

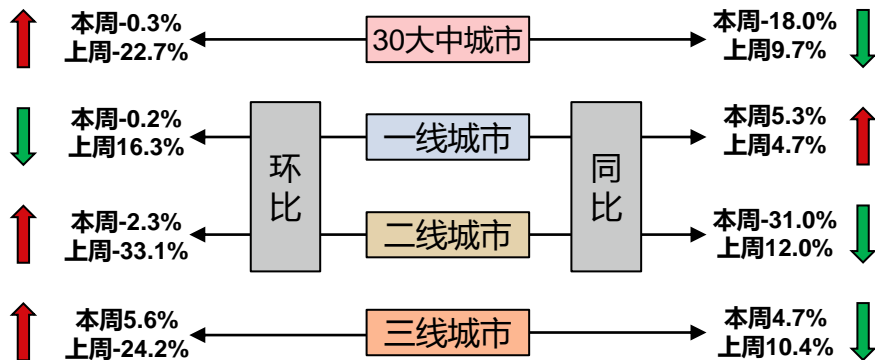
研究所工业组

房地产需求端政策放松效果跟踪

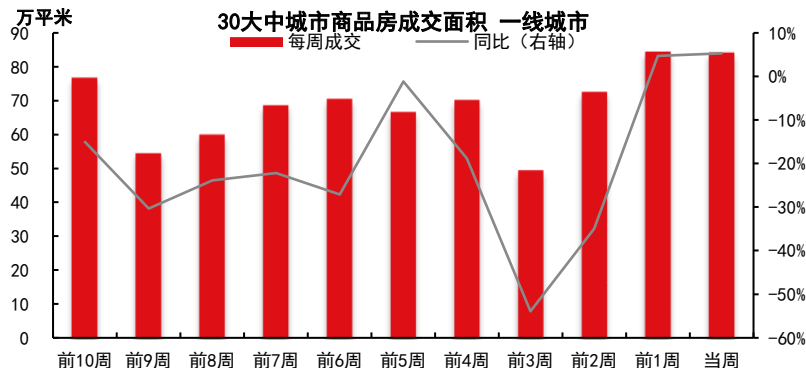
- 中央重点政策方面：（1）中央有关部门起草了《改善优质房企资产负债表计划行动方案》，文件中明确合理延长房地产贷款集中度管理制度过渡期，同时完善针对30家试点房企的“三线四档”规则，在保持规则整体框架不变的基础上，完善部分参数设置。行动方案主要针对专注主业、合规经营、资质良好的优质房企，重点是其中经营规模较大、覆盖区域较广，具有一定系统重要性的优质房企。根据2022年三季度的财报显示，沪深两市上市的房企中有47家房企处于绿档，33家房企处于黄档，22家房企处于橙档，18家处于红档。考虑到方案针对的是优质房企，预计橙档及红档的房企将无法入围试点房企，相关融资融资依旧倾向资质较好的房企。
- 地方重点政策方面：武汉取消二环外限购政策延期。从政策的延续动作来看，武汉并没有采取官方发文而是从实际操作中调整，反映出来当前武汉若官宣放开二环外限购或造成一定社会面压力，因此采取较为柔和的方式。从近期武汉以及东莞的例子可以看到未来将有更多的二线城市加入范围更广、力度更大的放松“四限”的政策。
- 从近期的商品房销售的情况来看，前期出台较多宽松政策的城市如上海、杭州、南京、武汉、成都、南宁均在疫情好转之后销售快速回升，1月累计同比均实现转正。从房企资产负债表的改善到近期强二线城市持续出台宽松政策，可以预见未来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

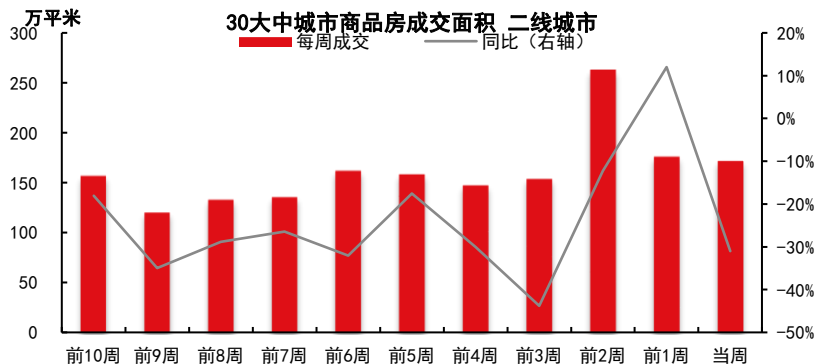
30大中城市本周同比涨幅为-18.0%



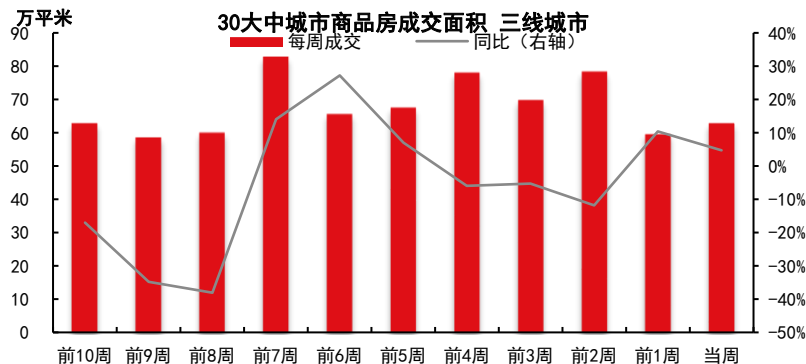
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比上涨5.3%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌31.0%

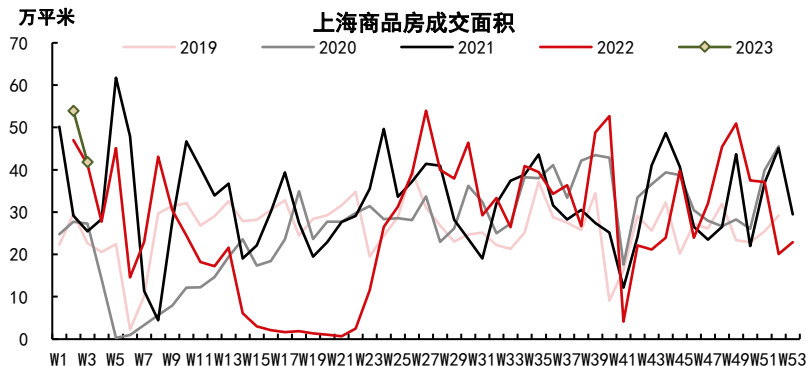


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比上涨4.7%

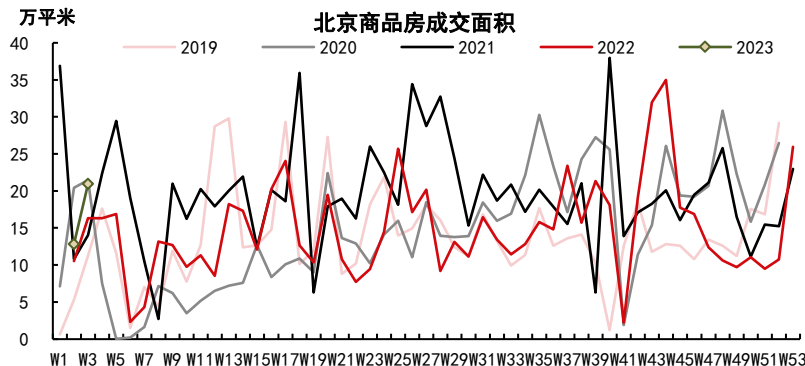


一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，1月成交持续修复

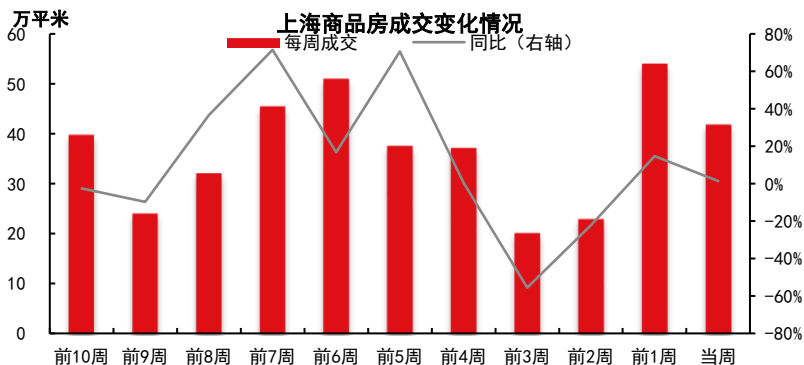
上海商品房成交面积——季节性



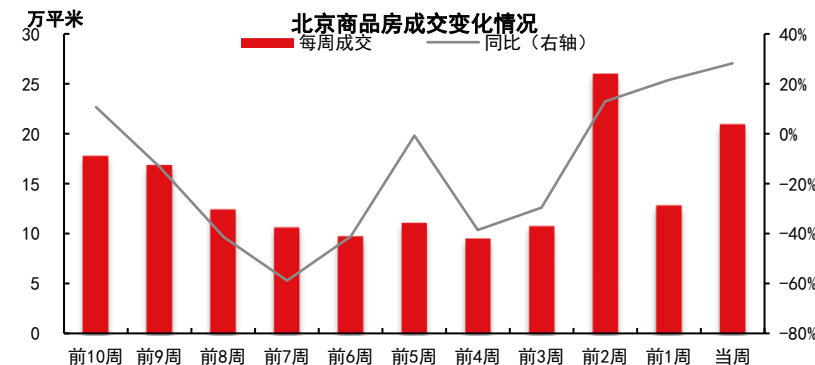
北京商品房成交面积变化情况——季节性



上海商品房成交面积变化情况

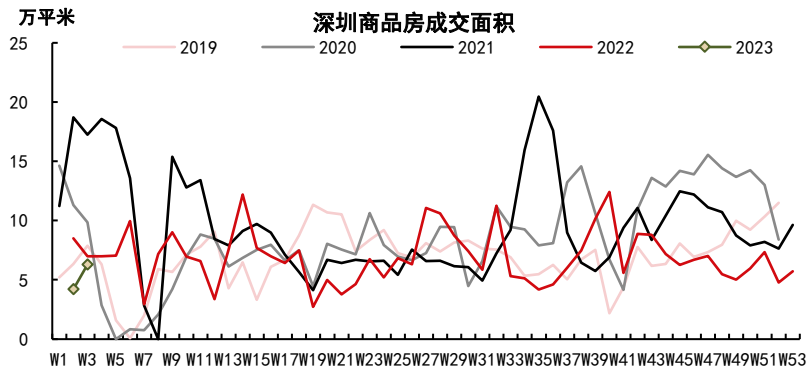


北京商品房成交面积变化情况

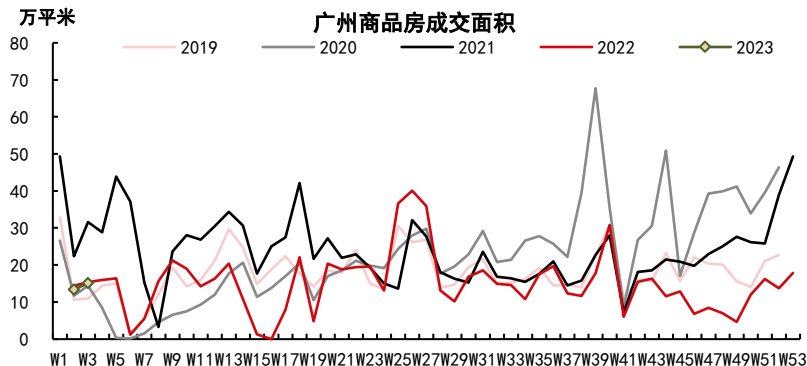


一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，1月成交持续修复

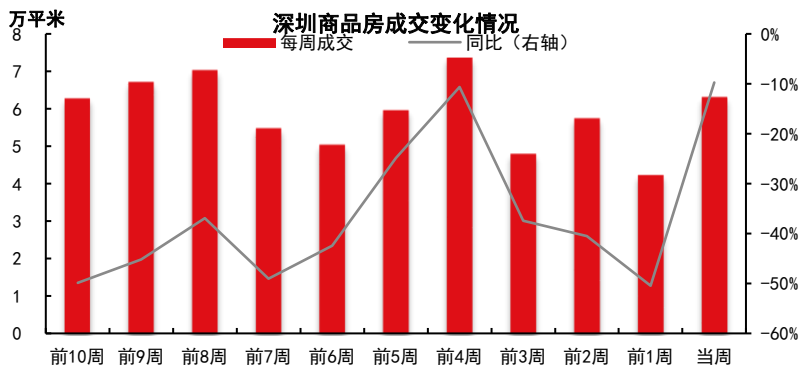
深圳商品房成交面积——季节性



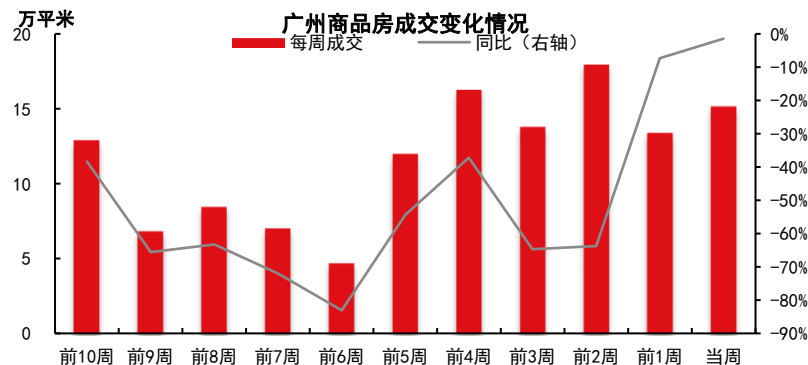
广州商品房成交面积——季节性



深圳商品房成交面积变化情况

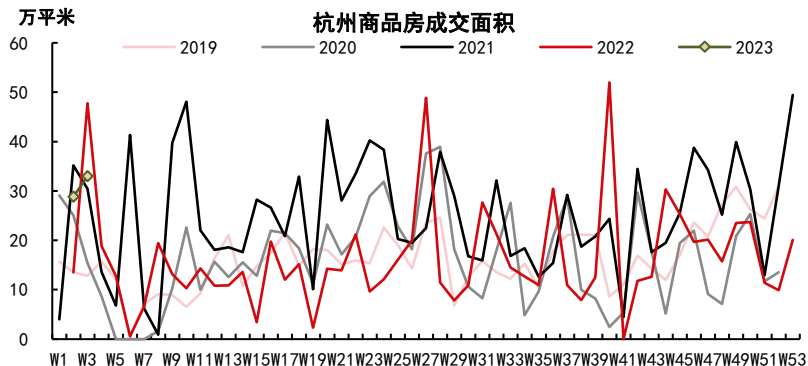


广州商品房成交面积变化情况

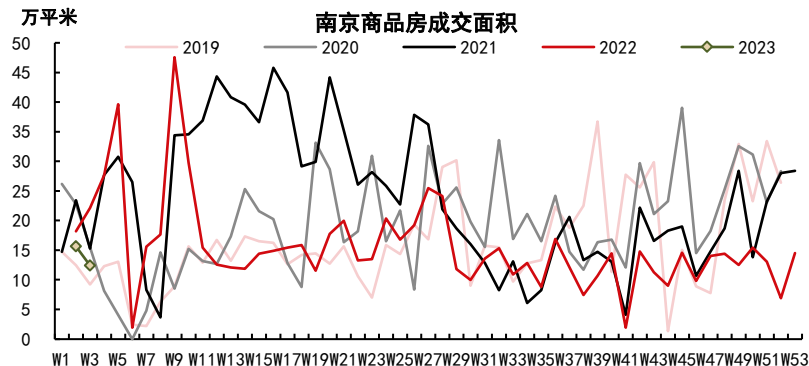


二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，近期大部分城市成交持续回升

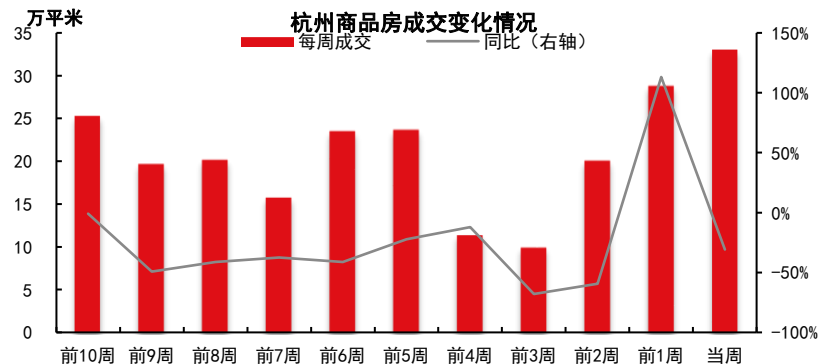
杭州商品房成交面积——季节性



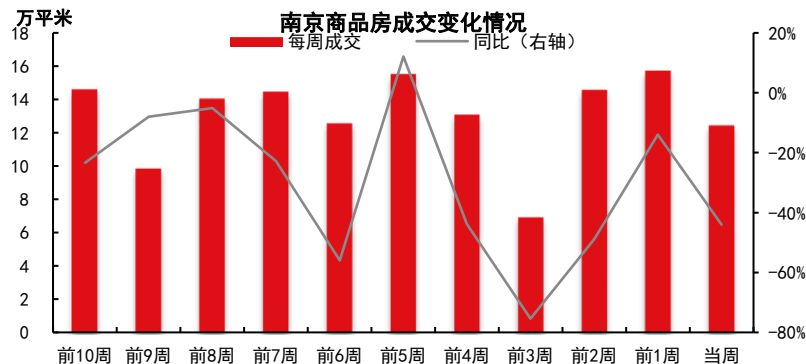
南京商品房成交面积——季节性



杭州商品房成交面积变化情况

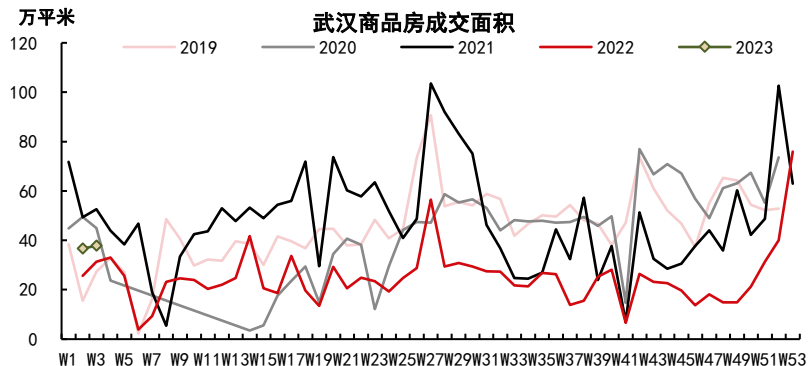


南京商品房成交面积变化情况

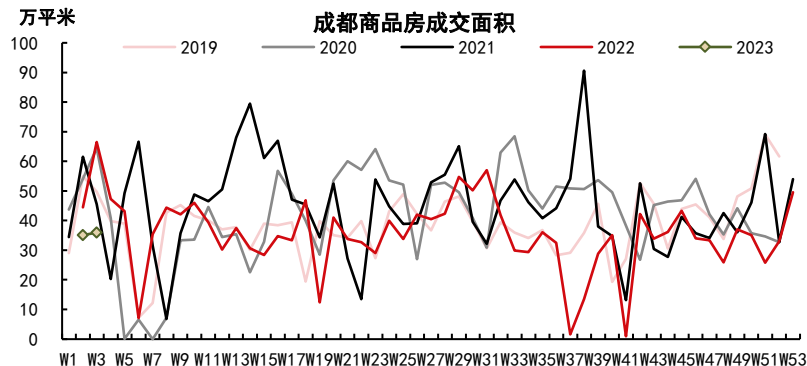


二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，近期大部分城市成交持续回升

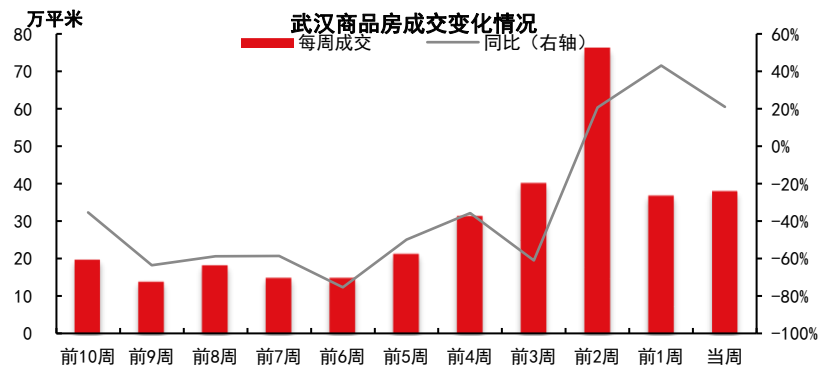
武汉商品房成交面积——季节性



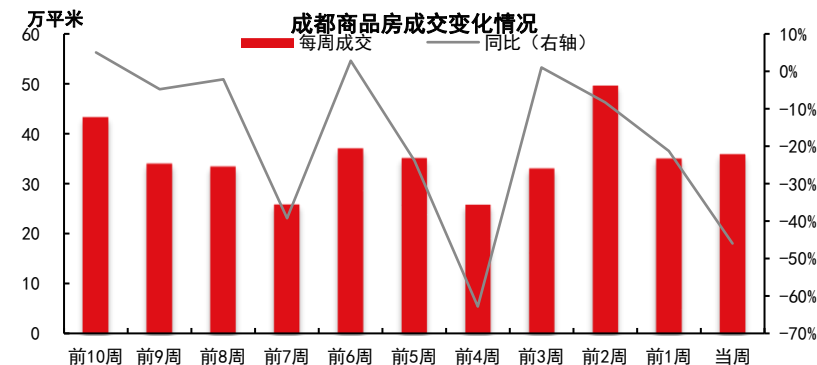
成都商品房成交面积——季节性



武汉商品房成交面积变化情况

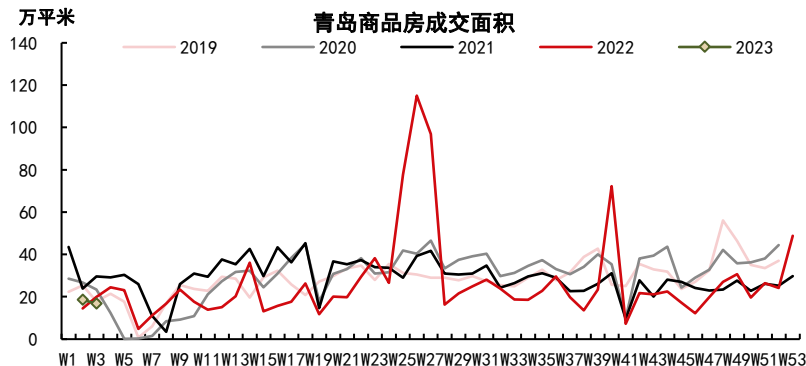


成都商品房成交面积变化情况

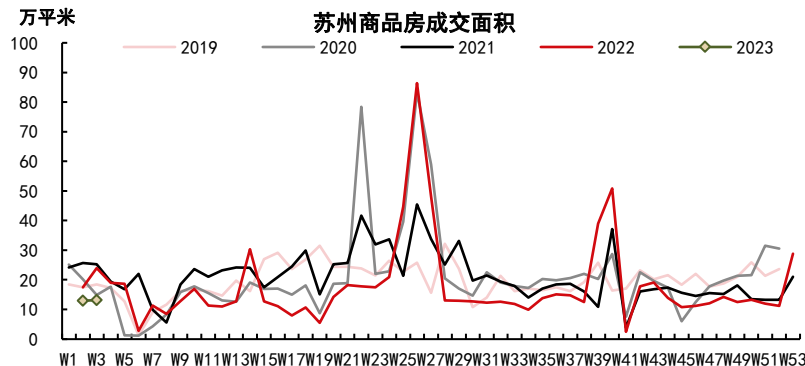


二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，近期大部分城市成交持续回升

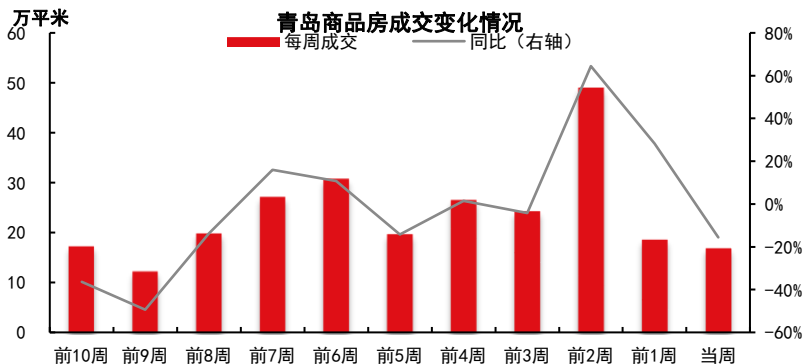
青岛商品房成交面积——季节性



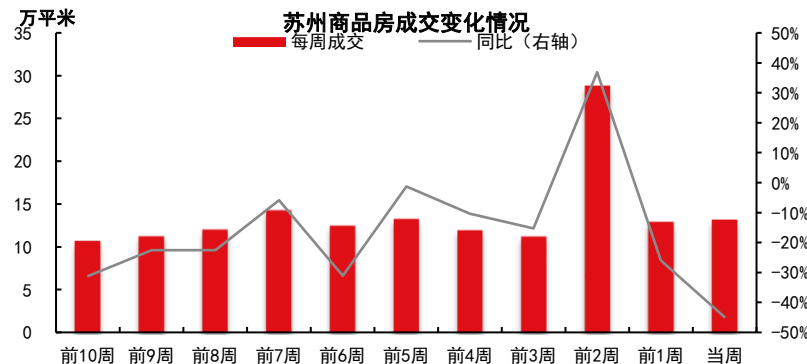
苏州商品房成交面积——季节性



青岛商品房成交面积变化情况

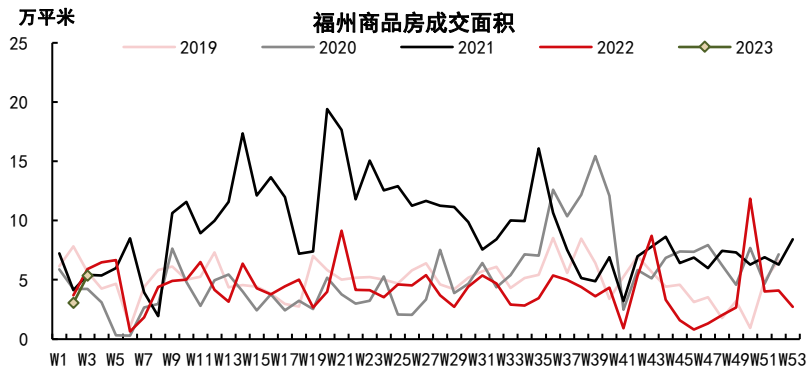


苏州商品房成交面积变化情况

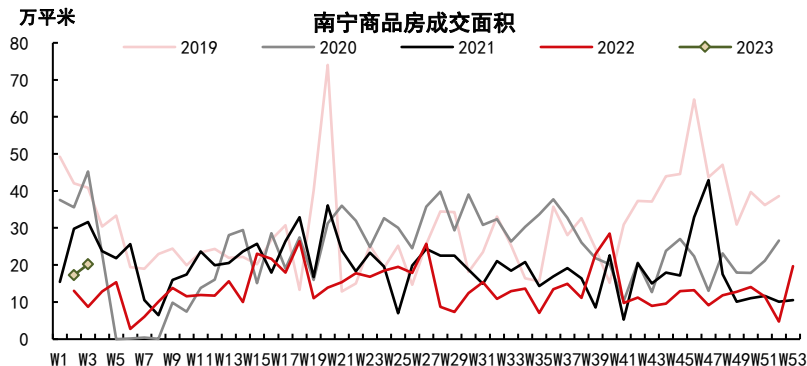


二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，近期大部分城市成交持续回升

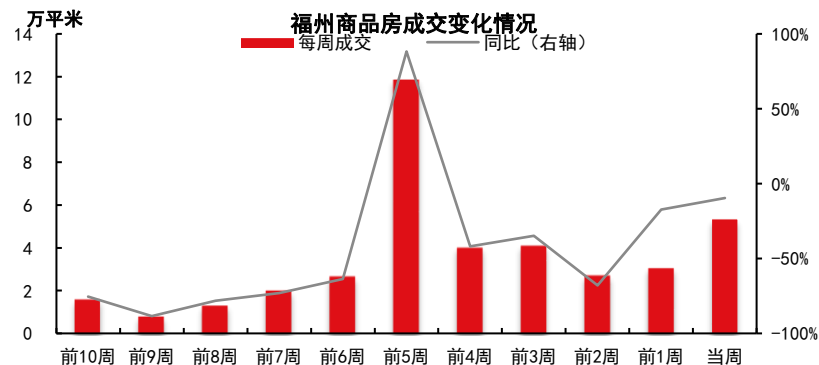
福州商品房成交面积——季节性



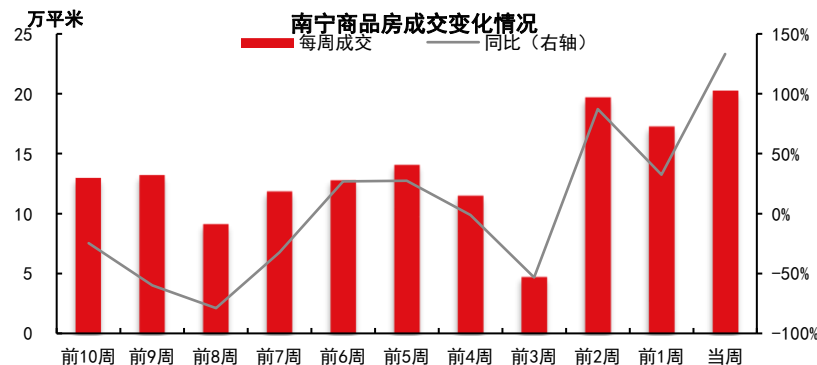
南宁商品房成交面积——季节性



福州商品房成交面积变化情况

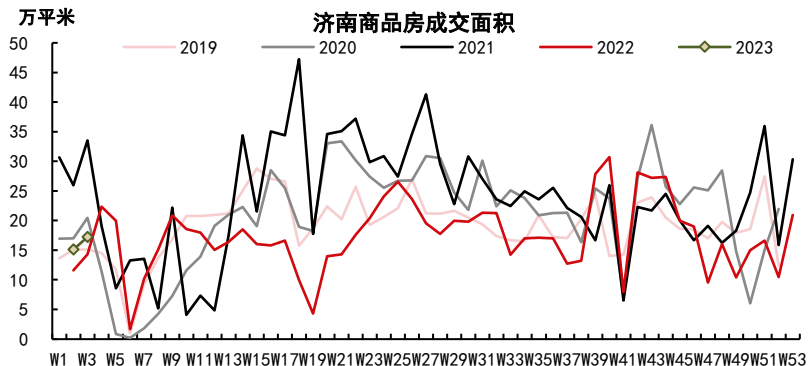


南宁商品房成交面积变化情况

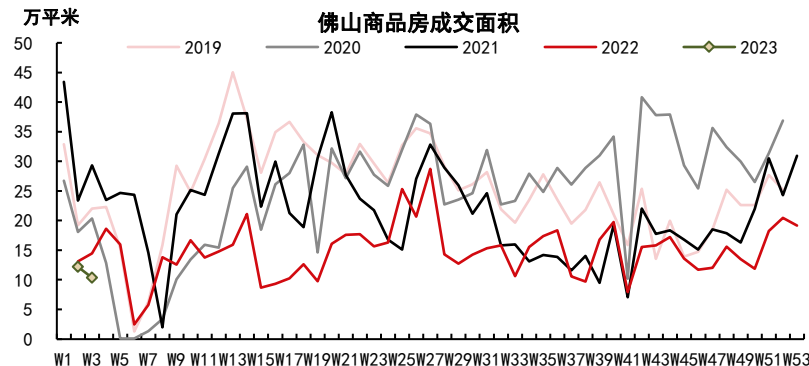


二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，近期大部分城市成交持续回升

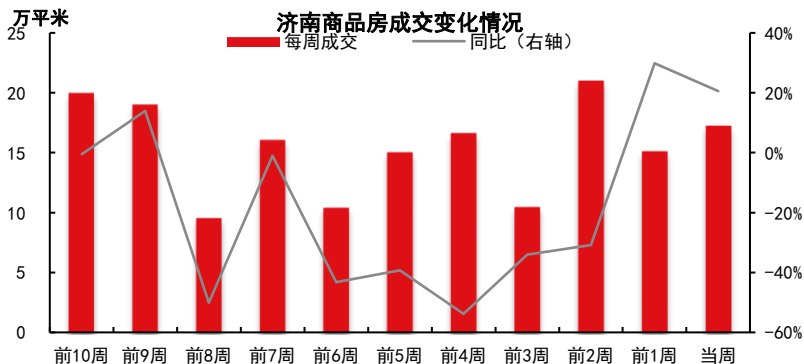
济南商品房成交面积——季节性



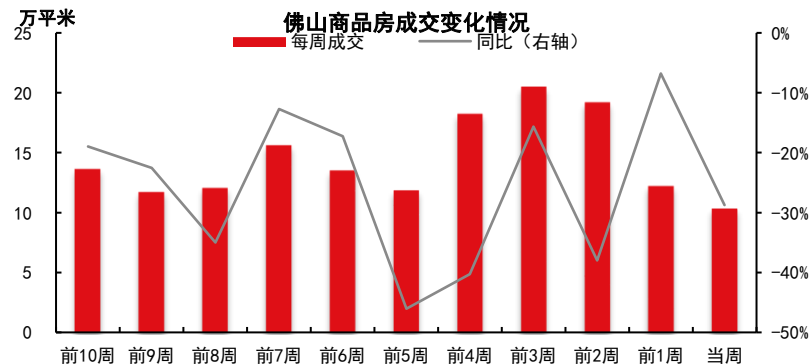
佛山商品房成交面积——季节性



济南商品房成交面积变化情况

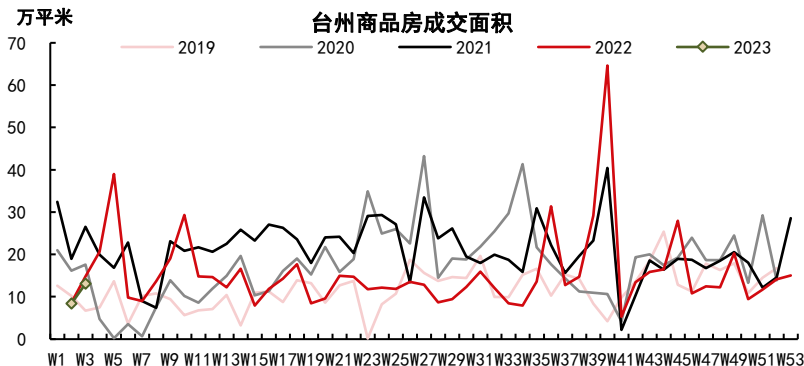


佛山商品房成交面积变化情况

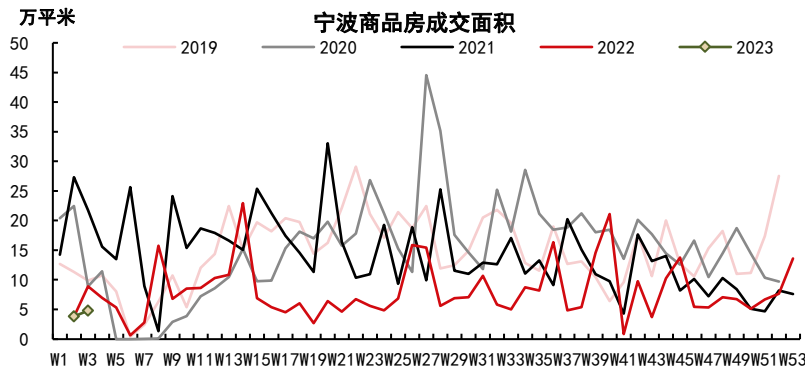


三、三四线城市政策效果——集中在降首付，近期成交显著放缓

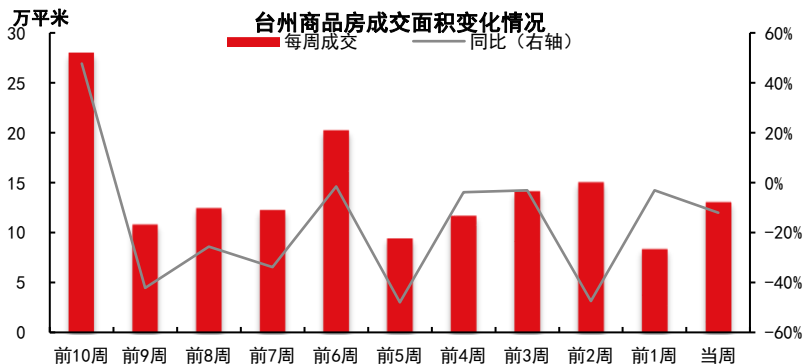
台州商品房成交面积——季节性



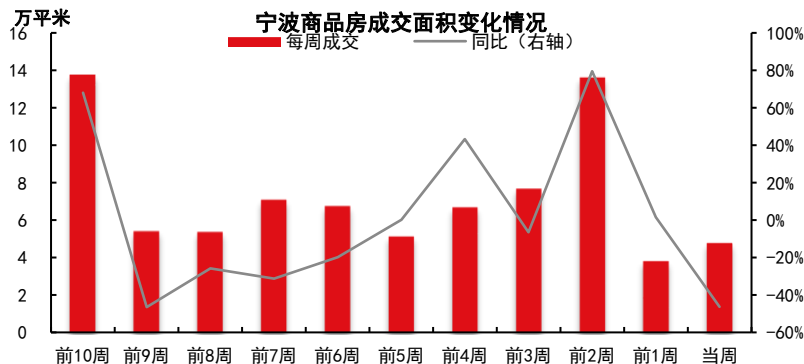
宁波商品房成交面积——季节性



台州商品房成交面积变化情况

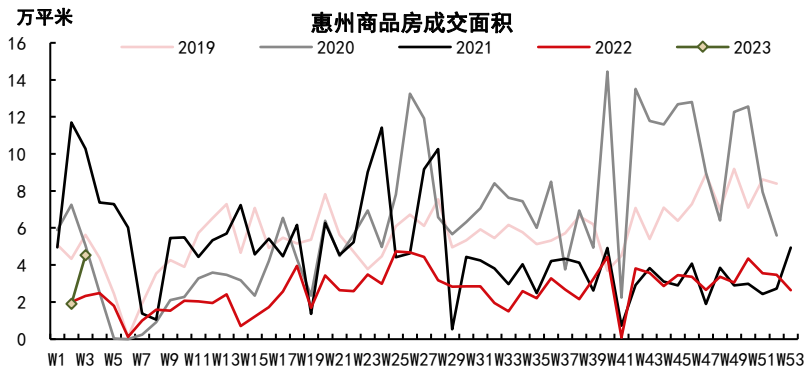


宁波商品房成交面积变化情况

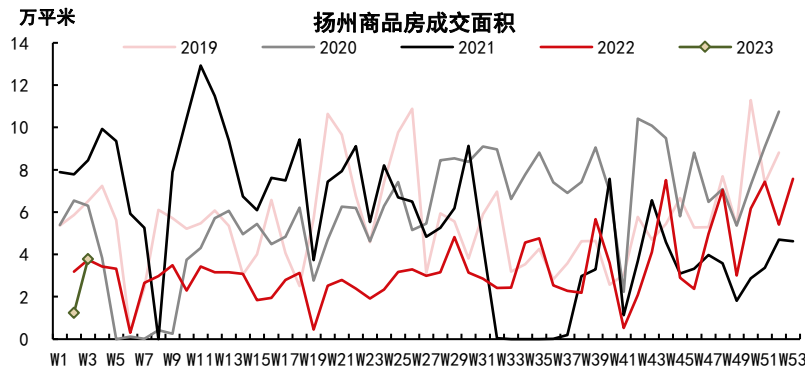


三、三四线城市政策效果——集中在降首付，近期成交显著放缓

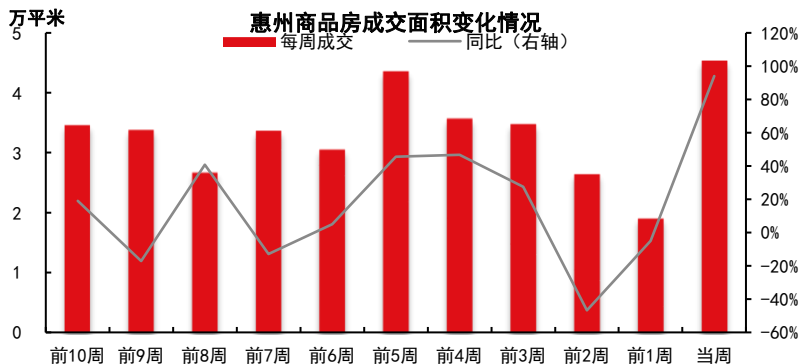
惠州商品房成交面积——季节性



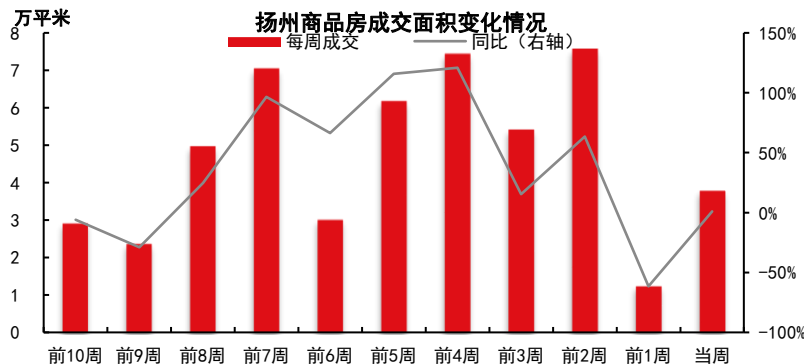
扬州商品房成交面积——季节性



惠州商品房成交面积变化情况

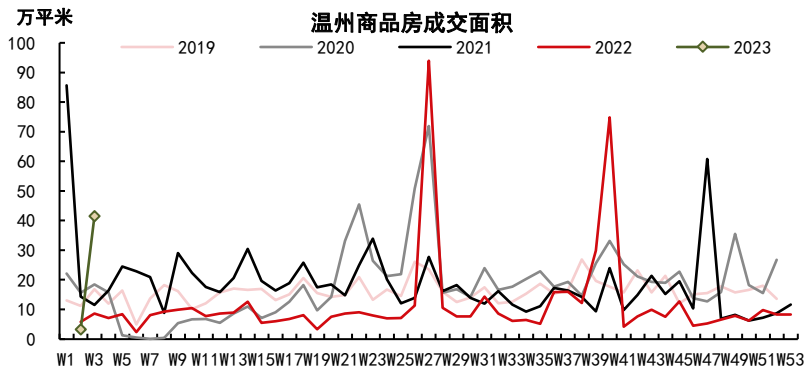


扬州商品房成交面积变化情况

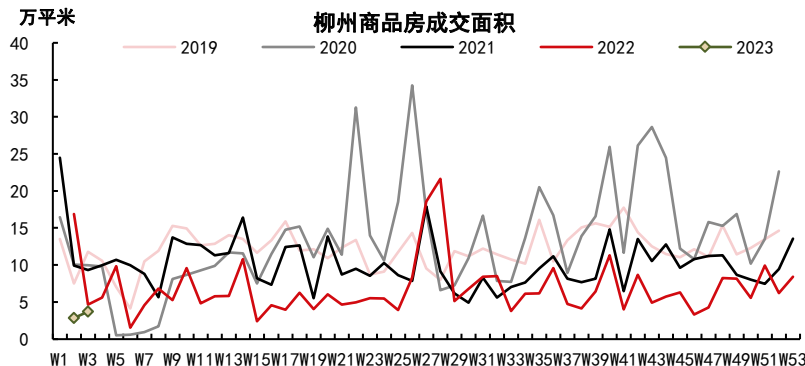


三、三四线城市政策效果——集中在降首付，近期成交显著放缓

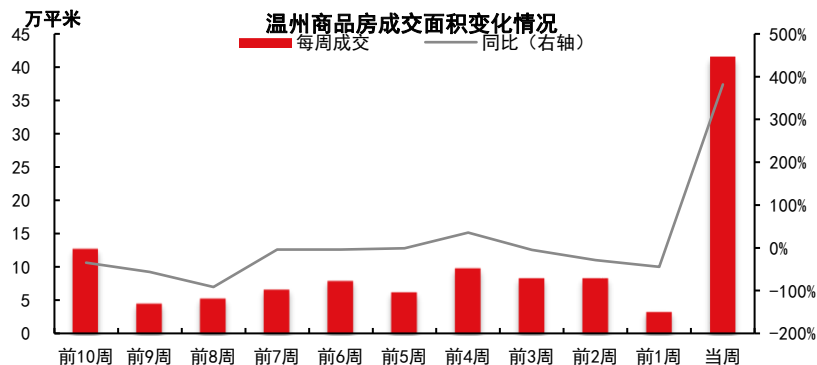
温州商品房成交面积——季节性



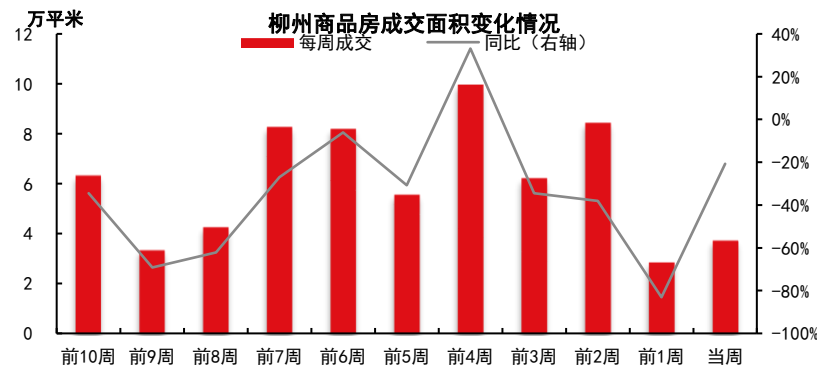
柳州商品房成交面积——季节性



温州商品房成交面积变化情况

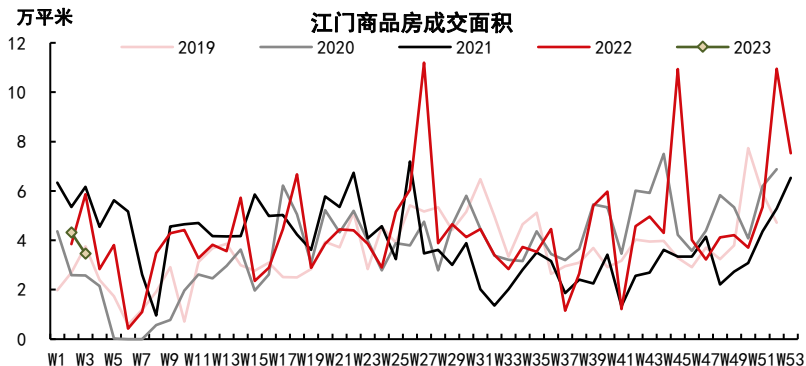


柳州商品房成交面积变化情况

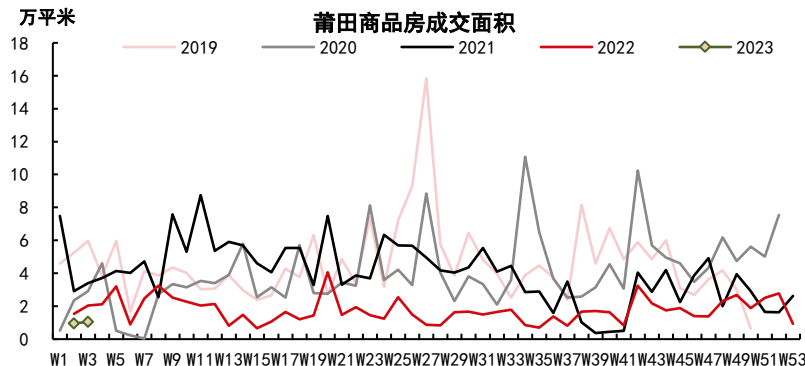


三、三四线城市政策效果——集中在降首付，近期成交显著放缓

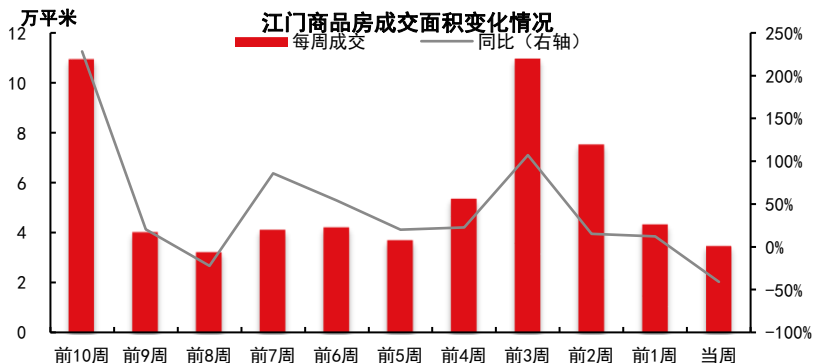
江门商品房成交面积——季节性



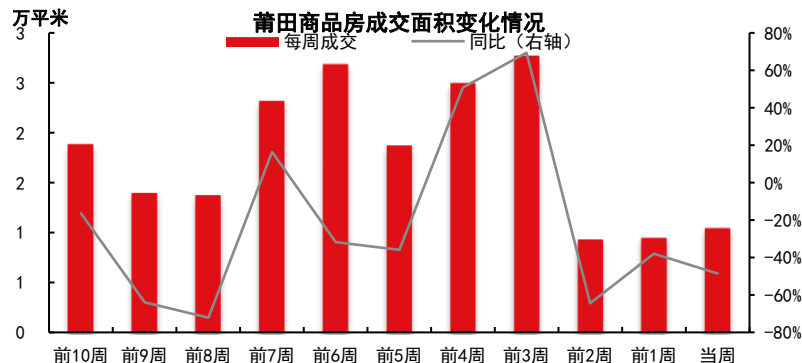
莆田商品房成交面积——季节性



江门商品房成交面积变化情况

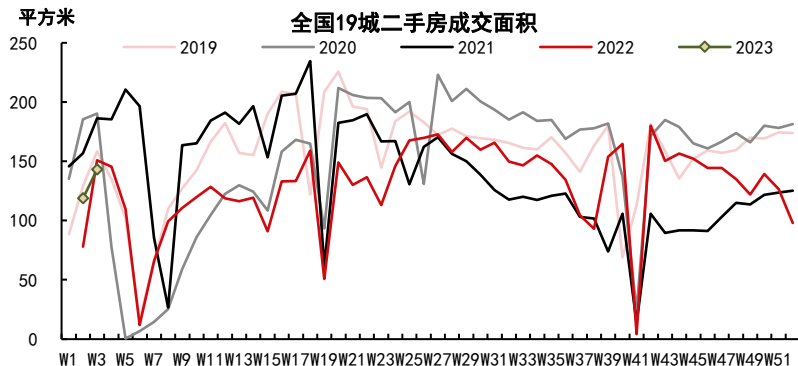


莆田商品房成交面积变化情况

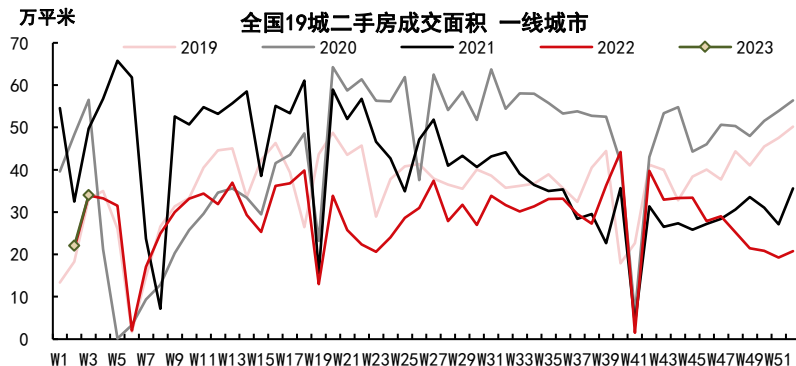


四、二手房成交情况——一二线城市显著反弹，三线城市依旧偏弱

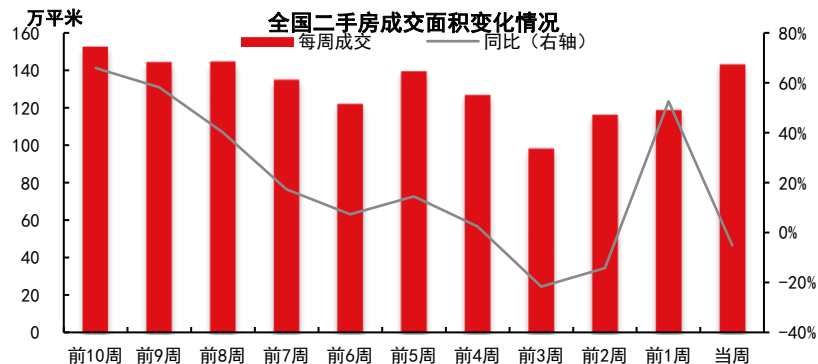
全国19城二手房成交面积——季节性



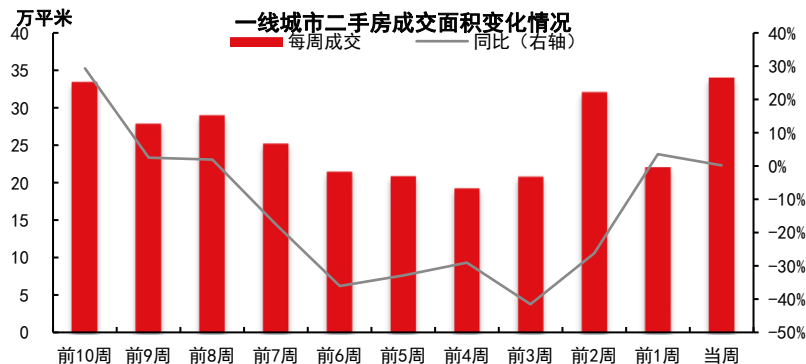
一线城市二手房成交面积——季节性



全国19城二手房成交面积变化情况

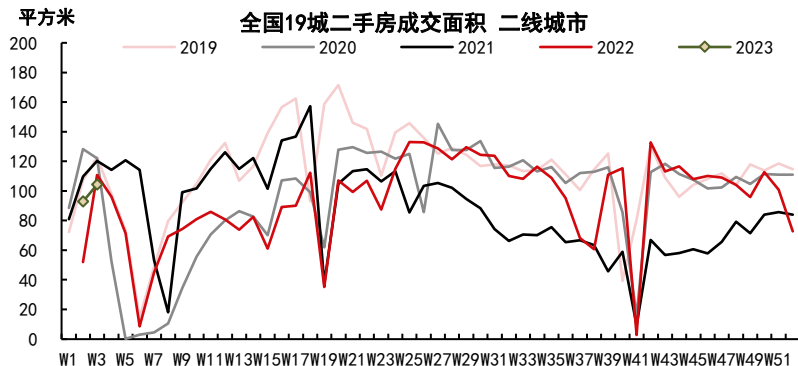


一线城市二手房成交面积变化情况

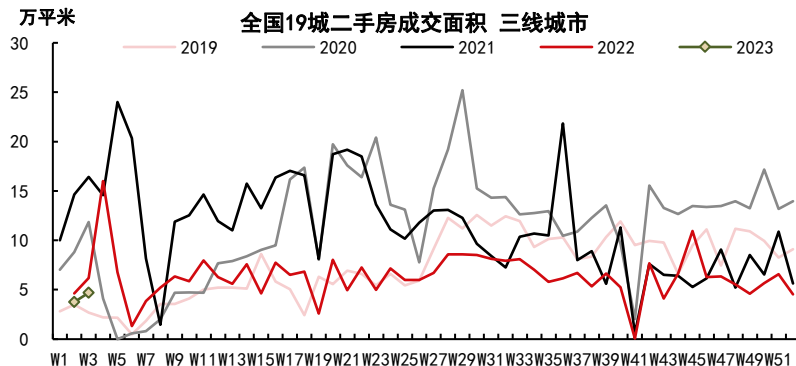


四、二手房成交情况——一二线城市显著反弹，三线城市依旧偏弱

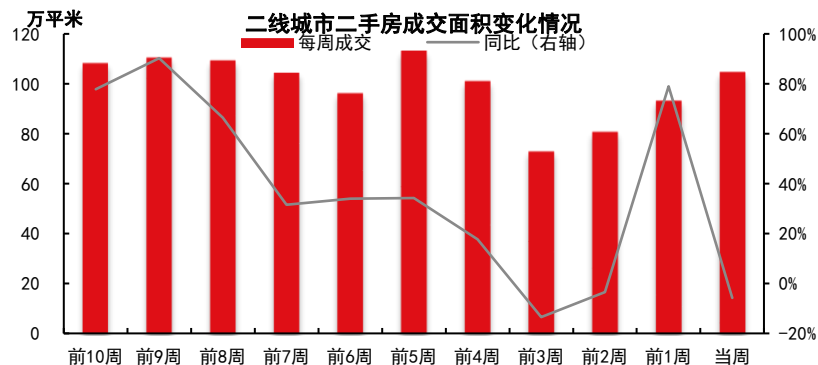
二线城市二手房成交面积——季节性



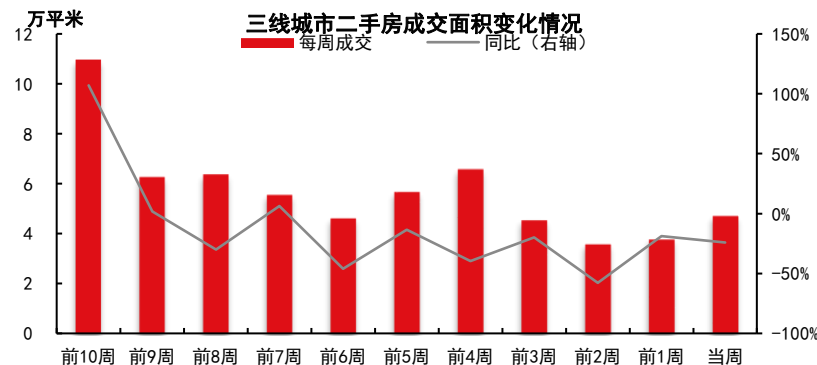
三线城市二手房成交面积——季节性



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	地产政策与高层表态	政策工具
2023/01/13	金融部门将完善针对30家试点房企的“三线四档”规则	金融部门	为贯彻落实中央经济工作会议部署，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，有关部门起草了《改善优质房企资产负债表计划行动方案》，拟重点推进21项工作任务，引导优质房企资产负债回归安全区间，推动行业向新发展模式平稳过渡。该方案按照稳当前也利长远的思路，通过短期针对性措施和中长期制度性安排，围绕“资产激活”“负债接续”“权益补充”“预期提升”四个方面。在“资产激活”行动中，通过优化政策激活合理需求，加大保交楼力度，稳定房地产销售，压实企业瘦身自救责任，支持优质房企通过并购提升资产质量，着力改善经营性现金流；行动方案特别提出了“权益补充行动”，支持优质房企充实资本。一方面，支持股权融资，调整优化并购重组、再融资等5项房企股权融资措施；另一方面，发展公司制房地产投资信托基金，培育专业化、机构化住房租赁主体，加快住房租赁市场建设。行动方案明确，合理延长房地产贷款集中度管理制度过渡期，同时完善针对30家试点房企的“三线四档”规则，在保持规则整体框架不变的基础上，完善部分参数设置。	改善房企资产负债状况
2023/01/13	浙江台州公积金阶段性支持政策继续实施：三孩家庭最高可贷120万	台州	浙江台州市部分住房公积金阶段性支持政策在2022年12月31日到期后继续实施。首付比例方面，贷款申请人（含共同申请人）首次或第二次申请住房公积金贷款的首付比例分别为20%和30%。贷款额度方面，缴存职工单方或夫妻双方正常缴存住房公积金的最高贷款额度分别为50万元和100万元。三孩家庭住房公积金贷款额度上浮20%，即最高可贷款120万元。	公积金贷款
2023/01/13	武汉二环外取消限购政策延期？武汉市房产交易中心：消息属实	武汉	近日有消息称，去年12月武汉房交会期间二环外不限购政策延期。对此，武汉市房产交易中心工作人员向记者回应，该消息属实，目前未接到取消二环以外不限购的通知，但取消了容缺办理外来购房资格的阶段性政策，同时取消了房交会期间维修基金及万元家电包优惠措施。而二环以内仍执行此前限购政策，仍需提供相应社保或个税证明。	限购
2023/01/12	依法生育二孩及以上本地户籍家庭增加1套购房指标	长沙	长沙市住建局消息，长沙市住房和城乡建设局、长沙市卫生健康委员会、长沙市公安局三部门联合下发了《依法生育两个及以上子女的本地户籍家庭购买商品住宅实施细则》。其中明确，依法生育两个及以上子女的本市户籍家庭，符合二孩及以上家庭购房政策认定条件的，可在原有家庭限购2套的基础上增加1套购房指标，长沙市户籍家庭购买限购区域第三套商品住房不受缴交社保或个税、房屋网签或办理不动产证时间等限制。	限购
2023/01/11	公积金贷款购买首套住房首付比例20% 最高可贷80万元	丹东	辽宁省丹东市住房公积金管理中心近日发布关于印发《丹东市个人住房公积金贷款管理实施细则》的通知。根据《实施细则》，申请公积金贷款购买首套商品住房首付比例不低于20%；已结清前次住房公积金贷款，为改善条件再次购买商品住房申请贷款的，首付比例不低于40%；夫妻双方名下有一套未结清的商业住房贷款的，按二套房贷认定，购买二套房贷款首付比例不低于50%；购买二手房首付比例不低于40%；购买非普通商品住房首付比例不低于30%。	公积金贷款
2023/01/11	武汉市自然资源规划局联合市住房保障和房屋管理局、市地方金融工作局、中国人民银行武汉分行营业管理部发布《关于推行二手房“带押过户”无须提前结清贷款即可过户	武汉	武汉市自然资源规划局联合市住房保障和房屋管理局、市地方金融工作局、中国人民银行武汉分行营业管理部和武汉住房公积金管理中心发布《关于推行二手房“带押过户”深化登记金融协同服务工作的通知》。这意味着今后武汉在二手房交易过程中，卖方不需要先归还原有房贷即可完成过户登记，买方可带抵押过户获取银行贷款。	带押过户
2023/01/10	三孩家庭买首套房公积金贷款可贷100万元 生二孩三孩每月补贴600元	济南	济南日前印发《济南市优化生育政策促进人口长期均衡发展实施方案》，积极实施三孩生育政策，促进人口长期均衡发展。方案提出，落本市户籍按照生育政策于2023年1月1日以后出生的二孩、三孩家庭，女孩每月发放600元育儿补贴，直至孩子3周岁。申请住房公积金贷款购买首套自住房的，一人缴存住房公积金的职工家庭最高可贷60万元，两人及以上缴存住房公积金的职工家庭最高可贷90万元；生育三孩的缴存职工家庭，申请住房公积金贷款购买首套自住房的，一人缴存住房公积金的职工家庭最高可贷60万元，两人及以上缴存住房公积金的职工家庭最高可贷100万元。	公积金贷款
2023/01/10	多子女家庭购新房首次申请公积金贷款额度可上浮10万元	亳州	亳州市发布《关于支持多子女家庭使用住房公积金贷款的通知》。按照新政，对符合国家生育政策生育的多子女家庭，在亳州市购买新建商品住房且首次申请住房公积金贷款的，贷款最高额度可按家庭当期最高贷款额度上限上浮10万元确定，上浮后的贷款额度不得超过亳州市规定的公积金贷款额度上限。	公积金贷款
2023/01/10	首套房贷款利率可动态调整 符合条件的城市暂无动静	昆明	人民银行、银保监会近日发布通知，决定建立首套房贷款利率政策动态调整机制。符合条件的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套房贷款利率政策下限。据统计，在70个大中城市中，有38个城市符合条件。通知发布后，石家庄、兰州、太原、郑州地区的首套房贷款利率尚未下调。而昆明在通知发布前，已将首套房贷款利率从3.95%上调至4.1%。	房贷利率
2023/01/09	多子女家庭购买首套自住住房公积金贷款最高可贷100万元	大连	大连市近日印发关于公开征求《关于调整住房公积金使用政策的通知》意见的公告，公开征集意见时间为2023年1月6日至2月6日。在实施多子女家庭使用住房公积金支持政策方面，《征求意见稿》显示，在大连市购买首套自住住房的多子女家庭，单人或双人最高贷款额度在当期最高贷款额度基础上提高20万元，取消贷款额度“不超过借款人贷款申请时住房公积金账户存储余额的15倍”限制。这也意味着，新政落地后，多子女家庭购买首套自住住房公积金贷款最高可贷100万元。	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