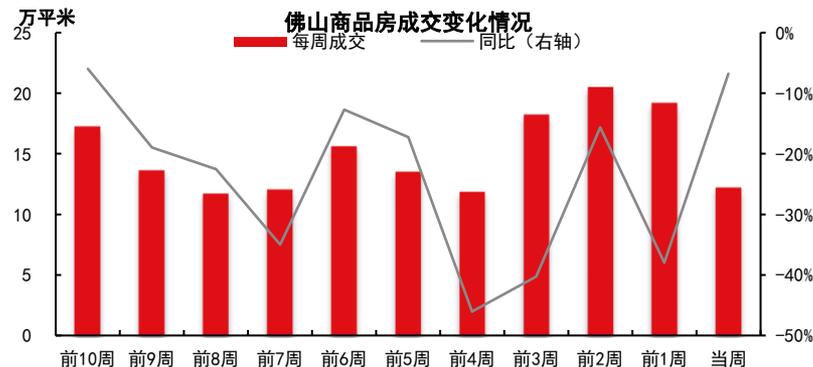
佛山商品房成交面积——季节性



济南商品房成交面积变化情况

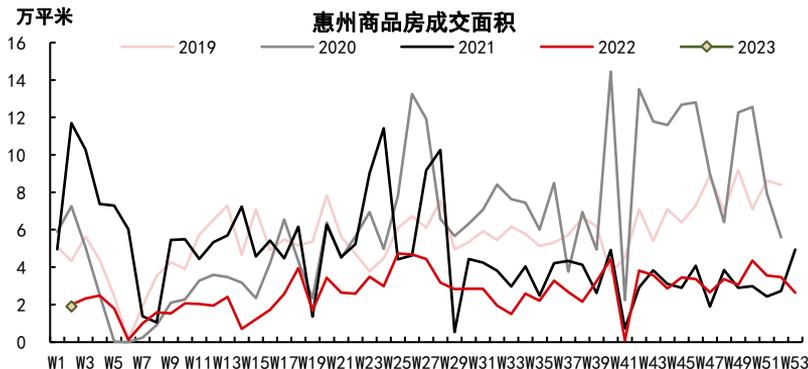


佛山商品房成交面积变化情况

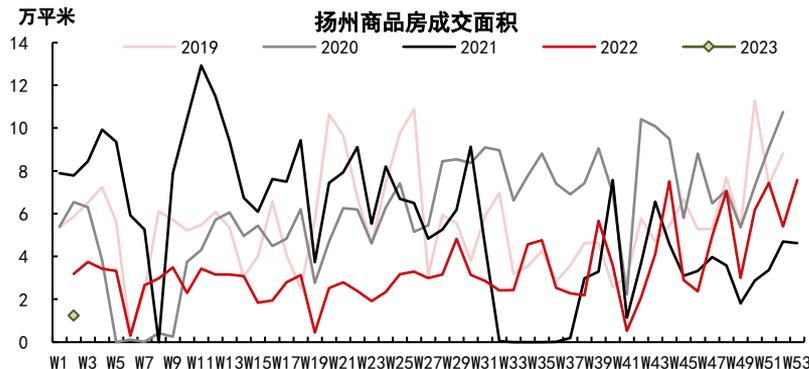


三、三四线城市政策效果——集中在降首付，近期成交显著放缓

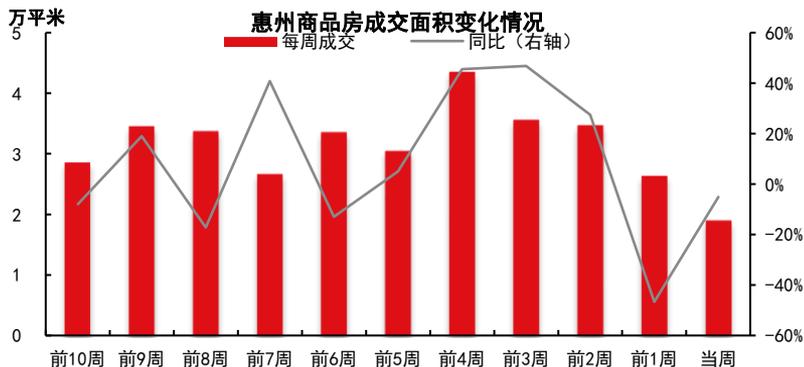
惠州商品房成交面积——季节性



扬州商品房成交面积——季节性



惠州商品房成交面积变化情况

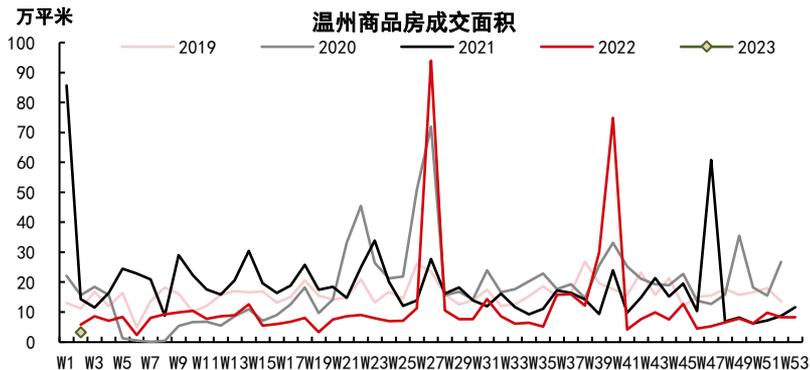


扬州商品房成交面积变化情况

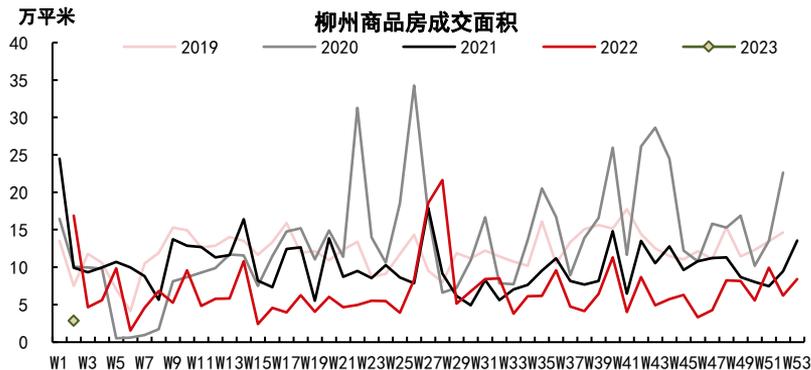


三、三四线城市政策效果——集中在降首付，近期成交显著放缓

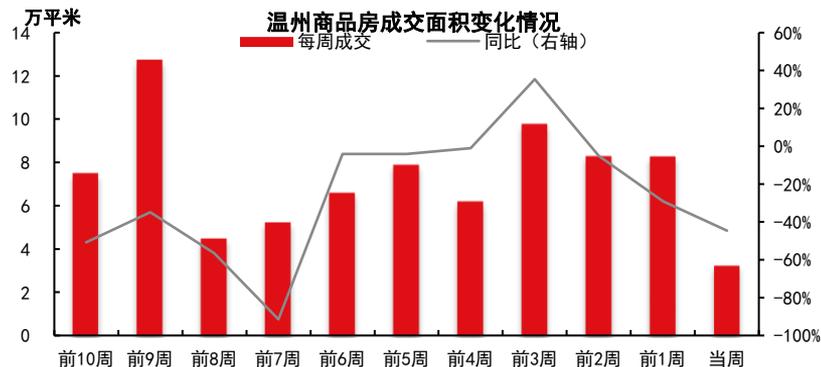
温州商品房成交面积——季节性



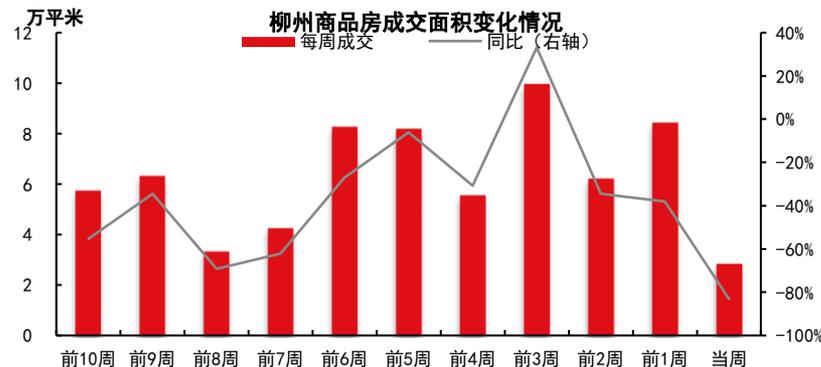
柳州商品房成交面积——季节性



温州商品房成交面积变化情况

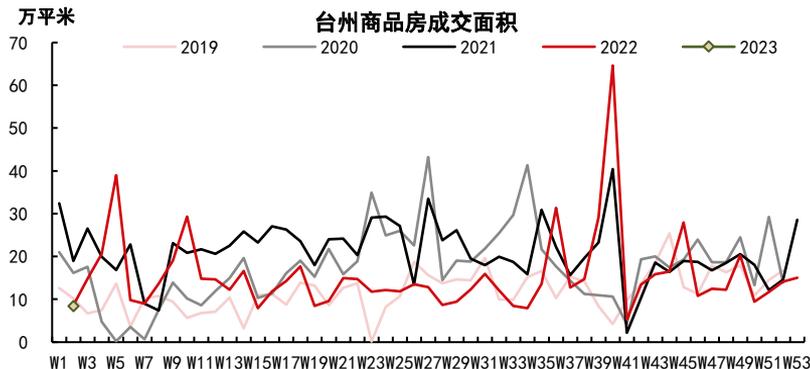


柳州商品房成交面积变化情况

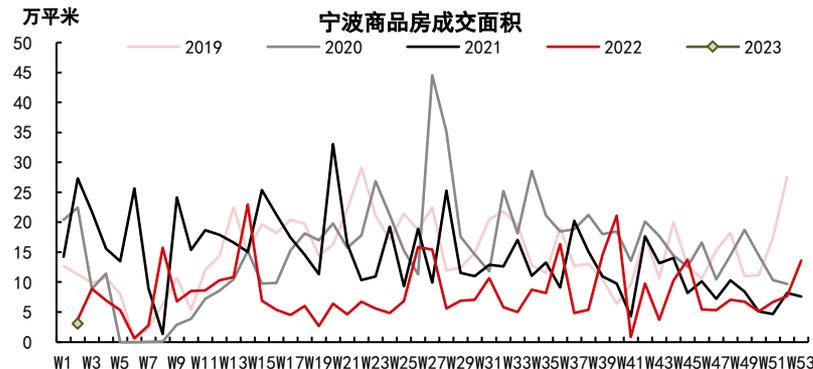


三、三四线城市政策效果——集中在降首付，近期成交显著放缓

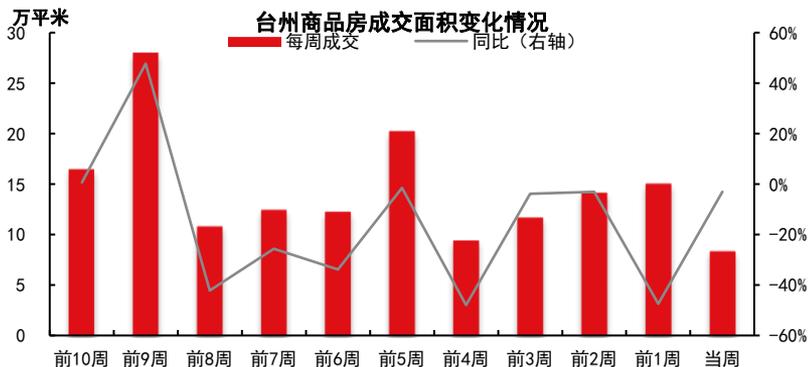
台州商品房成交面积——季节性



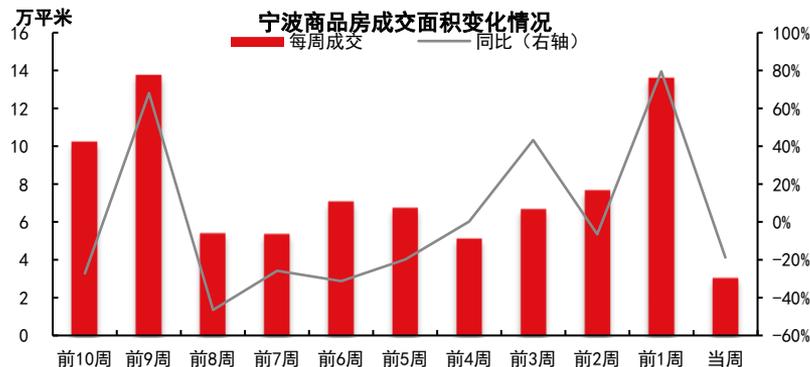
宁波商品房成交面积——季节性



台州商品房成交面积变化情况



宁波商品房成交面积变化情况

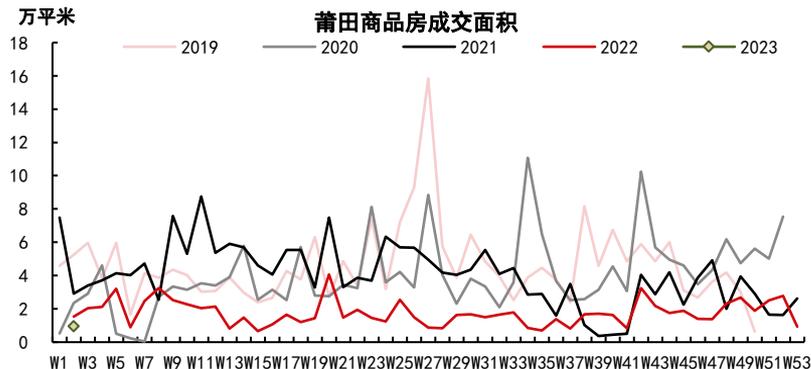


三、三四线城市政策效果——集中在降首付，近期成交显著放缓

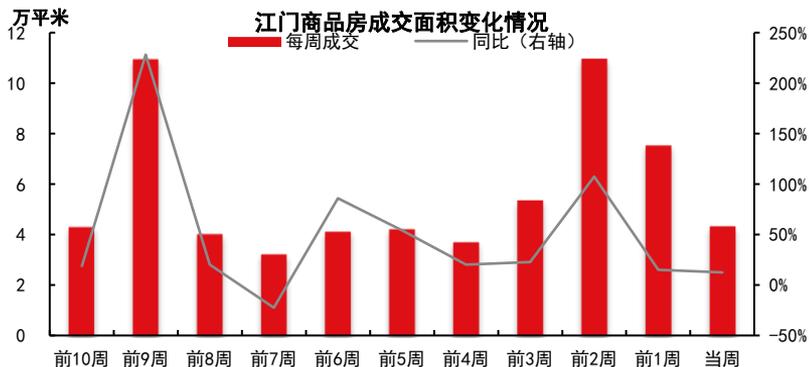
江门商品房成交面积——季节性



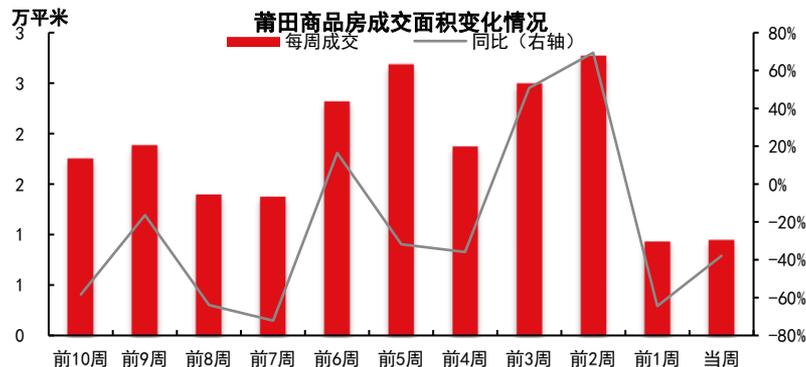
莆田商品房成交面积——季节性



江门商品房成交面积变化情况

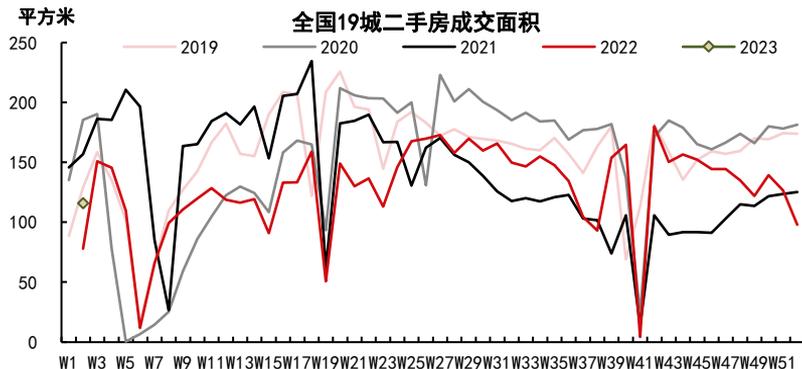


莆田商品房成交面积变化情况

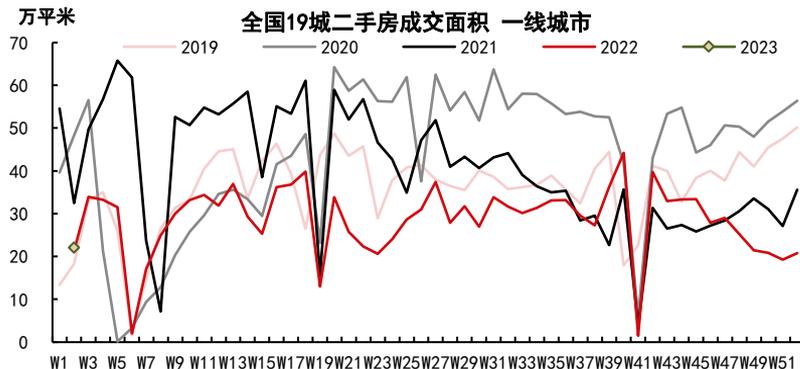


四、二手房成交情况——一二线城市显著反弹，三线城市依旧偏弱

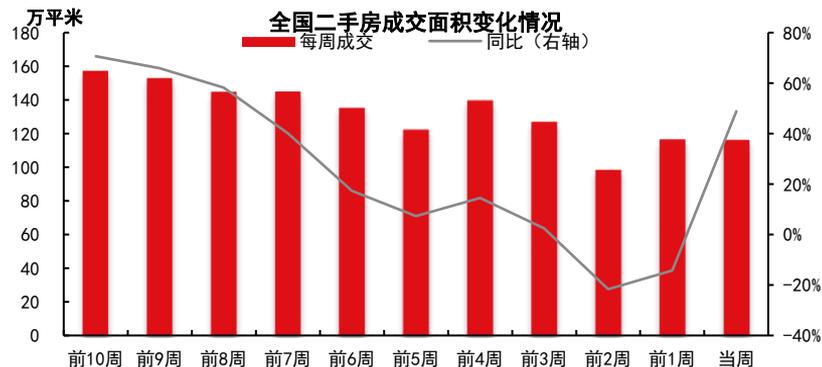
全国19城二手房成交面积——季节性



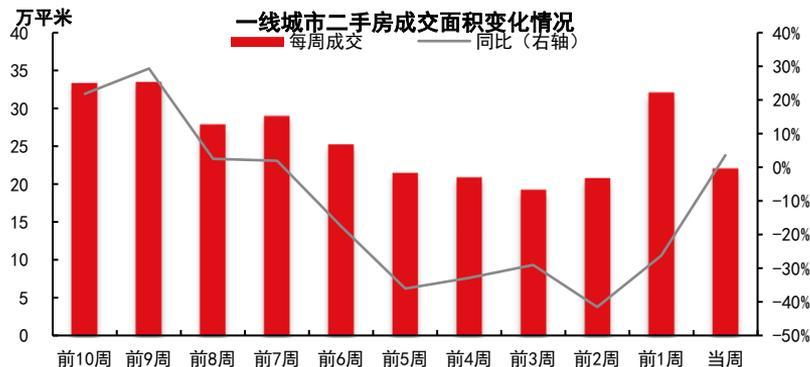
一线城市二手房成交面积——季节性



全国19城二手房成交面积变化情况



一线城市二手房成交面积变化情况

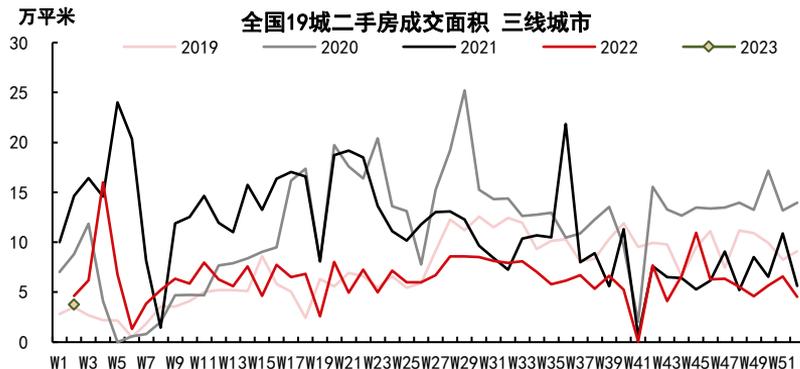


四、二手房成交情况——一二线城市显著反弹，三线城市依旧偏弱

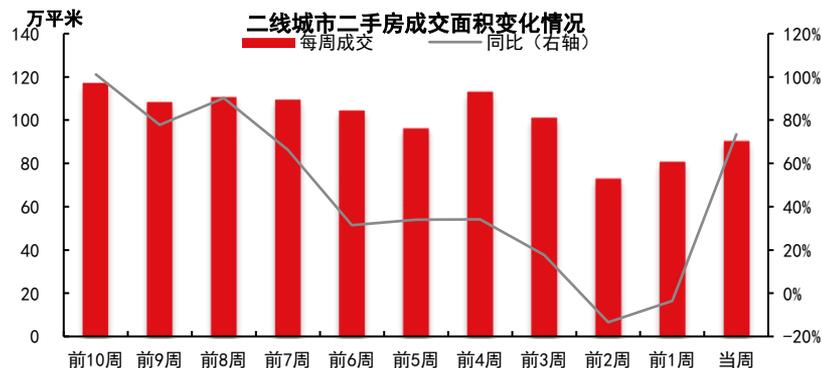
二线城市二手房成交面积——季节性



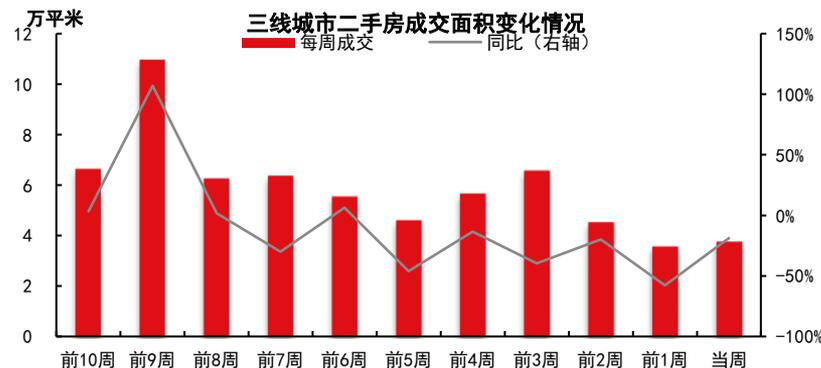
三线城市二手房成交面积——季节性



二线城市二手房成交面积变化情况



三线城市二手房成交面积变化情况



五、本周重点放松施策一览

时间	事件	地区/部门	房地产政策与高层表态	政策工具
2023/01/06	购买绿色二级以上建筑或装配式项目 公积金贷款额度可上浮20%	惠州	惠州市住房公积金管理中心日前发布通知，符合相应条件的职工购买绿色二星级以上建筑或已被认定为装配式建筑的项目，贷款额度在可贷额度的基础上上浮20%，但不超过公积金最高限额。绿色建筑或装配式建筑商品住房转为二手房交易时，仍按普通商品住房受理，贷款额度不再上浮。	公积金贷款
2023/01/05	对于购买第一套住房的要大力支持 首付比、首套利率该降的都要降下来	住建部	住房和城乡建设部部长倪虹表示，我们住房城乡建设工作千头万绪，又和人民群众利益相关，我们要实现质的有效提升和量的合理增长，必须要在精准上下功夫。因城施策、精准施策，提振市场信心。对于购买第一套住房的要大力支持。首付比、首套利率该降的都要降下来。对于购买第二套住房的，要合理支持。以旧换新、以小换大、生育多子女家庭都要给予政策支持。对于购买三套以上住房的，原则上不支持，就是不给投机炒房者重新入市留有空间。	首套房
2023/01/05	新房价格连降3月可阶段性取消首套房贷款利率下限	人民银行、银保监会	新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套房贷款利率政策下限。对于采取阶段性下调或取消当地首套房商业性个人住房贷款利率下限的城市，如果后续评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均上涨，应自下一个季度起，恢复执行全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限。住房贷款利率政策与新建住房价格走势挂钩、动态调整，有利于支持城市政府科学评估当地商品住宅销售价格变化情况，“因城施策”用足用好政策工具箱，更好地支持刚性住房需求，形成支持房地产市场平稳健康运行的长效机制。	房贷利率
2023/01/05	首套房首付比例最低两成 购新房政府补贴200元/平方米	江西上栗	凡在2023年1月1日至2023年6月30日期间购买上栗县行政区域内的新建商品住房（不含二手房）的业主，政府给予200元/平方米补贴。此外对高校、中职、技工院校等毕业5年内的各类院校毕业生，与企业及教育、医疗类事业单位签订1年以上劳动合同，并缴纳3个月以上社会保险费的就业人员；或办理了营业执照，并缴纳3个月以上社会保险费的创业人员，在上栗县行政区域内购买商品住房的，县财政按博士、硕士、本科、专科、中专（技校生），分别给予10万元、5万元、3万元、2万元、1万元的一次性购房补贴。	首付比、购房补贴
2023/01/05	深圳市印发推广二手房“带押过户”模式的工作方案：稳妥推进试点 鼓励全面探索	深圳	深圳市住建局等六部门印发《深圳市推广二手房“带押过户”模式的工作方案》。二手房“带押过户”模式指存在抵押的房产，在不提前还清贷款的情况下，办理过户、重新抵押并发放新的贷款，实现用购房款还旧贷款（使用买方的购房资金来偿还卖方的银行贷款）。稳妥推进试点鼓励全面探索。在试点范围方面，先试点推广买方一次性付款或买卖双方贷款银行同为一家银行的二手房“带押过户”，再逐步推广至买卖双方贷款银行非同一家银行的“带押过户”业务。同时，鼓励各银行先行先试办理买卖双方贷款银行非同一家银行的“带押过户”业务。在模式做法方面，除“顺位抵押”“双预告登记”模式外，鼓励积极探索其他模式，为全面推广二手房“带押过户”积累经验。	带押过户
2023/01/05	重庆发布27条地产政策 明确公积金贷款住房认定标准	重庆	重庆市日前发布稳经济政策包，其中，包括完善房地产信贷服务、提高住房公积金贷款额度、优化商业贷款住房套数认定等在内的房地产政策27条。政策显示，重庆将明确公积金贷款住房认定标准，职工家庭新购住房的，实行“认房认贷”。“认房”方面，在中心城区新购住房，中心城区以外住房不纳入住房套数核查范围；在中心城区以外区县新购住房，全市住房纳入住房套数核查范围。“认贷”方面，只将住房公积金贷款记录纳入核查范围。	公积金贷款
2023/01/04	暂停执行住房限购政策 首套住房首付比例最低两成	河南荥阳	适度调整住房限购政策方面，《通知》提出，根据国家相关房地产政策，结合荥阳房地产市场供需实际，暂停执行住房限购政策。这意味着荥阳成为郑州提出适度调整限购区域后，首个发文明确暂停限购的县市区。落实差别化住房信贷政策上，《通知》还提到，首套住房首付比例最低可降至20%。购房者结清首套房贷款的，二套房首付比例降至30%；未结清首套房贷款的，购买二套房首付比例降至40%。	限购、首付比
2023/01/04	长春提高多孩家庭公积金首贷额度 三孩家庭最高上调20万元	长春	吉林省长春市近日发布关于调整长春市住房公积金个人住房贷款政策的通知。按照新政，自2023年1月1日起，长春市公积金贷款单笔最高额度分别为：购房所在地在长春市主城区及开发区（不含双阳区、九台区）：有共同借款人的，单笔贷款最高额度为90万元；无共同借款人的为60万元。对生育、抚养二孩、三孩的公积金缴存职工家庭，首次申请公积金贷款的，“二孩家庭”贷款额度可在单笔贷款最高额度基础上提高10万元；“三孩家庭”贷款额度可在单笔贷款最高额度基础上提高20万元。	公积金贷款
2023/01/03	取消和调整房地产过热时期妨碍消费释放的限制性政策	河南	河南省委常委、常务副省长孙守刚近日在新闻发布会上表示，要稳住房地产投资。其中核心就是全面落实金融支持房地产16条政策措施，全力保交楼、稳预期、拓供给，着力促进房地产市场平稳健康发展。要加大对居民购房和房企企业融资支持力度，从信贷、股权、债券融资三方面纵深拓展房地产融资渠道。“取消和调整过热时期妨碍消费需求释放的限制性政策，完善二套房认定标准，支持集中团购商品住房，鼓励各地结合保障性租赁住房、人才住房房源征集，加快存量商品房去化。”孙守刚说，要强化“保交楼”项目配套融资支持，持续攻坚推动已售逾期项目加快建设交付。	融资支持

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