

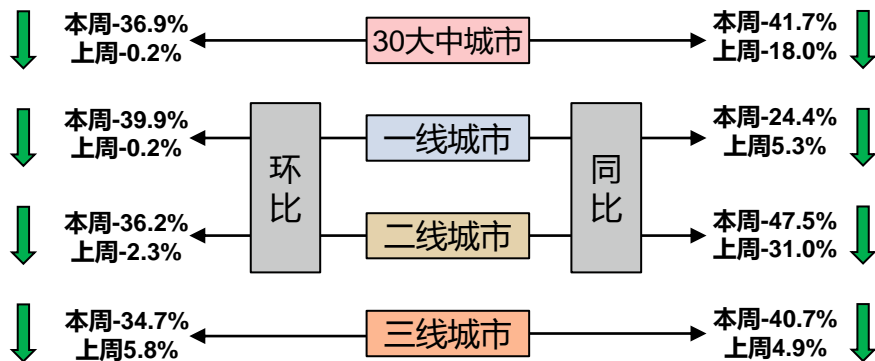
研究所工业组

房地产需求端政策放松效果跟踪

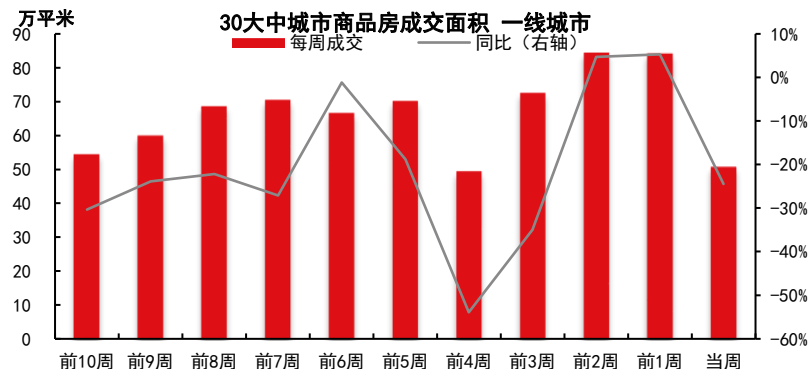
- **中央重点政策方面：** 全国住房和城乡建设工作会议1月17日在北京以视频形式召开。会议指出，因城施策稳定房地产市场，稳妥实施房地产长效机制，合理调整限制措施、房贷首付比例、房贷利率等政策。用力推进“保交楼、稳民生”工作。从近期的商品房成交数据可以看到，当前地产销售修复进程并没有显著回升，反映当前居民购房意愿仍未得到有效改善。结合目前政策的放松进程，房贷利率已经降至近年来的最低位置，未来刺激政策的重心主要放在“四限”的放松和首付比下调。从近期东莞等城市的放松力度来看，未来二线高能级城市有望全面放开限购。
- **地方重点政策方面：** （1）多地阶段性取消首套住房个人商贷利率下限，其中包括湛江、韶关、珠海、江门、肇庆、中山、惠州、云浮。上述城市2022年商品房成交均大幅回落，为扭转房价持续下滑进而冲击销售的情况，当前快速下调房贷利率有望为疲弱的成交托底。（2）符合条件的人才落户长沙并缴纳社保或个税后，可在限购区域内购买首套商品住房。该政策主要通过放松购房资格吸引外来人员购房，对本地购房需求刺激有限。
- **近期商品房成交显著回落，反映的是前期因疫情冲击滞后的购房需求经过半个月时间的消化基本已经释放，此外春节各地楼盘看盘人数相比同期显著上涨。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

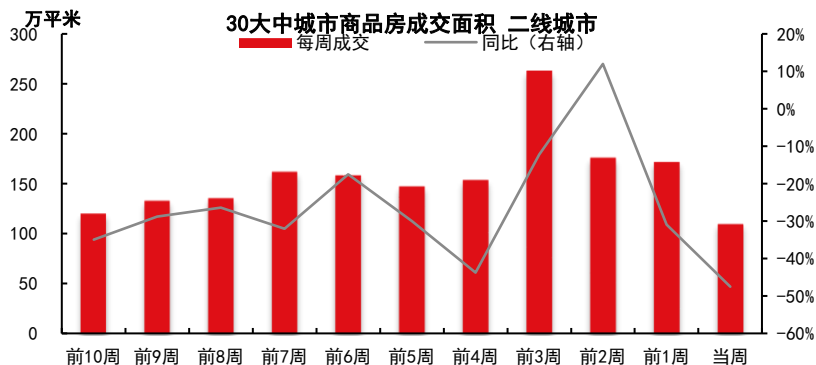
30大中城市本周同比涨幅为-41.7%



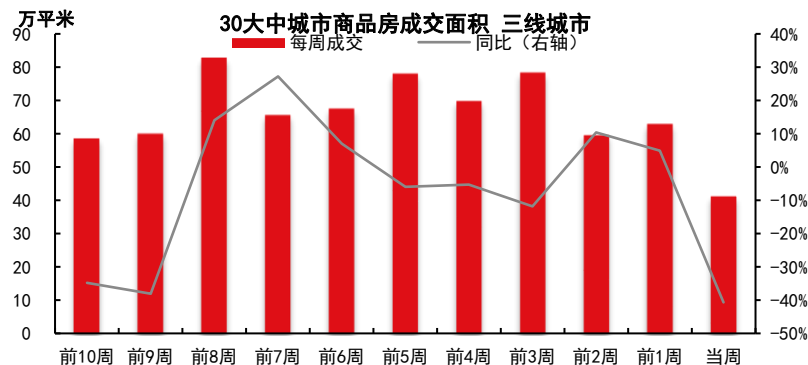
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌24.4%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌47.5%

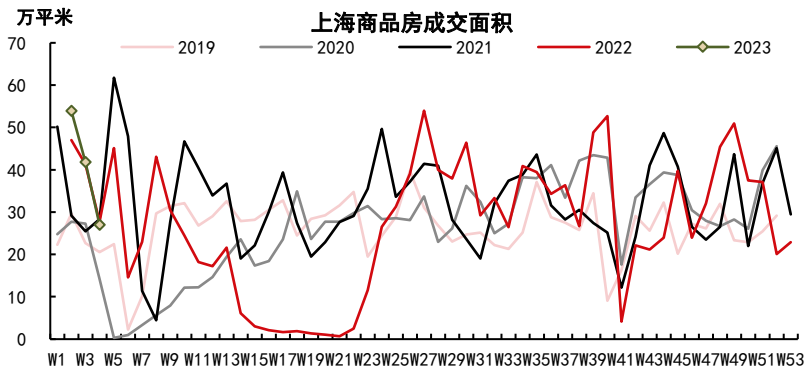


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌40.7%

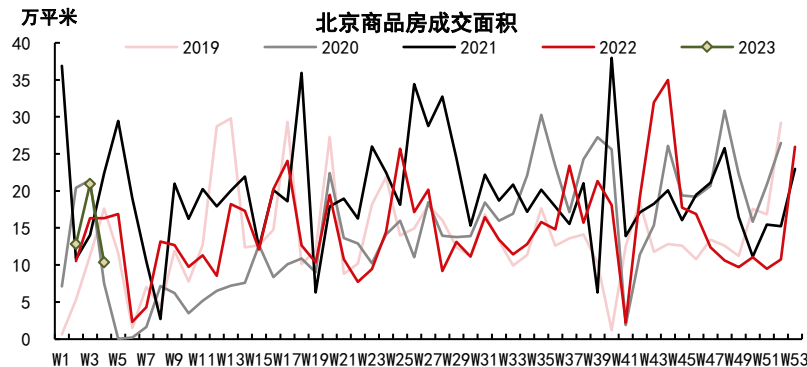


一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，近期成交环比回落

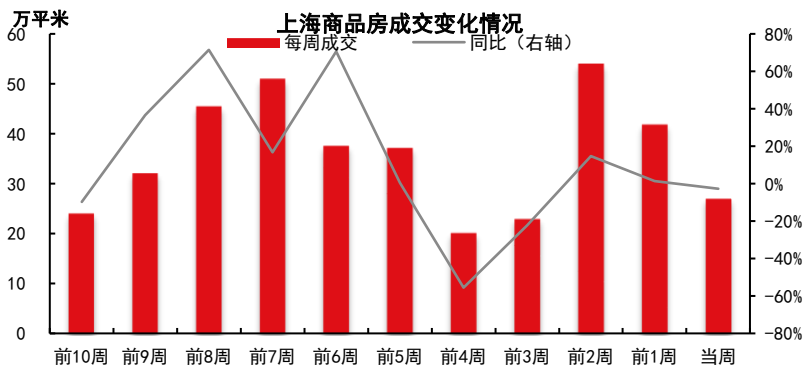
上海商品房成交面积——季节性



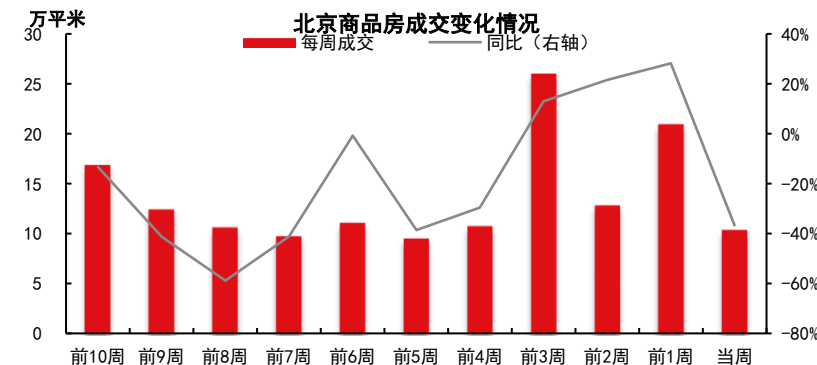
北京商品房成交面积变化情况——季节性



上海商品房成交面积变化情况

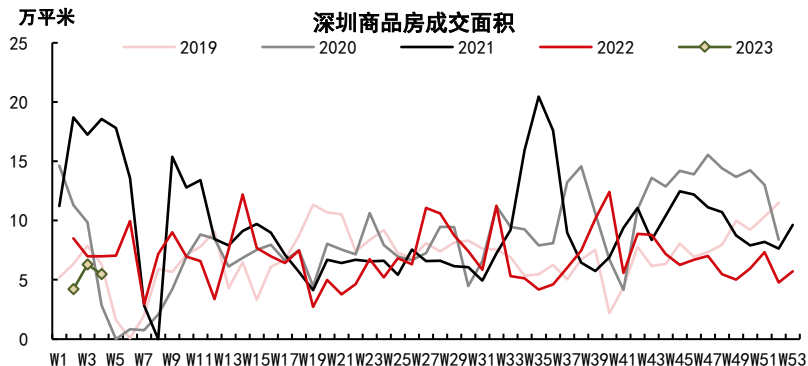


北京商品房成交面积变化情况

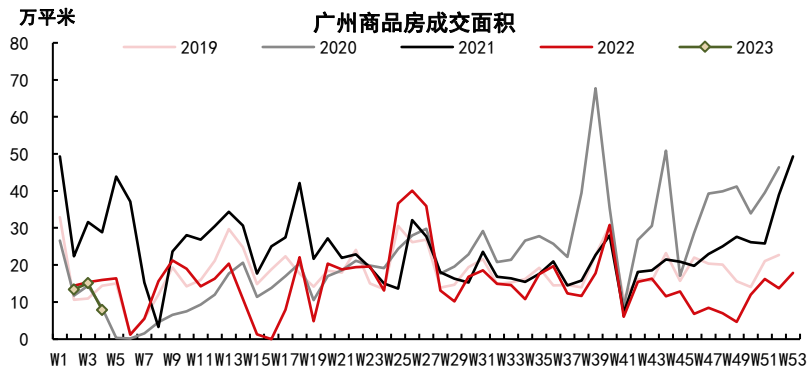


一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，近期成交环比回落

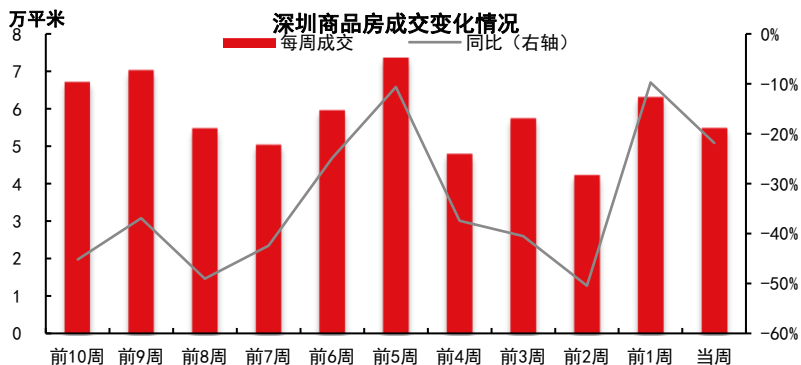
深圳商品房成交面积——季节性



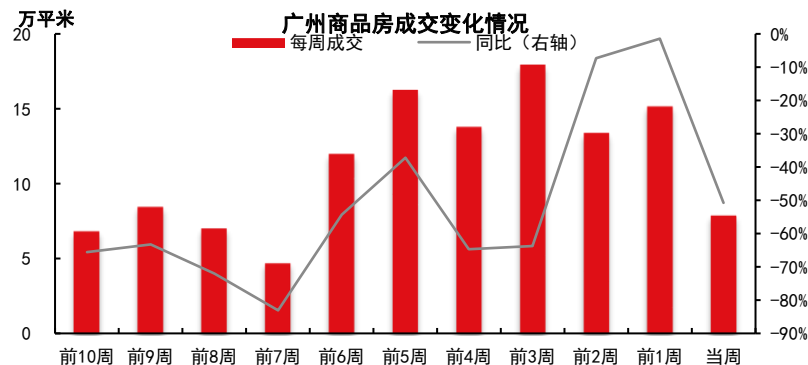
广州商品房成交面积——季节性



深圳商品房成交面积变化情况

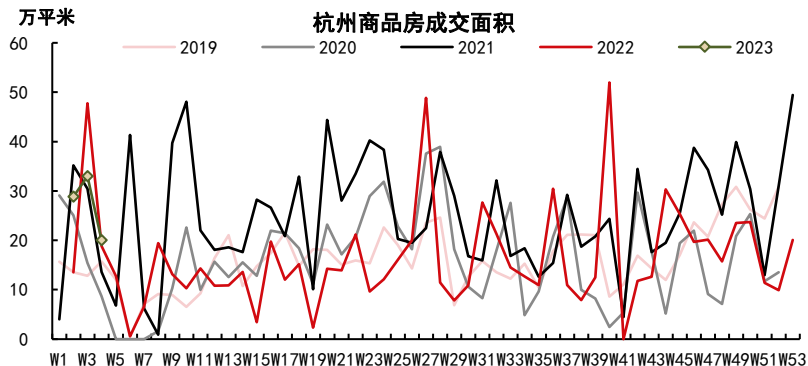


广州商品房成交面积变化情况

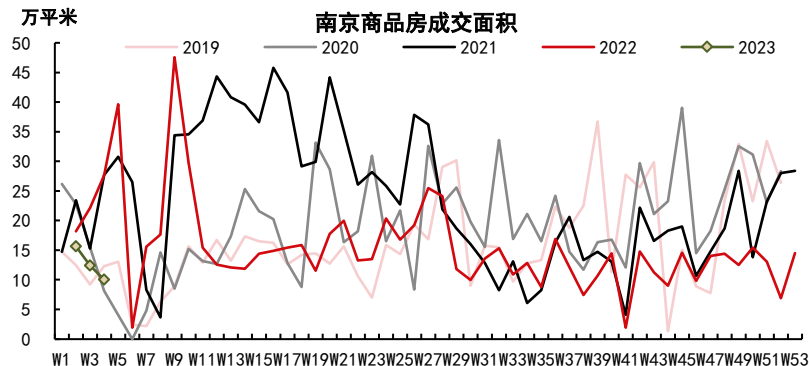


二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，近期大部分城市成交拐头向下

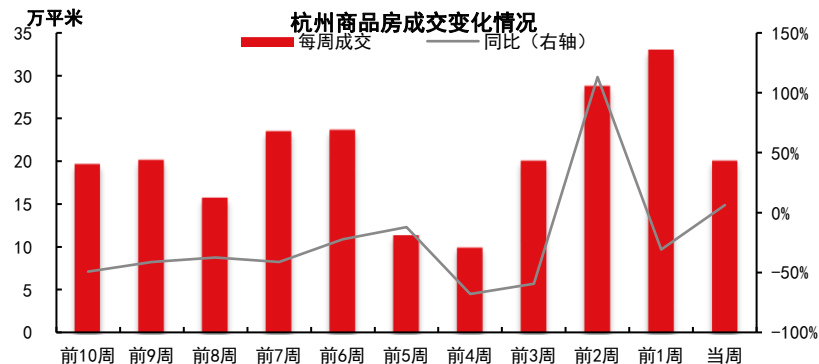
杭州商品房成交面积——季节性



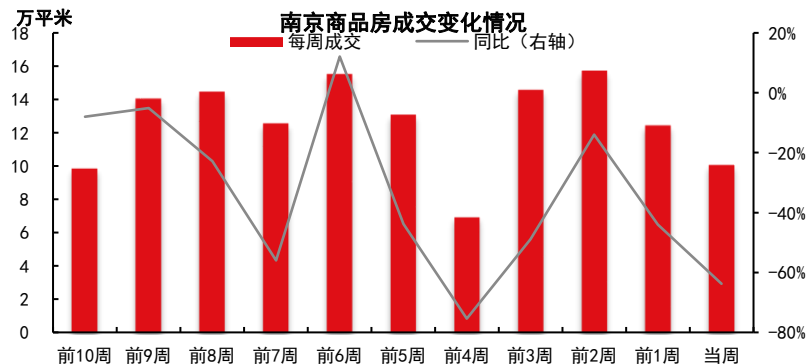
南京商品房成交面积——季节性



杭州商品房成交面积变化情况

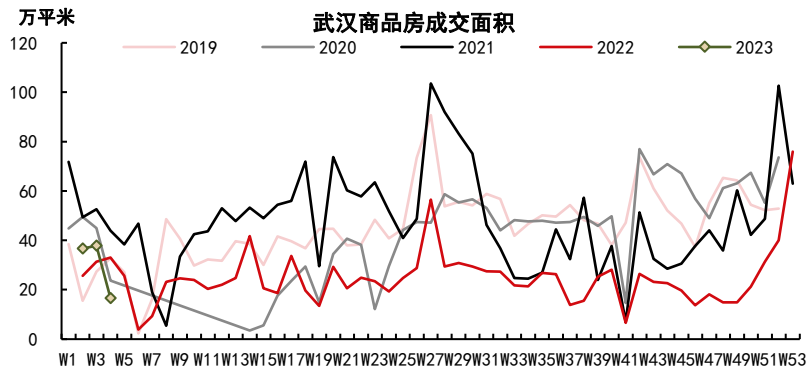


南京商品房成交面积变化情况

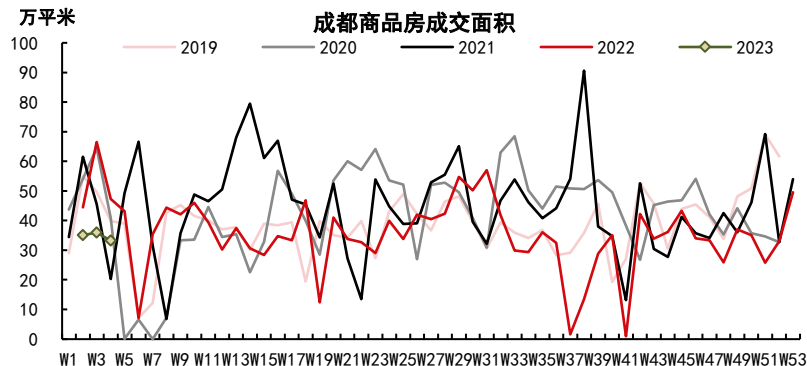


二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，近期大部分城市成交拐头向下

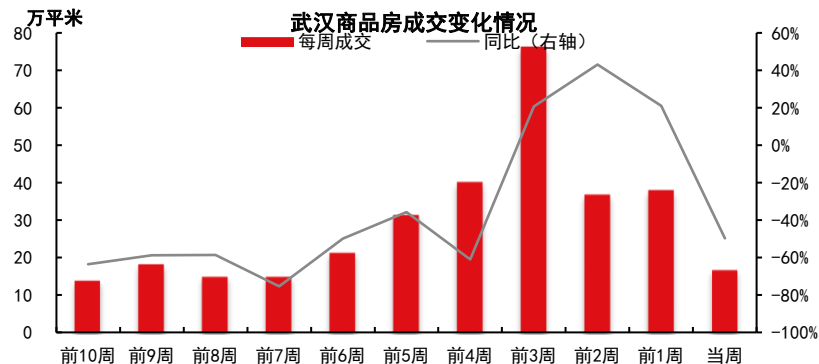
武汉商品房成交面积——季节性



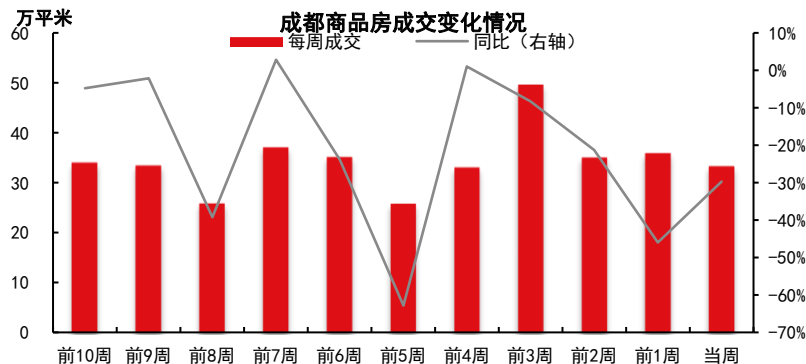
成都商品房成交面积——季节性



武汉商品房成交面积变化情况

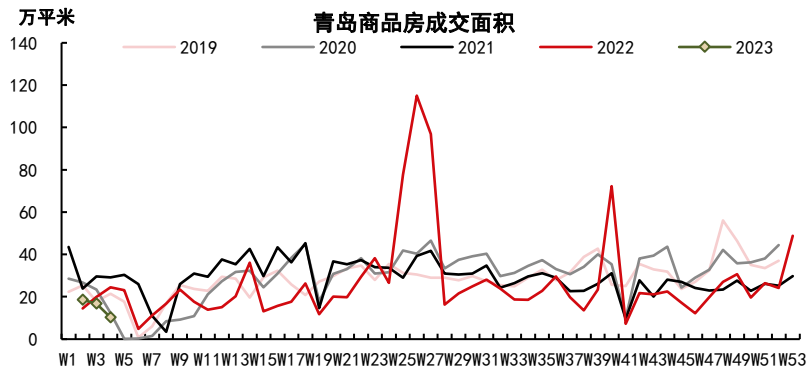


成都商品房成交面积变化情况

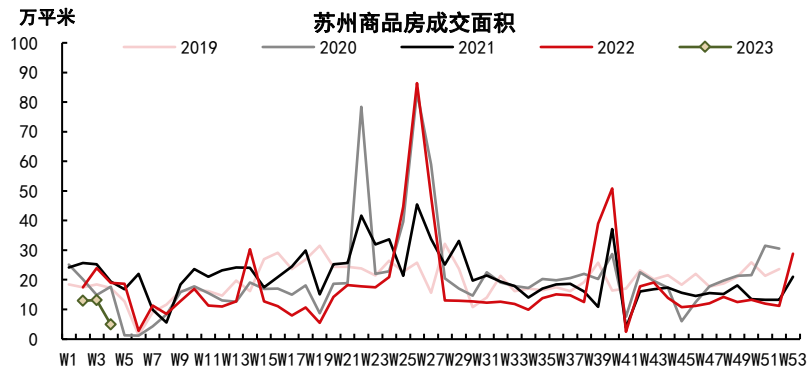


二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，近期大部分城市成交拐头向下

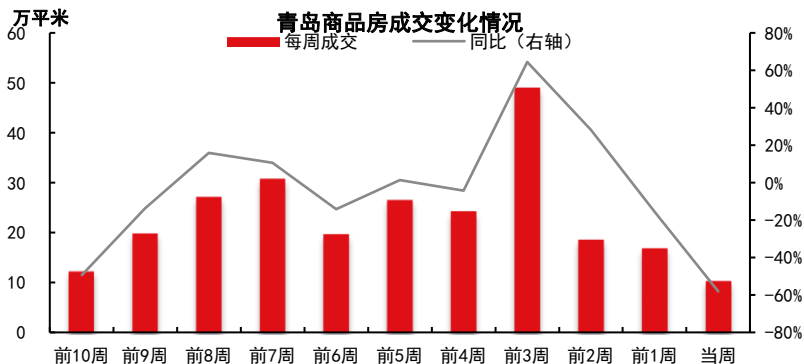
青岛商品房成交面积——季节性



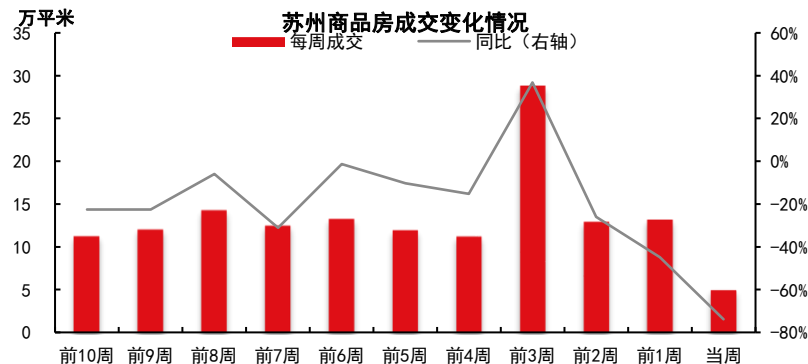
苏州商品房成交面积——季节性



青岛商品房成交面积变化情况

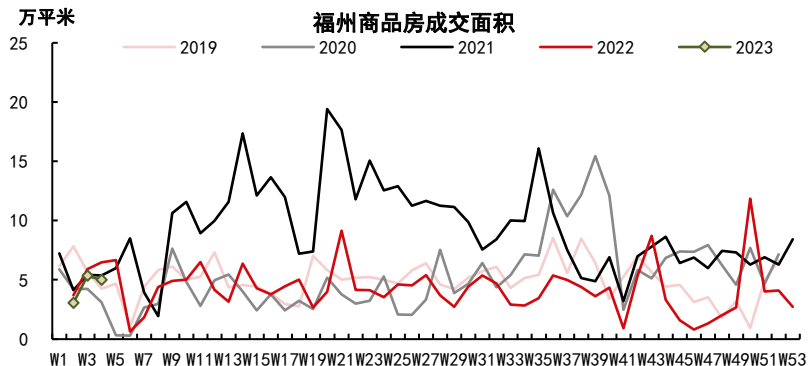


苏州商品房成交面积变化情况

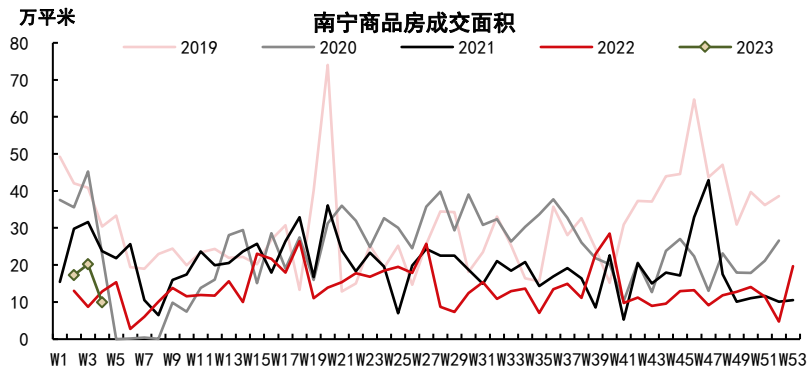


二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，近期大部分城市成交拐头向下

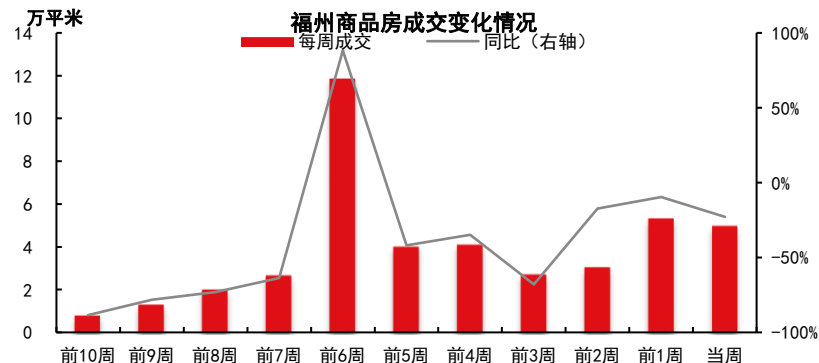
福州商品房成交面积——季节性



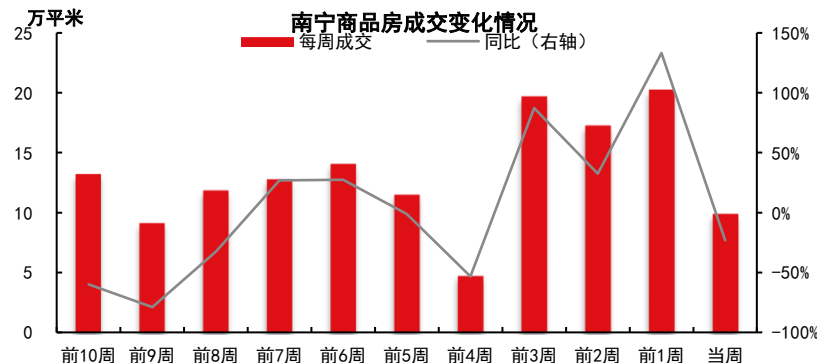
南宁商品房成交面积——季节性



福州商品房成交面积变化情况

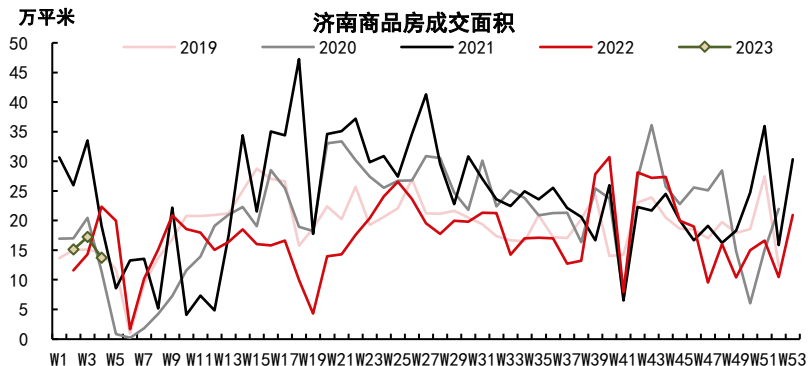


南宁商品房成交面积变化情况

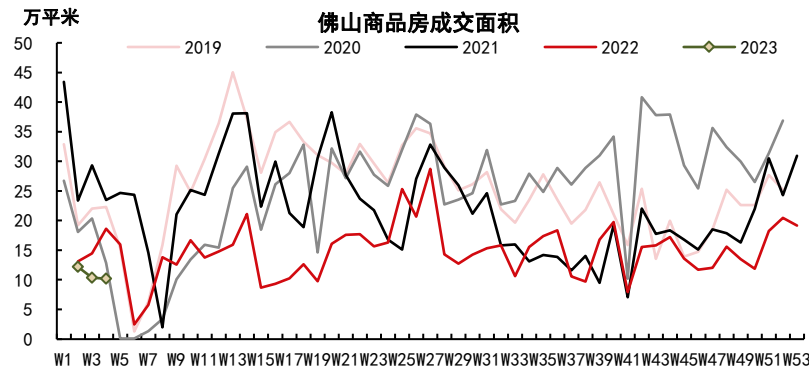


二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，近期大部分城市成交拐头向下

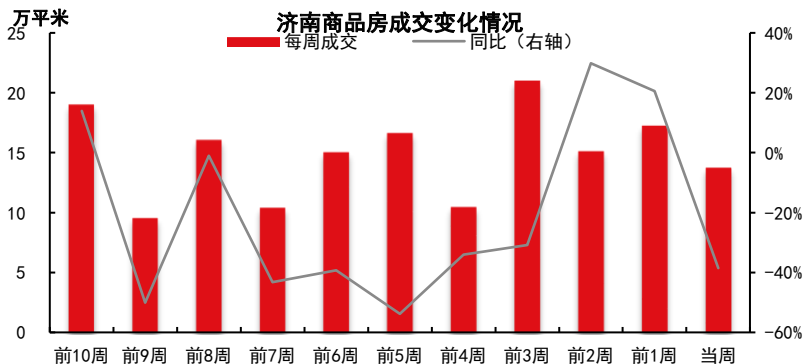
济南商品房成交面积——季节性



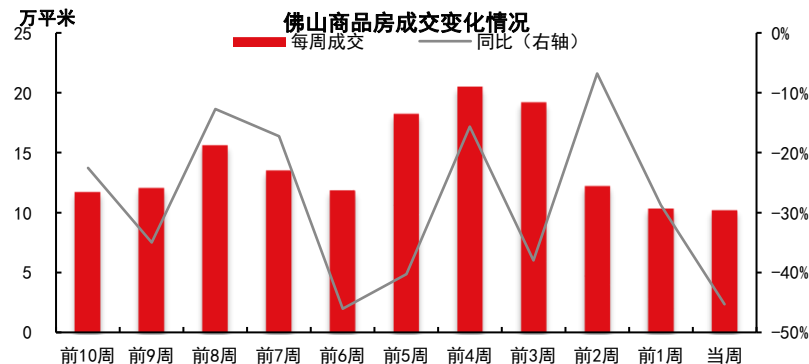
佛山商品房成交面积——季节性



济南商品房成交面积变化情况

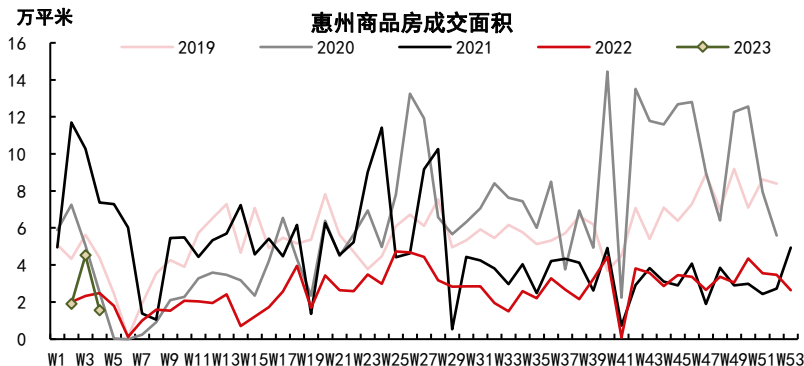


佛山商品房成交面积变化情况

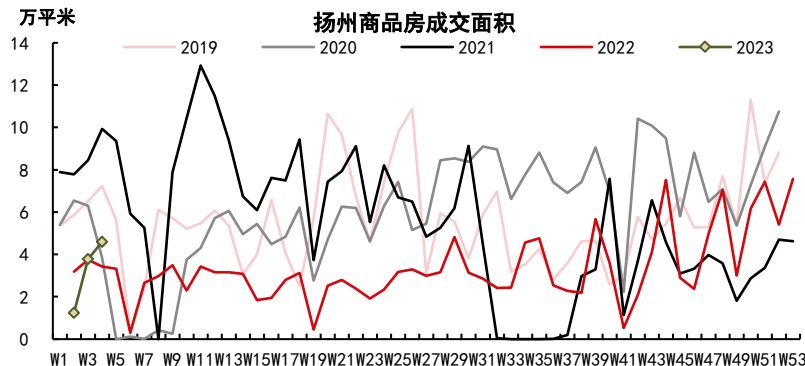


三、三四线城市政策效果——集中在降首付，近期成交回落显著

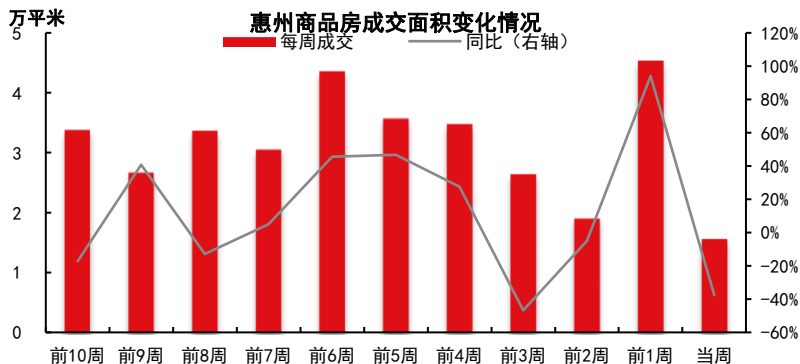
惠州商品房成交面积——季节性



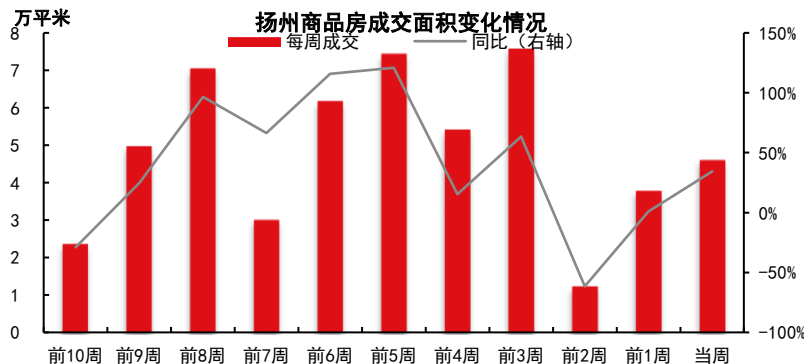
扬州商品房成交面积——季节性



惠州商品房成交面积变化情况

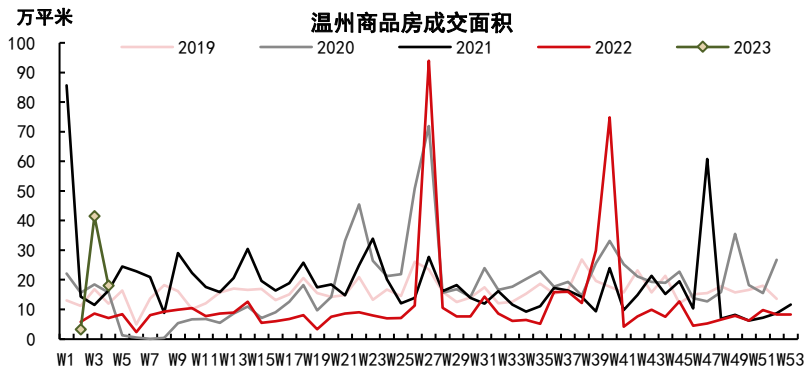


扬州商品房成交面积变化情况

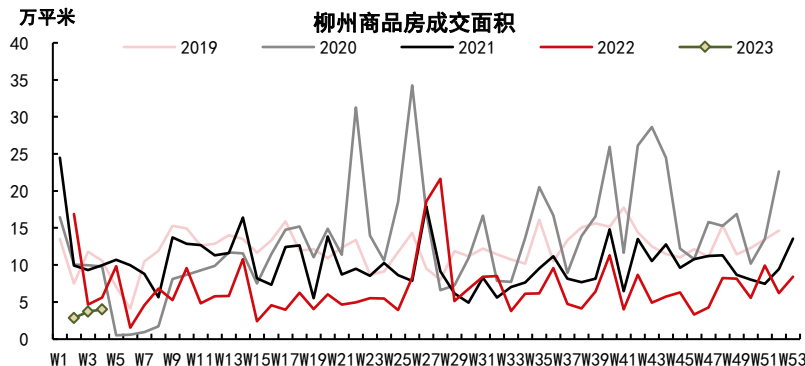


三、三四线城市政策效果——集中在降首付，近期成交回落显著

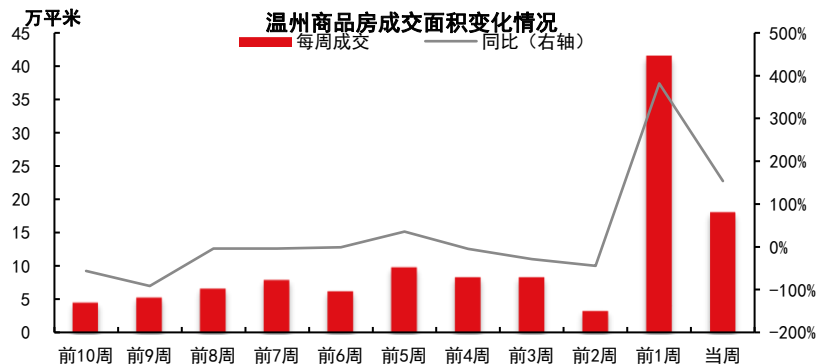
温州商品房成交面积——季节性



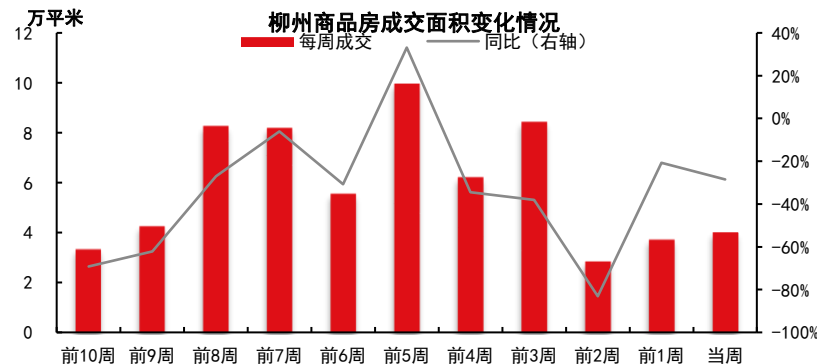
柳州商品房成交面积——季节性



温州商品房成交面积变化情况

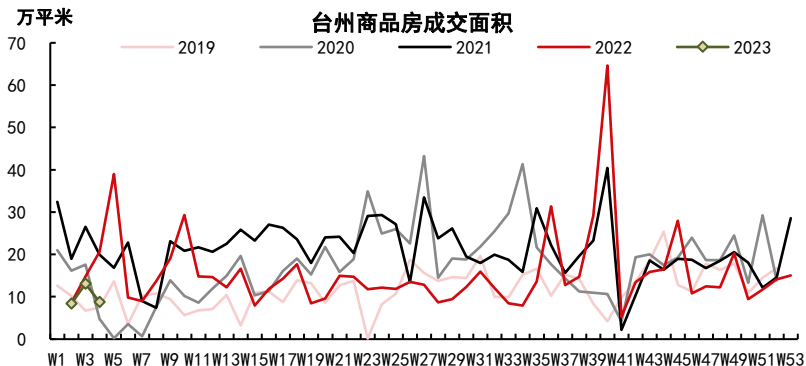


柳州商品房成交面积变化情况

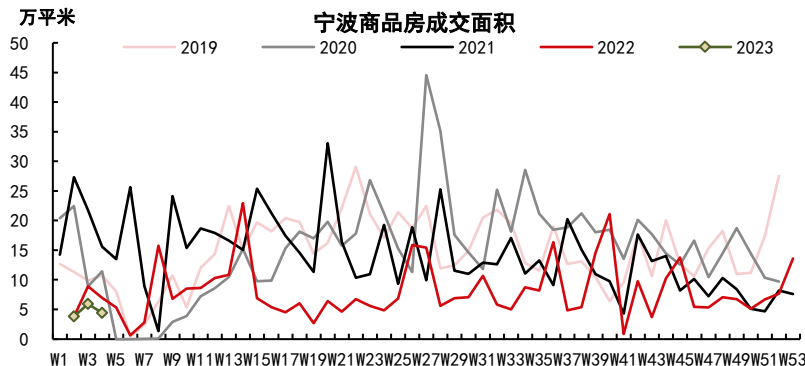


三、三四线城市政策效果——集中在降首付，近期成交回落显著

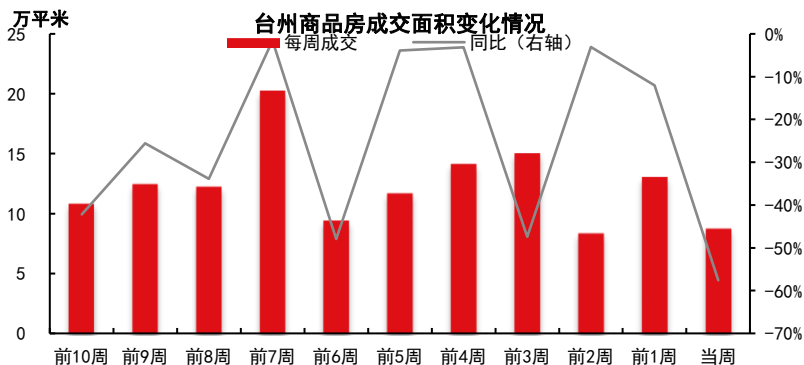
台州商品房成交面积——季节性



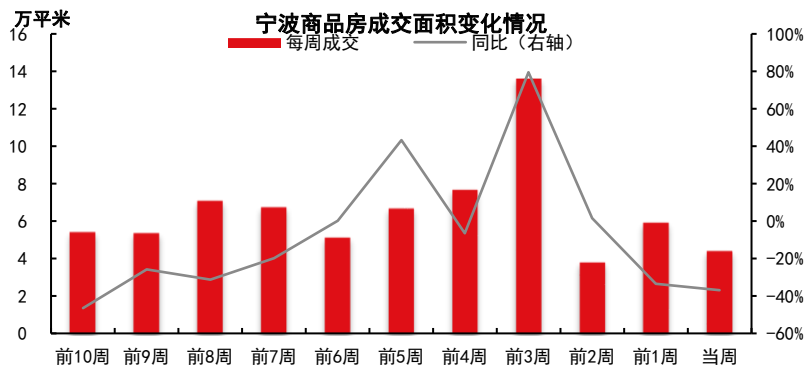
宁波商品房成交面积——季节性



台州商品房成交面积变化情况

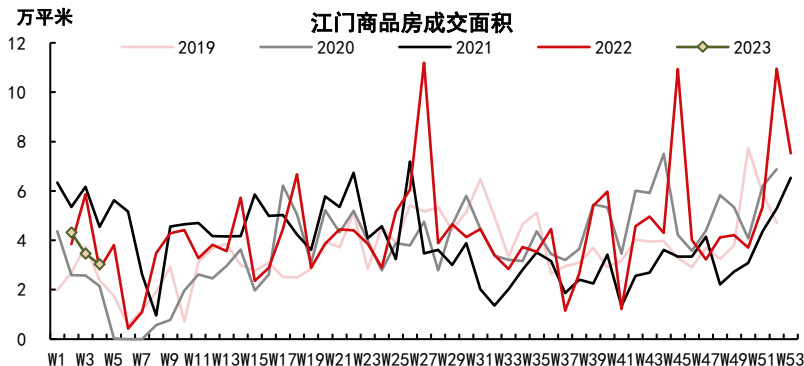


宁波商品房成交面积变化情况

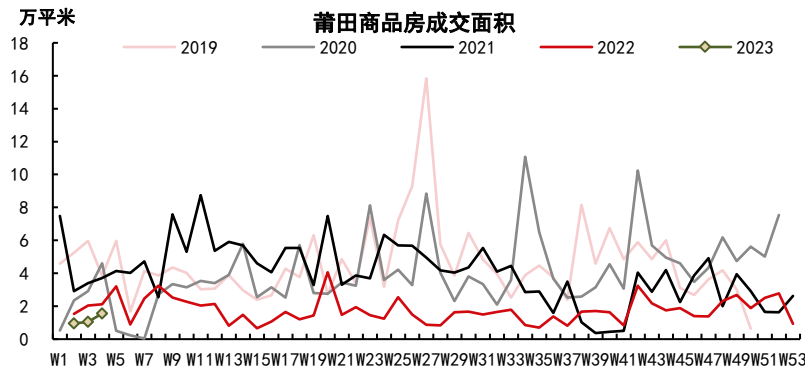


三、三四线城市政策效果——集中在降首付，近期成交回落显著

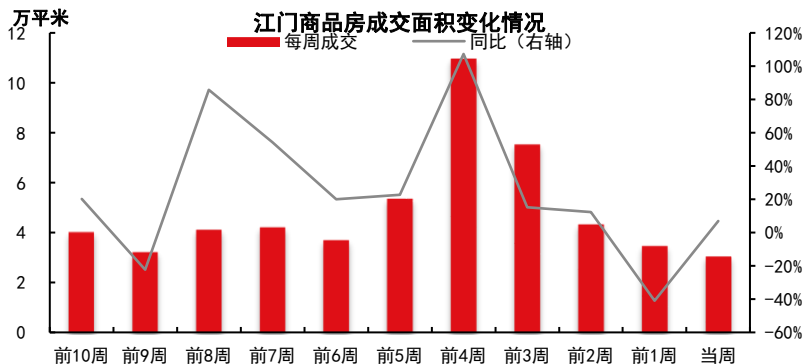
江门商品房成交面积——季节性



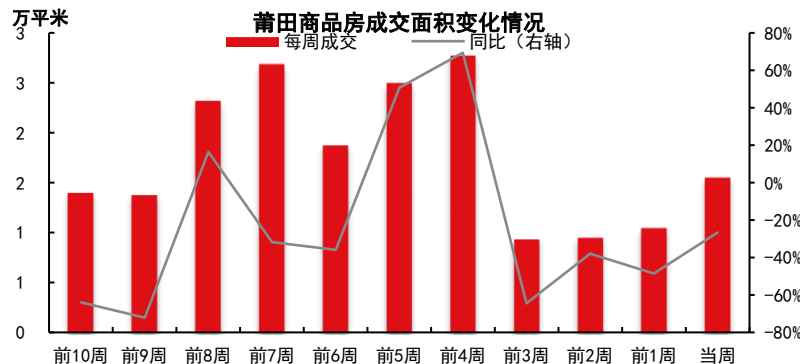
莆田商品房成交面积——季节性



江门商品房成交面积变化情况

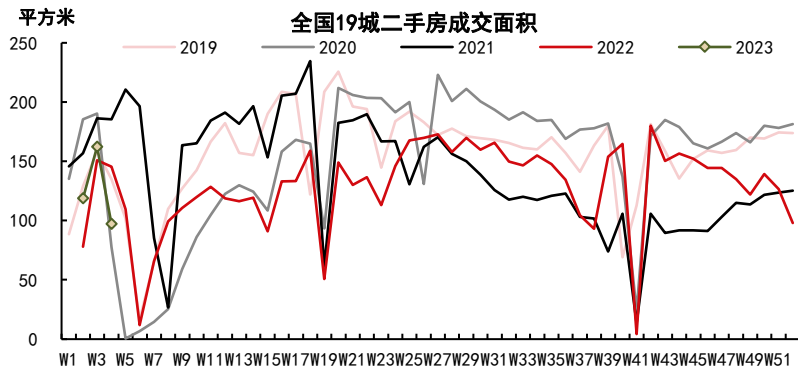


莆田商品房成交面积变化情况

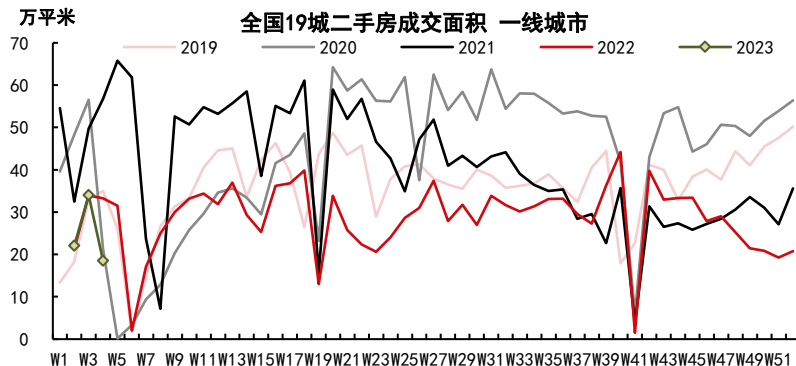


四、二手房成交情况——一二线城市有所减少，三线城市低位波动

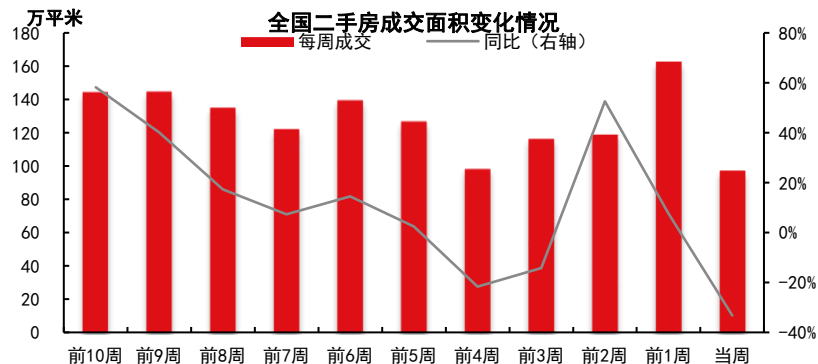
全国19城二手房成交面积——季节性



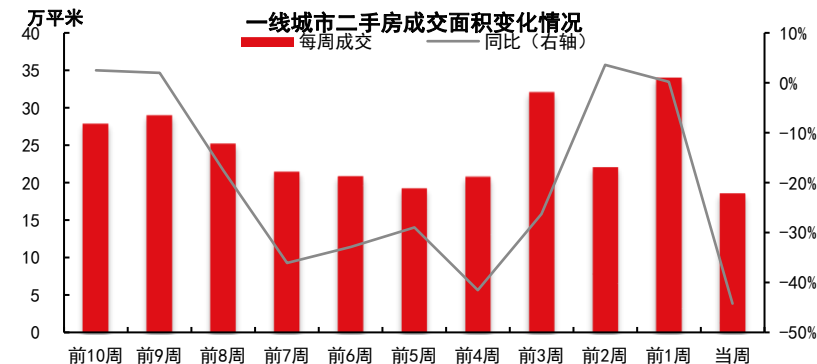
一线城市二手房成交面积——季节性



全国19城二手房成交面积变化情况

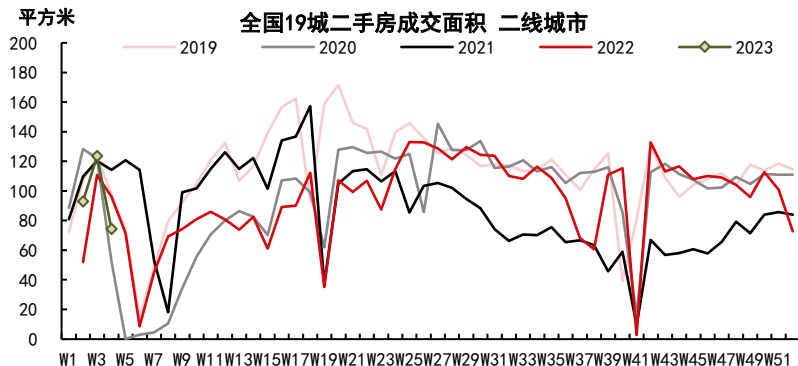


一线城市二手房成交面积变化情况

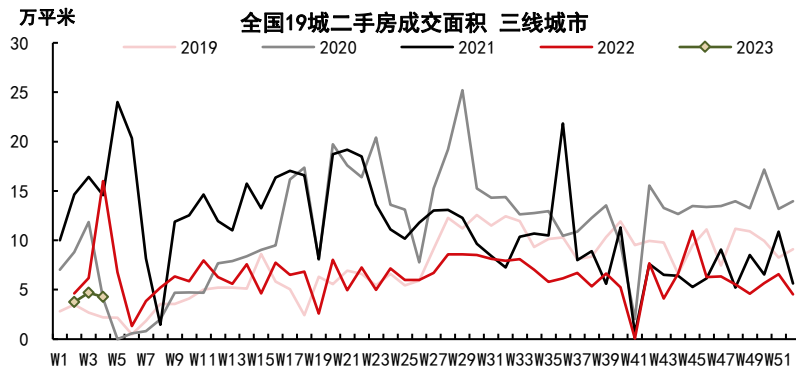


四、二手房成交情况——一二线城市有所减少，三线城市低位波动

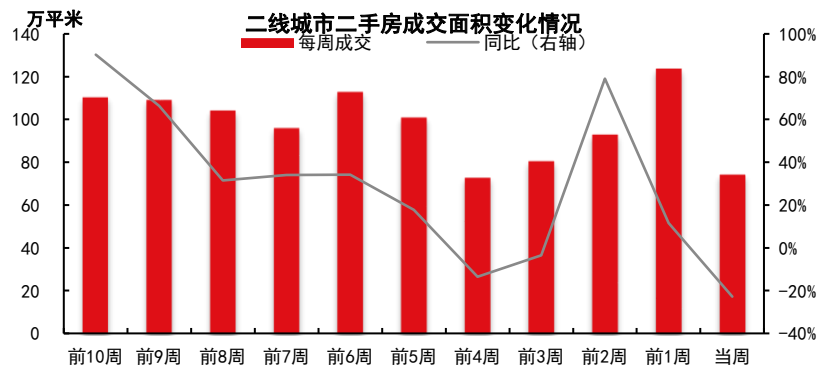
二线城市二手房成交面积——季节性



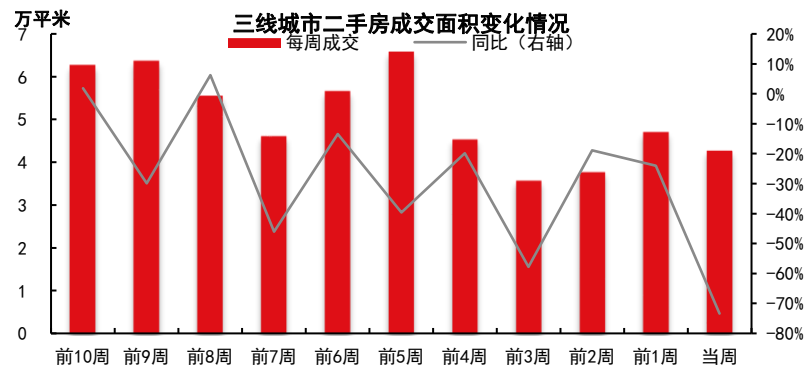
三线城市二手房成交面积——季节性



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
2023/01/20	三孩家庭购首套或二套新房可获2万元补贴	哈尔滨	具有哈尔滨市户籍（包括9区9县（市）），符合生育政策，在2021年10月29日以后生育第二、第三胎的家庭在主城9区内购买首套或第二套新建商品住房，凭相关有效证明分别给予1.5万元、2万元的一次性购房补贴。此外，非哈尔滨市户籍个人在主城9区内购买首套或第二套新建商品住房，凭相关有效证明，给予1万元一次性购房补贴。	购房补贴
2023/01/20	阶段性取消首套住房个人商贷利率下限	湛江、韶关、珠海、江门、肇庆、中山、惠州、云浮	广东省湛江市、韶关市日前宣布，阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。记者从权威渠道获悉，除湛江、韶关外，广东省内还有珠海、江门、肇庆、中山、惠州、云浮等市也实施了该政策。这是1月5日人民银行、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后，首批宣布阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限的城市。	房贷利率
2023/01/19	广州多家银行可办理“带押过户”	广州	据调查了解，当前广州地区工农中建交五家国有银行，以及兴业银行广州分行、华夏银行广州分行、广发银行广州分行、平安银行广州分行等可办理二手房“带押过户”。此外，邮储银行广州分行、招行广州分行、中信银行广州分行、民生银行广州分行等表示，目前二手房“带押过户”暂未有实施，该项业务正在推进中。据了解，二手房“带押过户”模式有利于降低二手房交易成本，缩短交易时间，更好地满足市民刚性和改善型住房需求。	带押过户
2023/01/19	多地出台政策 鼓励返乡置业	南昌安义县、盐城	多地近期推出了针对春节期间的购房优惠活动，为春节返乡置业“开绿灯”。江西南昌安义县出台政策，春节期间，对在安义县购买新建商品住宅的购房者，最多可按300元/平方米给予补贴。江苏省盐城市住房和城乡建设局发布通知，将利用春节返乡置业高峰期，推出一系列促进住房消费的措施。对于今年春节返乡置业预期，专家表示，从调研结果来看，购房意愿有所提升，很多意向购房者打算利用春节期间看房和购房。“总体来看，需求侧入场的积极性不断提升，同时置业更加理性化。”	购房补贴
2023/01/18	符合条件的人才落户长沙并缴纳社保或个税后 可在限购区域内购买首套商品住房	长沙	长沙发布购房新政策，45周岁（含）以下的，具有专科及以上学历（博士、硕士学历不限年龄）或中级及以上专业技术资格（高级专业技术资格不限年龄）的人才，落户长沙并缴纳社保或个税后，可在限购区域内购买首套商品住房。同时，对湖南省内市州高层次人才，按程序认定后，享受长沙户籍同等购房待遇。	限购
2023/01/18	限购区域内已有3套及以上住房的 出售1套后可再买1套	济南	从济南市住房和城乡建设局获悉，为促进房地产市场平稳健康发展，济南市进一步优化房地产市场政策措施。对限购区域内已有3套及以上住房的，出售1套后，可于半年内在限购区域再购买1套住房。继续优化非本市户籍居民购房政策，非本市户籍家庭在我市限购区域内购房，不用再提供个人所得税或社会保险证明。该政策于1月19日起执行。	限购
2023/01/18	调整首套住房个人商贷利率下限 公告次日起执行	九江	据九江市政府网今日发布的信息，按因城施策工作要求，根据央行、银保监会相关文件精神，九江市首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为LPR-30BP，自公告次日起执行。如后续评估期内（上季度末月至本季度第二个月为评估期）出现新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均上涨情况，则自下一个季度起，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。	房贷利率
2023/01/18	浙江六部门联合发文：全面推进二手房交易“带押过户”	浙江	浙江省自然资源厅等6部门近日联合发布《关于深化多跨协同推进二手房“带押过户”登记服务新模式的通知》。《通知》要求各地尽快细化落地二手房“带押过户”政策，加快推动业务流程改造，明确业务标准和申请材料，提供“带押过户”日常登记服务。在线下业务运行顺畅的基础上，依托“不动产智治应用”、“浙里金融综合服务应用”等省级应用平台，以“不动产登记+金融信贷”全省总对总多跨协同机制为基础，加快推进不动产登记部门、第三方监管机构、银行、公积金中心等各方系统贯通、数据共享和业务协同，以数字化手段加强各环节风险管控，提升办理时效，进一步提升“带押过户”业务便民性和获得感。	带押过户
2023/01/17	首套房贷利率动态调整 已有两城下调首套房贷利率至3.8%	太原、唐山	贝壳研究院发布报告显示，首套房贷利率动态调整后，已有两城下调。由于政策落地需要一定的时间，截止到1月16日，符合条件的城市中仅太原和唐山下调首套房贷利率至3.8%。此次政策是对2022年9月阶段性放松政策的常态化安排。随着动态调整机制的建立，首套房贷利率将与房价挂钩，其调整会更加高频。	房贷利率
2023/01/17	全国住房和城乡建设工作会议在京召开	住房和城乡建设部	全国住房和城乡建设工作会议17日在北京以视频形式召开。会议指出，各项制度要从解决“有没有”转向解决“好不好”。有条件的可以进行现房销售，继续实行预售的，必须把资金监管责任落到位，防止资金抽逃，不能出现新的交楼风险。要大力提高住房品质，为人民群众建设好房子，大力提升物业服务，让人民群众生活更方便、更舒心。要形成房屋安全长效机制，研究建立房屋体检、养老、保险等制度，让房屋全生命周期安全管理有依据、有保障。2023年要大力支持刚性和改善性住房需求，毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、精准施策。推进保交楼保民生保稳定工作，化解企业资金链断裂风险，努力提升品质、建设好房子，整治房地产市场秩序，让人民群众放心购房、放心租房。2023年要大力增加保障性租赁住房供给，扎实推进棚户区改造，新开工建设筹集保障性租赁住房、公租房、共有产权房等各类保障性住房和棚改安置住房360万套（间）。积极发挥住房公积金作用，推进住房公积金数字化发展。	保交楼、房住不炒、因城施策、保障性租赁住房

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