

研究所工业组

地产销售复苏持续放缓，多地进一步放 松限购政策



中信期货有限公司
CITIC Futures Company Limited

郑非凡

从业资格号：F03088415

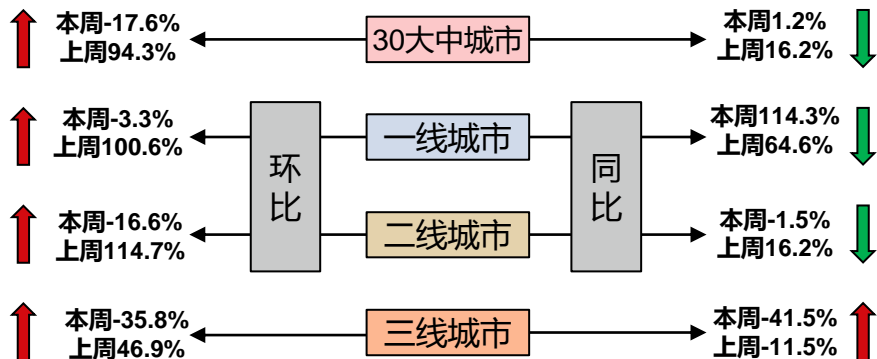
投资咨询号：Z0016667

2023年5月21日

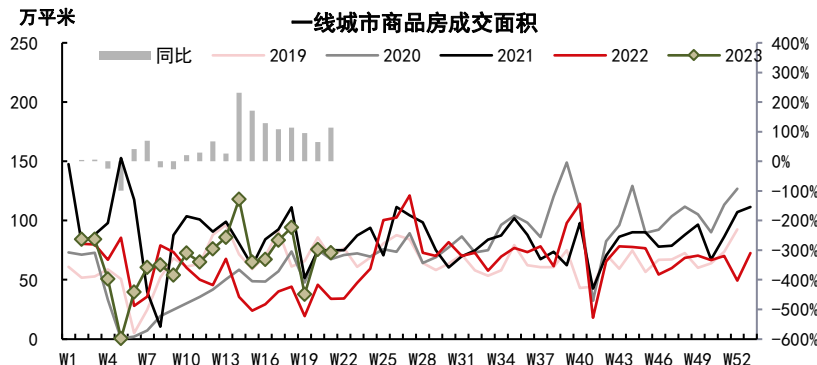
- **重点数据解读：**根据统计局发布数据，1-4月份，全国商品房销售面积同比下滑0.4%，销售额同比增长8.8%，销售均价同比增长9.2%，房地产开发投资完成额下滑6.2%，新开工面积累计同比下滑21.2%，竣工面积同比增长18.8%，房地产开发企业到位资金下滑6.4%。4月数据相比之前高频跟踪下来的数据要更好，主要是由于3月开始统计局数据对于22年基数进行调减，4月讲调减的幅度和范围进一步扩大，调整前的房地产销售面积当月同比为-11.8%，调整后为5.5%，反映当前4月销售数据的复苏存在较大分歧，结合当前高频跟踪数据的情况，我们认为商品房销售仍处于较为缓慢的复苏阶段。此外，投资端的亮点依旧落在竣工端，在“保交楼”相关政策发力下竣工端延续增长，考虑到央行一季度政策报告反映去年出台的2000亿保交楼贷款基本已支出，预计今年竣工增速有望突破7%。而新开工端依旧未见改善，在地产销售尚未快速修复之前，房企仍然持续缩表，预计未来一到两年土地市场供应量进一步压缩。
- **重点政策方面：**5月16日，南京产业聚集区放松限购，南京户口及符合条件的外地居民均可新增一套购房指标。从今年南京的商品房成交数据来看，截止本周南京商品房成交面积为303万平方米，同比去年下滑20.8%。考虑到今年全国地产不管是在政策、房企情况及居民意愿与能力相比去年均有所改善，当前南京房市的下滑反映出来南京购买力超预期的弱。为进一步稳住南京商品房销售的复苏进程，逐步缩小限购区域范围，或有效带动刚需和改善性住房需求入市。
- 从近期的成交数据来看，我国商品房占比最大的二三线城市同比已转负，商品房复苏仍存较大压力。展望二季度，未来销售修复的关注重心将落到居民购房意愿上，**预计二季度商品房销售面积有望环比回升。**

- 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

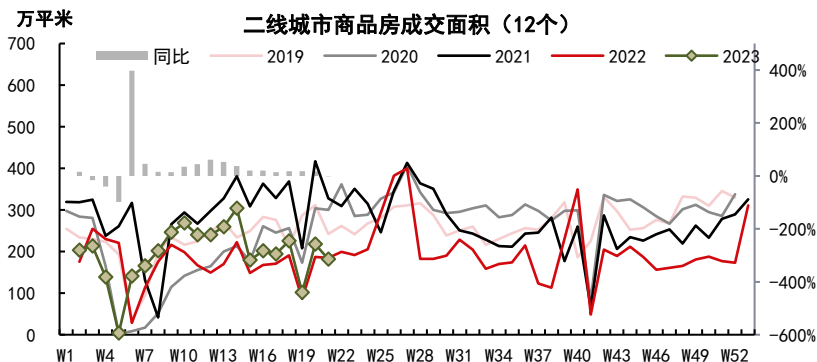
41城本周同比涨幅为1.2%



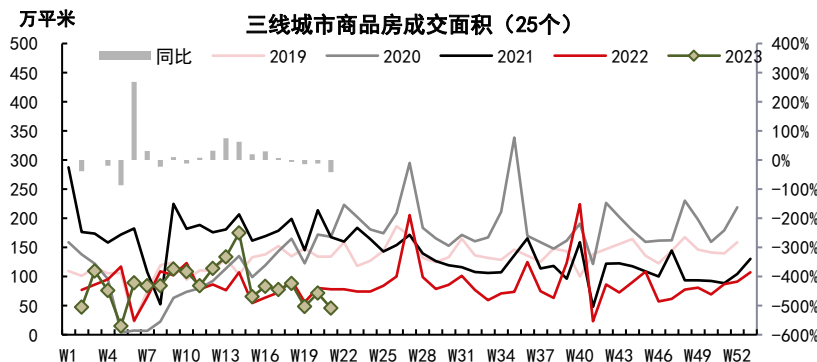
本周41城中一线城市商品房成交面积同比上涨114.3%



本周41城中二线城市商品房成交面积同比下跌1.5%

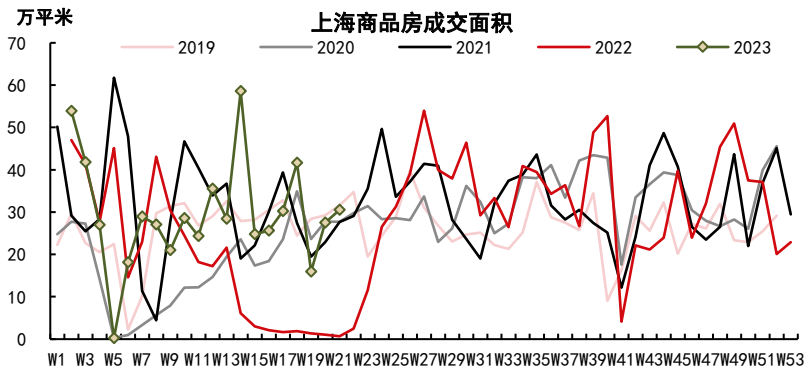


本周41城中三线城市商品房成交面积同比下跌41.5%

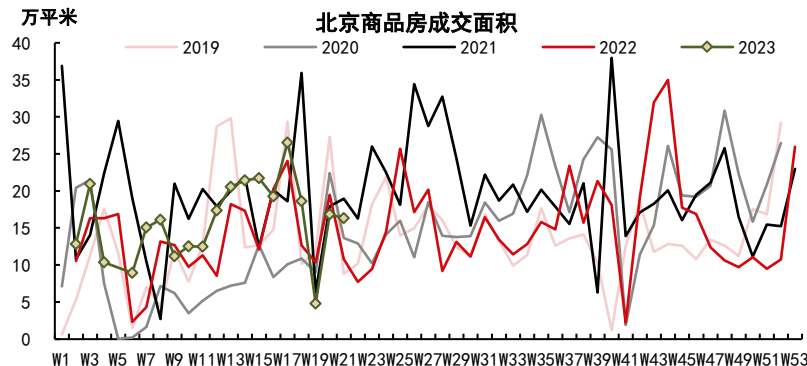


一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，当前同比持续上行

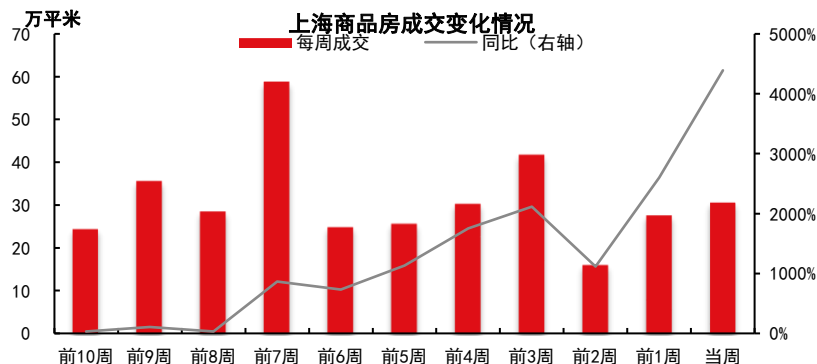
上海商品房成交面积——季节性



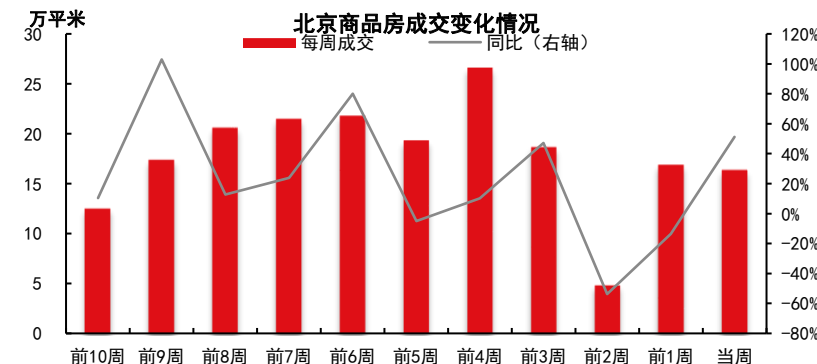
北京商品房成交面积变化情况——季节性



上海商品房成交面积变化情况



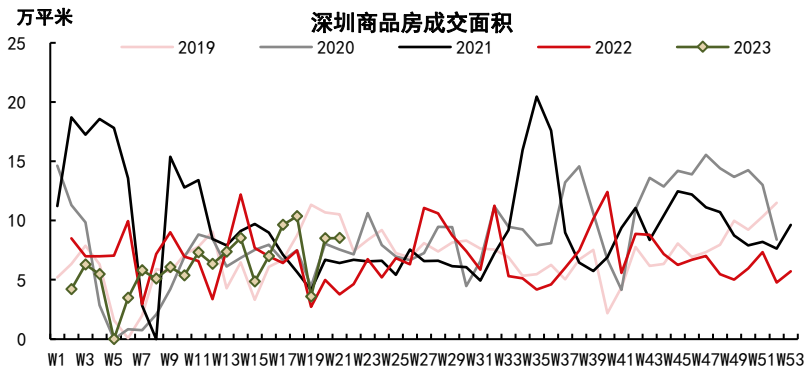
北京商品房成交面积变化情况



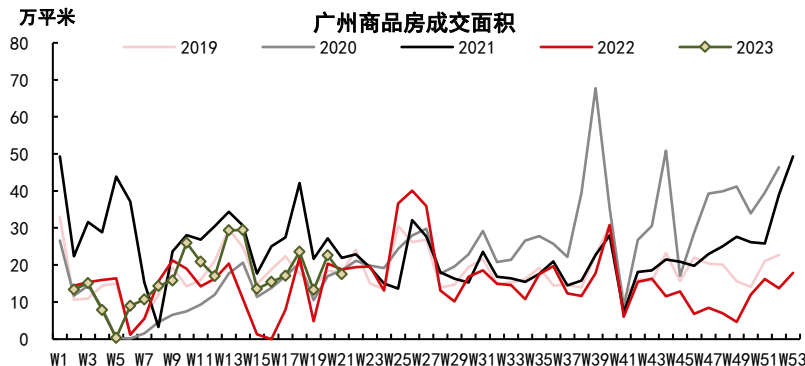
重要提示：本报告非期货交易所业务推广服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因关注、收到或阅读本报告内容而将相关人员作为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，请在对相关市场及其相关性进行比较论证，判断相关期货品种相关性及潜在风险，不涉及对相关行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，当前同比持续上行

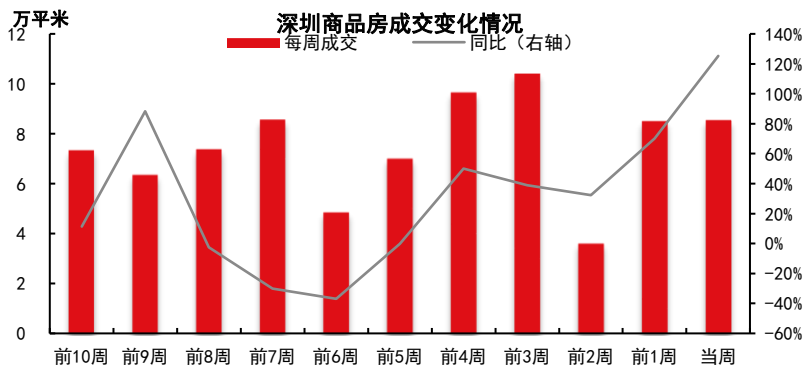
深圳商品房成交面积——季节性



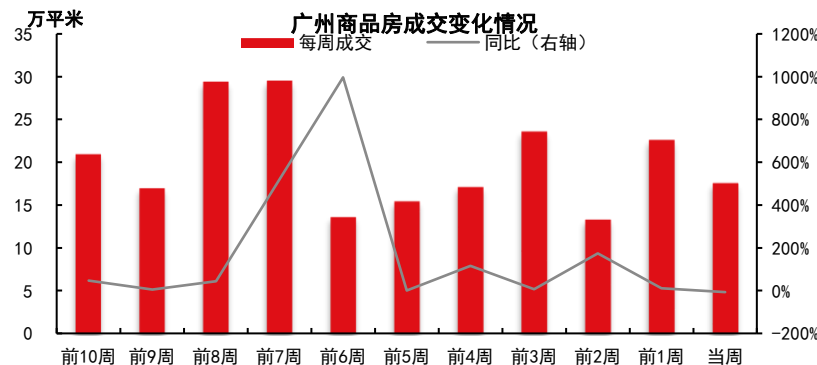
广州商品房成交面积——季节性



深圳商品房成交面积变化情况



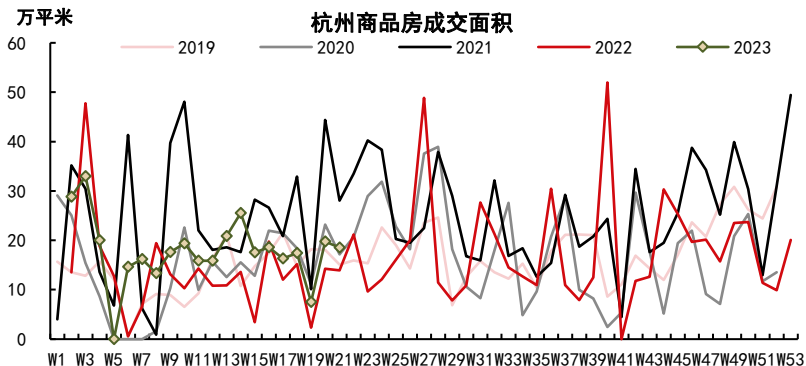
广州商品房成交面积变化情况



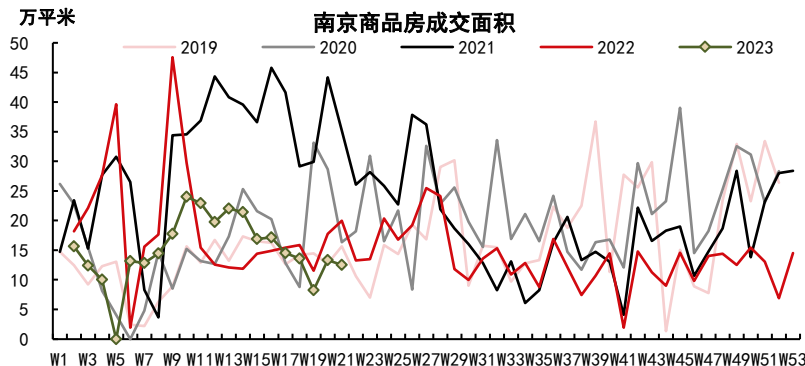
重要提示：本报告非期货交易所业务推广服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，请在对相关市场及其相关性进行独立论证，列明数据口径及数据来源，不应对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，多数城市仍处季节性低位

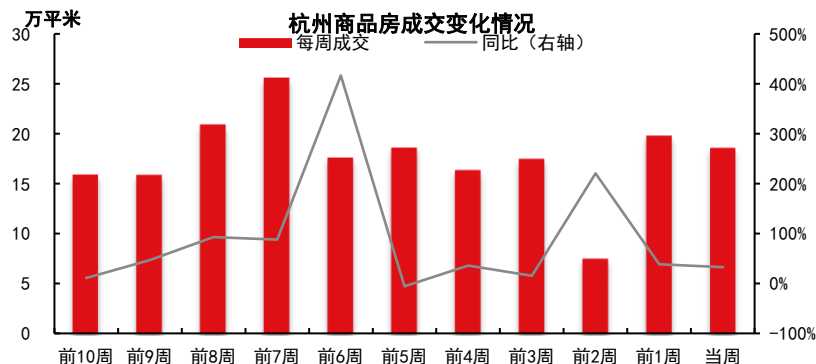
杭州商品房成交面积——季节性



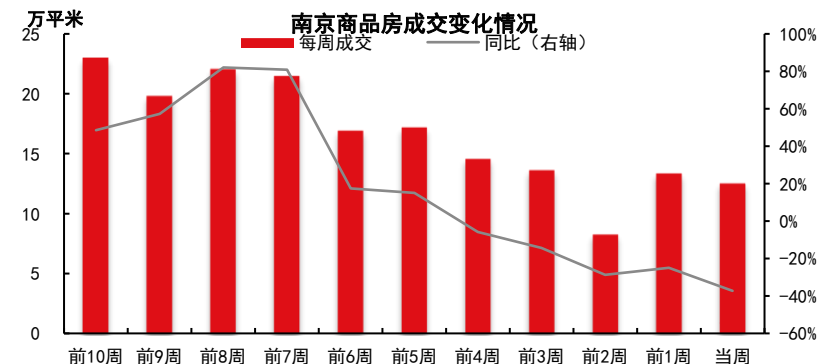
南京商品房成交面积——季节性



杭州商品房成交面积变化情况



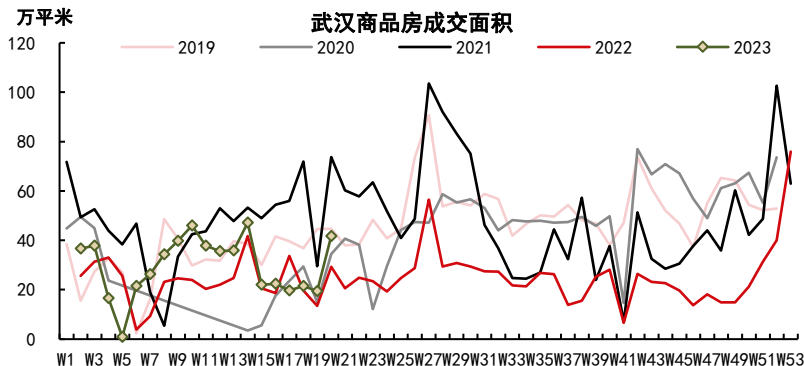
南京商品房成交面积变化情况



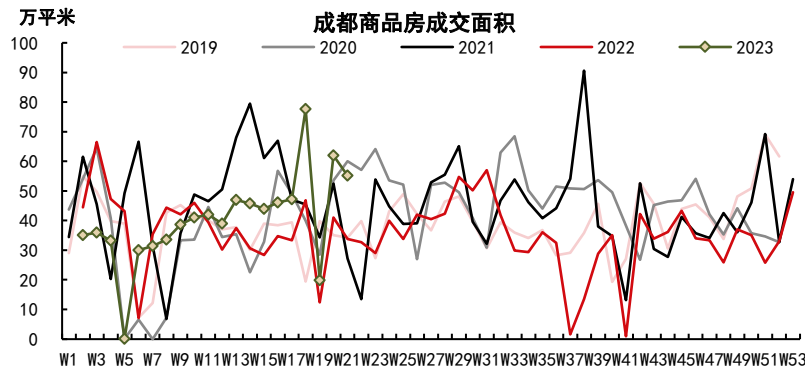
重要提示：本报告非期货交易咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，请在对相关市场及其相关性进行独立论证。列举的期货品种相关性及潜在风险，不涉及对任何行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容用以作为中信期货所做的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，多数城市仍处季节性低位

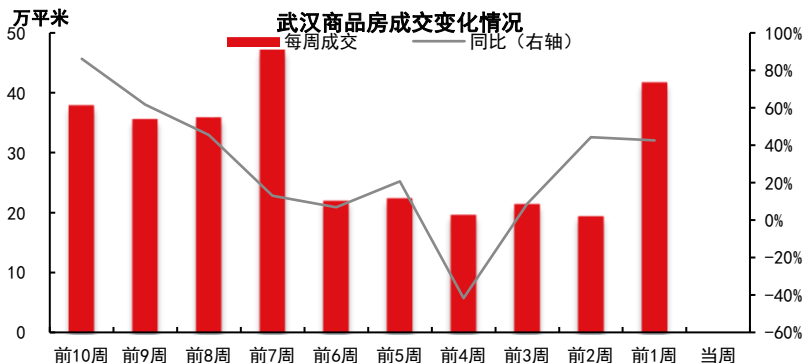
武汉商品房成交面积——季节性



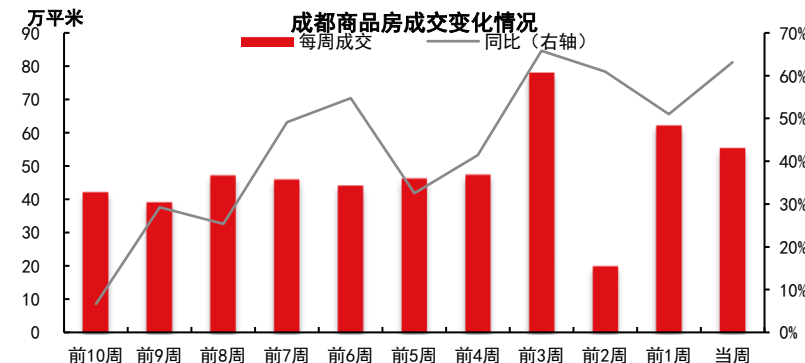
成都商品房成交面积——季节性



武汉商品房成交面积变化情况



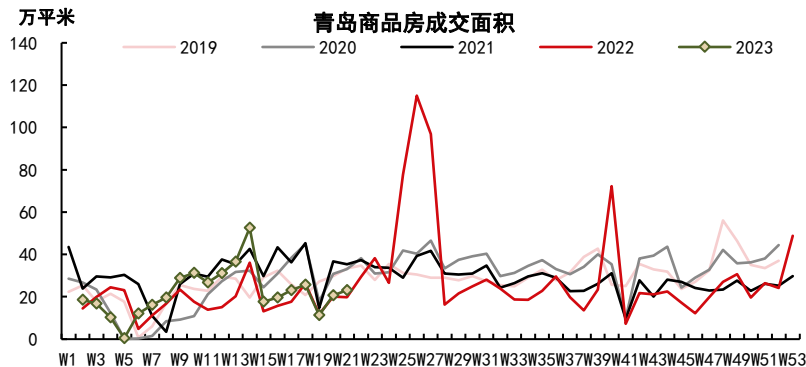
成都商品房成交面积变化情况



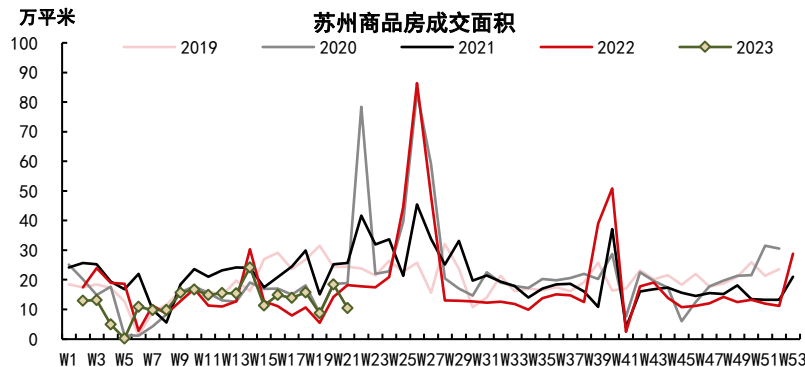
重要提示：本报告非期货交易咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，请在阅读后自行进行独立验证，并参考相关证券研究报告。本报告不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不作为任何内容作为中债期货所作出的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何行为或不行为，中债期货不承担任何责任。

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，多数城市仍处季节性低位

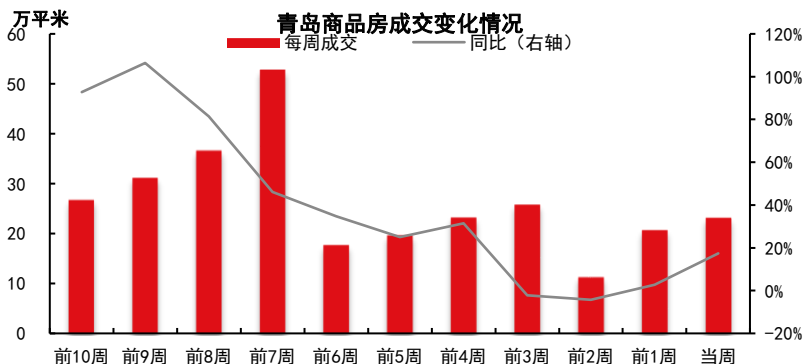
青岛商品房成交面积——季节性



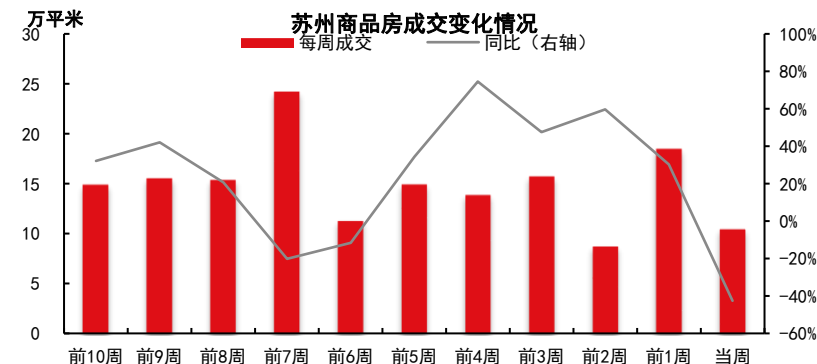
苏州商品房成交面积——季节性



青岛商品房成交面积变化情况



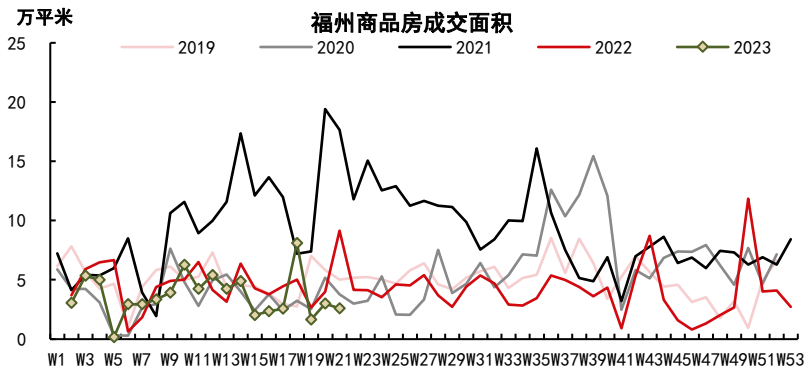
苏州商品房成交面积变化情况



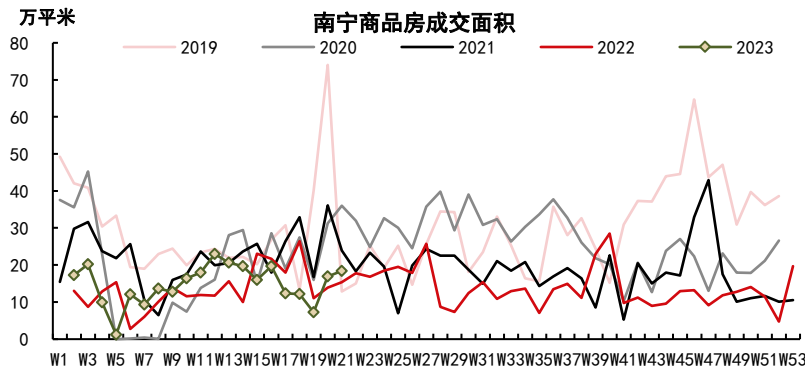
重要提示：本报告非期货交易咨询业务专项服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，请在对期货市场及其相关性进行独立论证，并判断期货品种相关性及潜在风险，不应对任何行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容直接以作为中债期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，多数城市仍处季节性低位

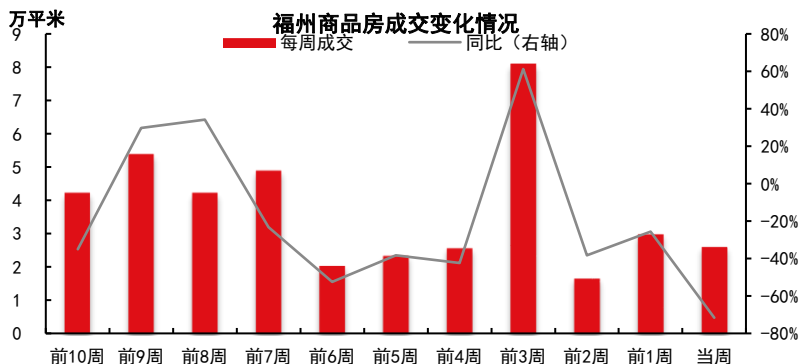
福州商品房成交面积——季节性



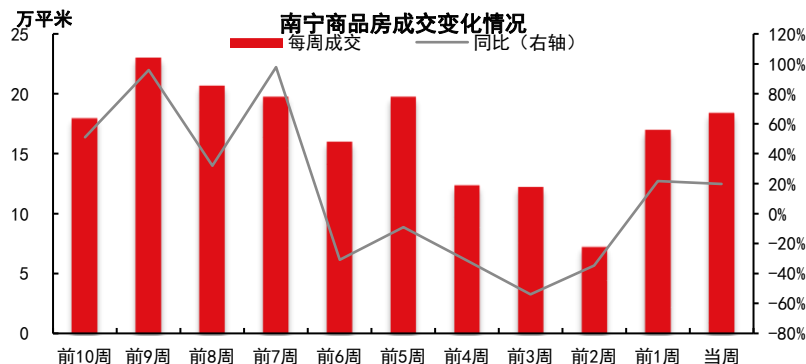
南宁商品房成交面积——季节性



福州商品房成交面积变化情况



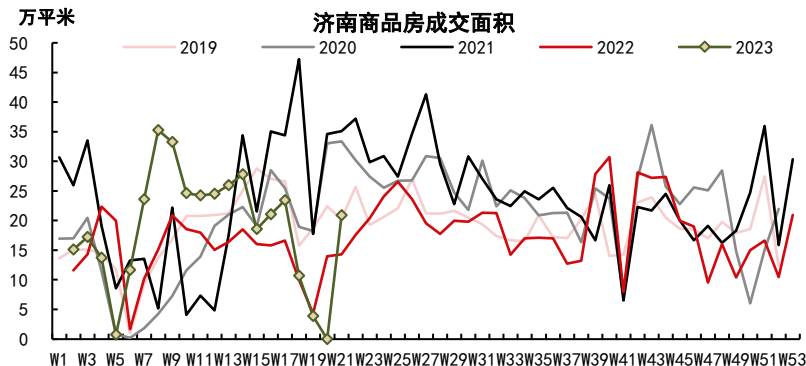
南宁商品房成交面积变化情况



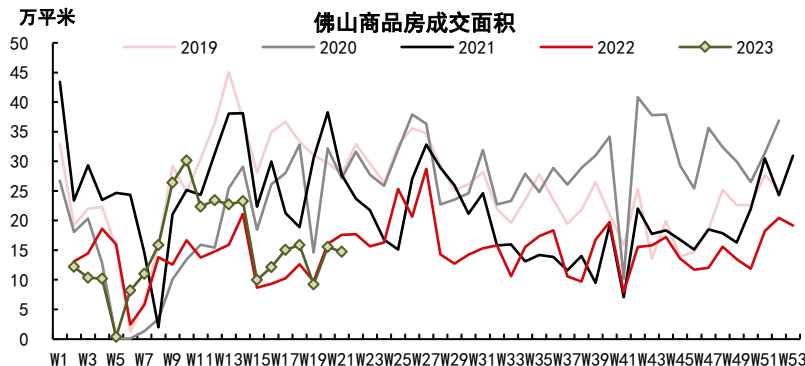
重要提示：本报告非期货交易所业务推广服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，请在对相关市场及其相关性进行独立论证，列明所涉期货品种相关性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容用以作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，多数城市仍处季节性低位

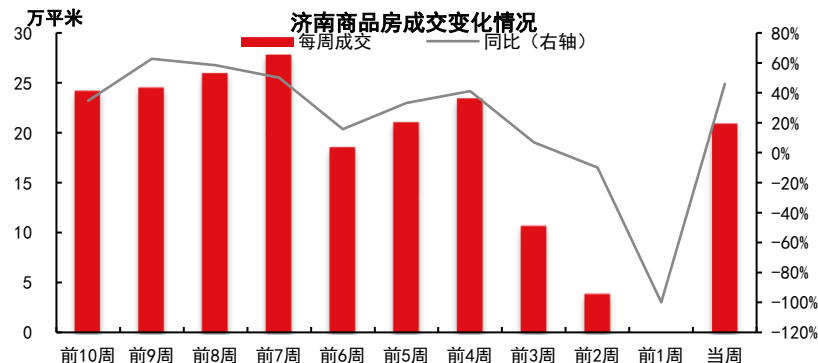
济南商品房成交面积——季节性



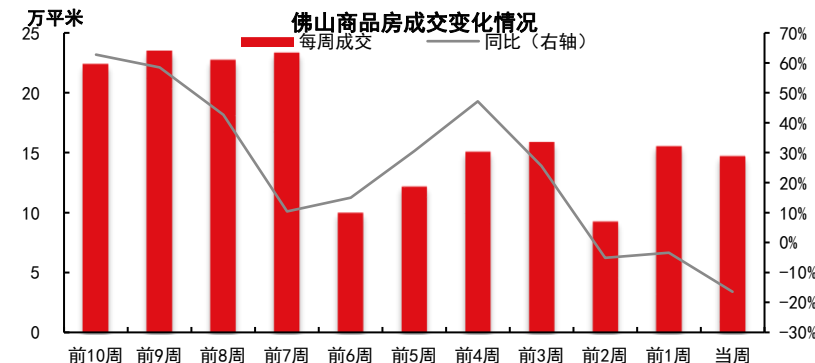
佛山商品房成交面积——季节性



济南商品房成交面积变化情况



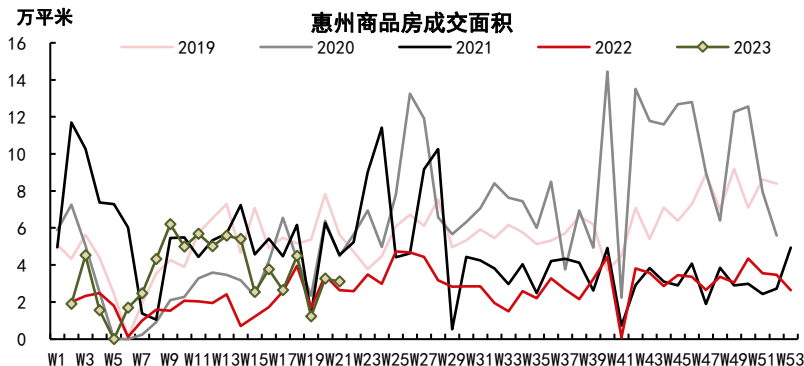
佛山商品房成交面积变化情况



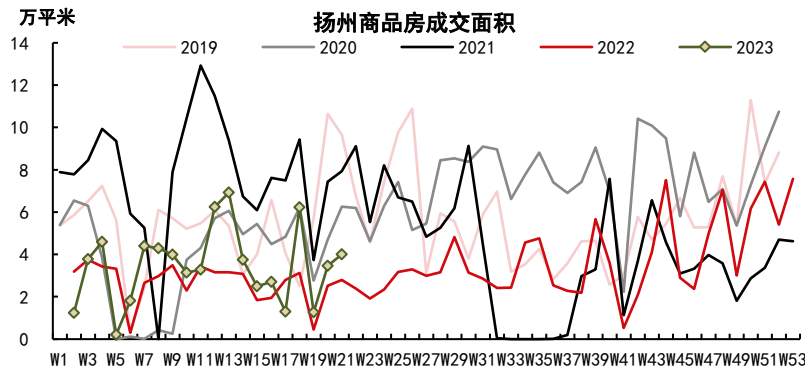
重要提示：本报告非期货交易所业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，请在阅读市场及其相关性进行比较论证，并判断期货品种相关性及潜在风险，不应对任何行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

三、三四线城市政策效果——集中在降首付，多数城市当月同比未见起色

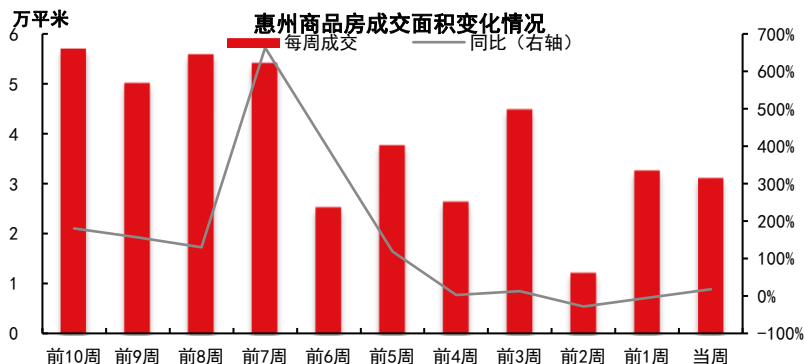
惠州商品房成交面积——季节性



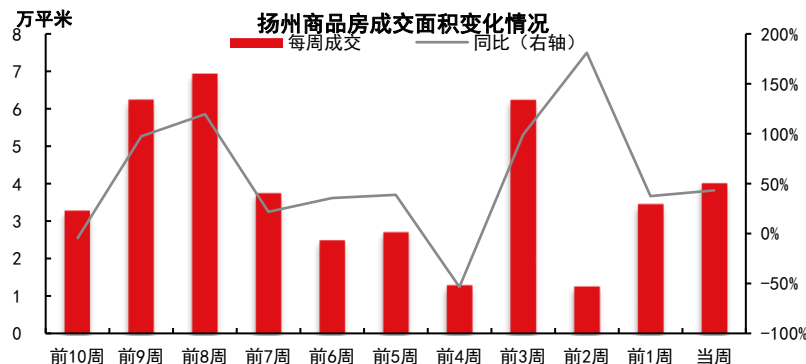
扬州商品房成交面积——季节性



惠州商品房成交面积变化情况



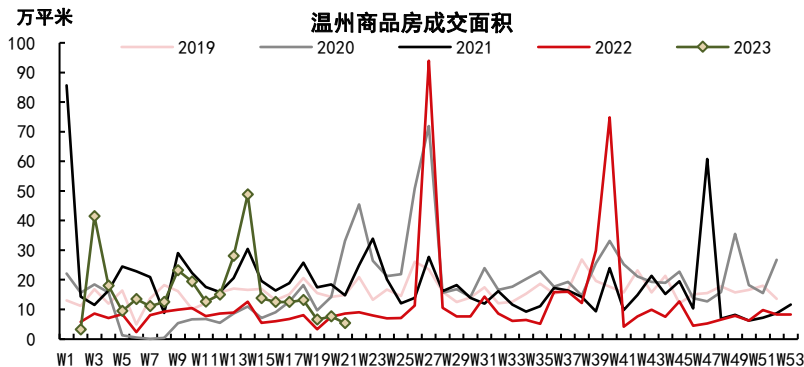
扬州商品房成交面积变化情况



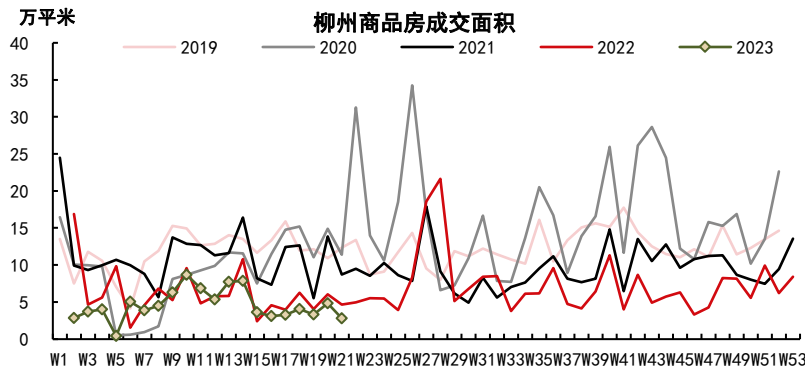
重要提示：本报告非期货交易咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而将相关人员作为客户，市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举相关期货品种相关特性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容或以作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

三、三四线城市政策效果——集中在降首付，多数城市当月同比未见起色

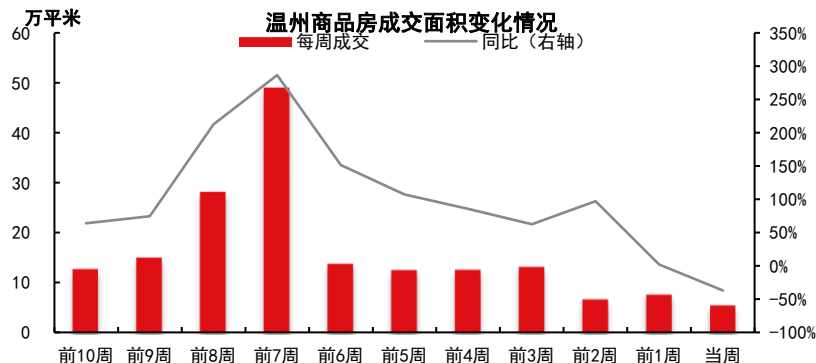
温州商品房成交面积——季节性



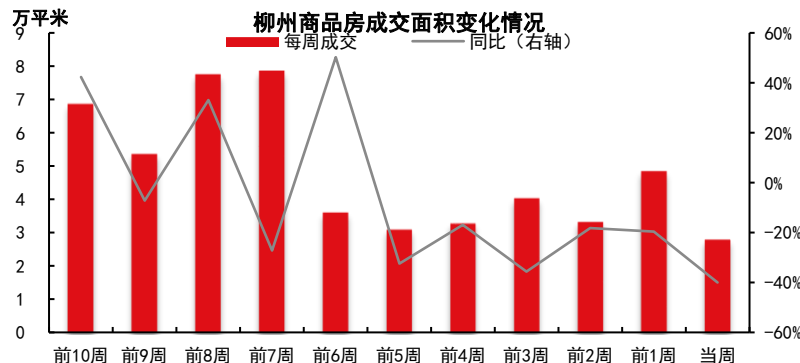
柳州商品房成交面积——季节性



温州商品房成交面积变化情况



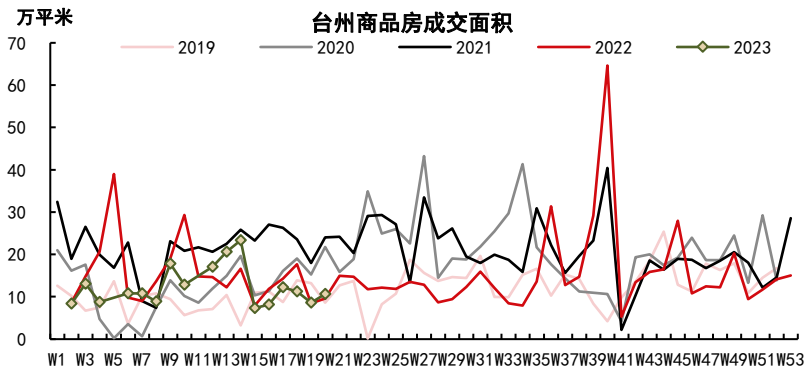
柳州商品房成交面积变化情况



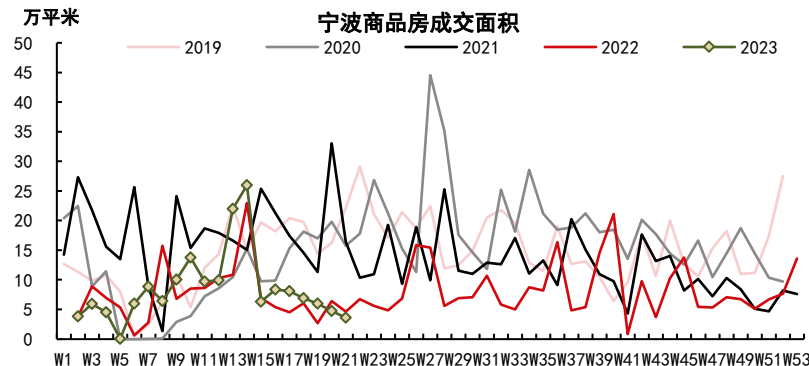
重要提示: 本报告非期货交易咨询业务项下服务, 其中的观点和信息仅作参考之用, 不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而推荐相关人员为客户; 市场有风险, 投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容, 请在对相关市场或其相关性进行独立论证, 并理解本报告品种相关性及潜在风险, 不应对其行业或上市公司的相关推荐, 不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见, 不得将本报告的任何内容作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下, 任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为, 中信期货不承担任何责任。

三、三四线城市政策效果——集中在降首付，多数城市当月同比未见起色

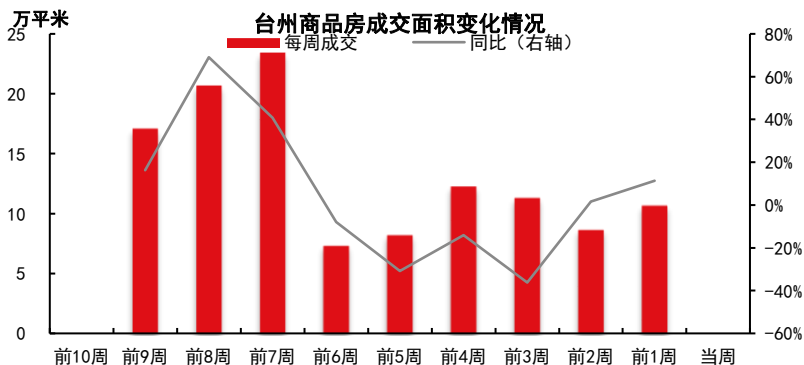
台州商品房成交面积——季节性



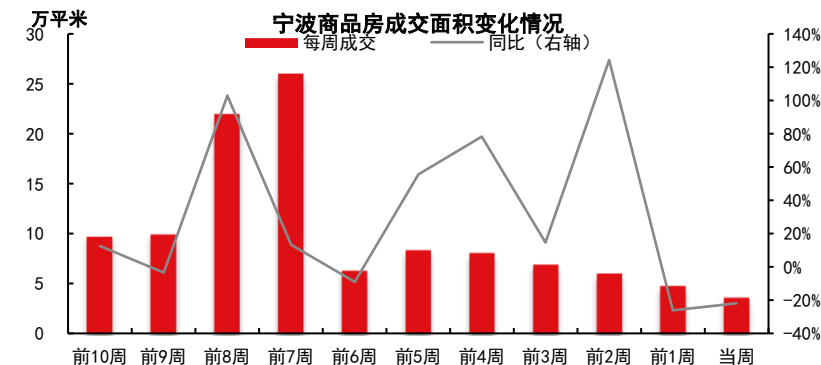
宁波商品房成交面积——季节性



台州商品房成交面积变化情况



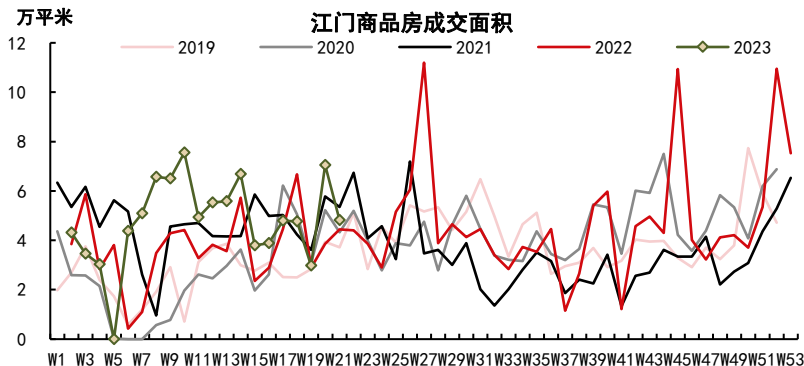
宁波商品房成交面积变化情况



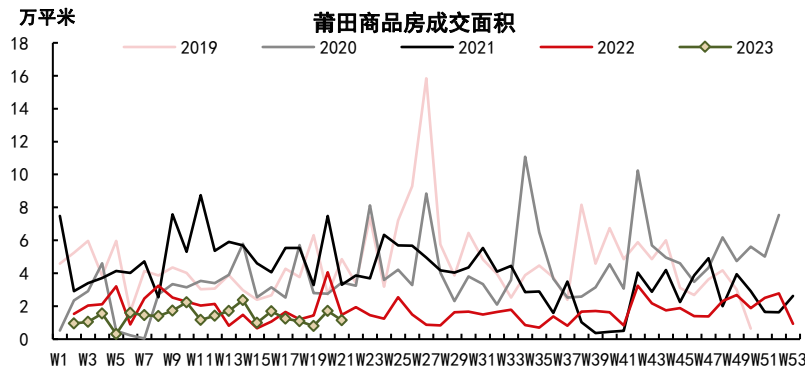
重要提示：本报告非期货交易咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，请在对相关市场或其相关性进行独立论证。列等数据均与期货品种相关性不强，不作为对任何行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容用以作为中债期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中债期货不承担任何责任。

三、三四线城市政策效果——集中在降首付，多数城市当月同比未见起色

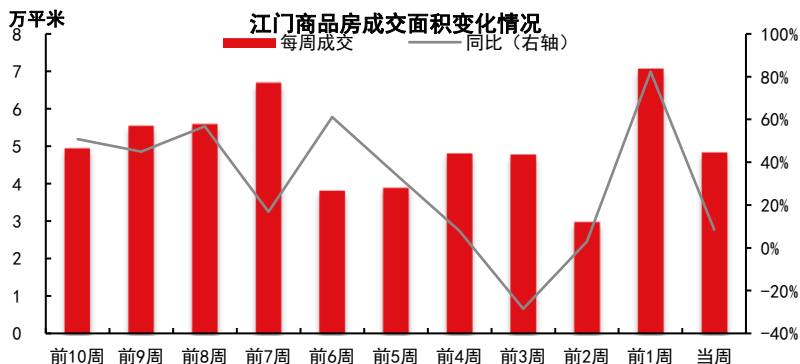
江门商品房成交面积——季节性



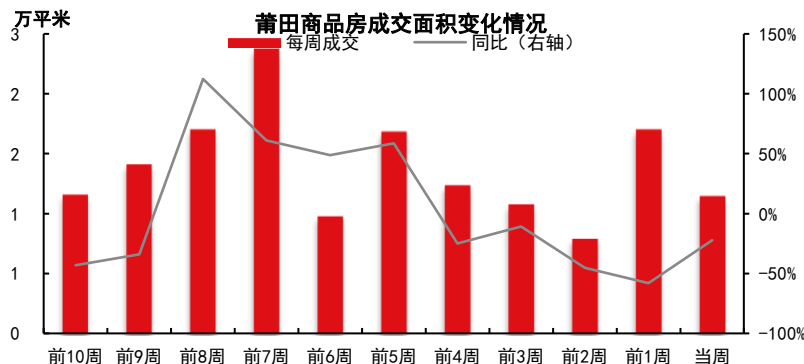
莆田商品房成交面积——季节性



江门商品房成交面积变化情况



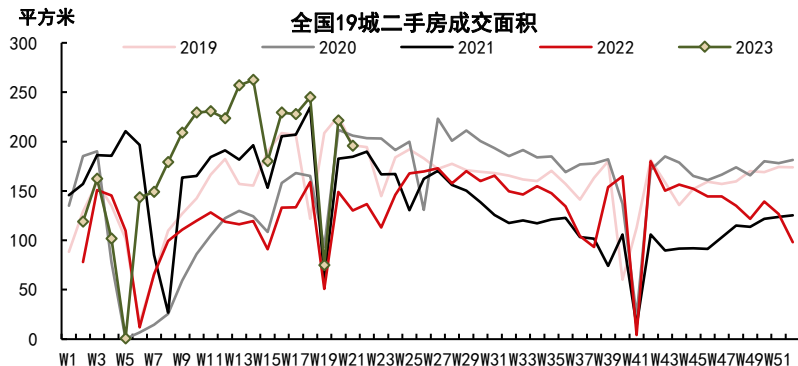
莆田商品房成交面积变化情况



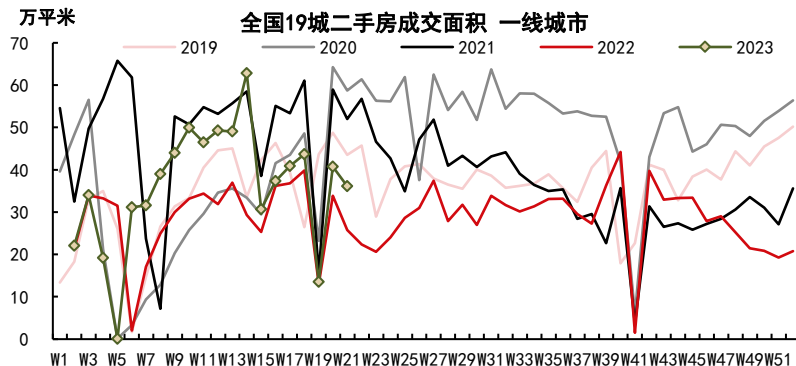
重要提示：本报告非期货交易所业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，请在对相关市场及其相关性进行比较论证，判断相关期货品种相关性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容或以作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

四、二手房成交情况——二线城市成交韧性强，一线城市同比回升

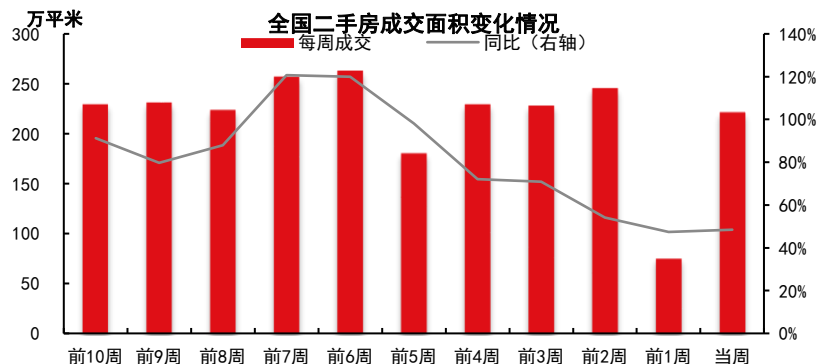
全国19城二手房成交面积——季节性



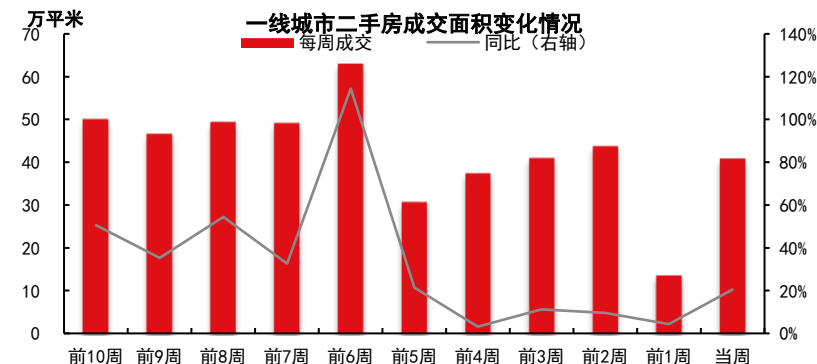
一线城市二手房成交面积——季节性



全国19城二手房成交面积变化情况



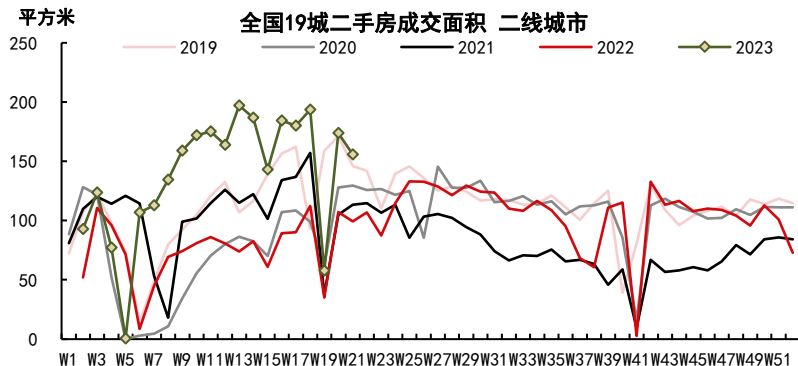
一线城市二手房成交面积变化情况



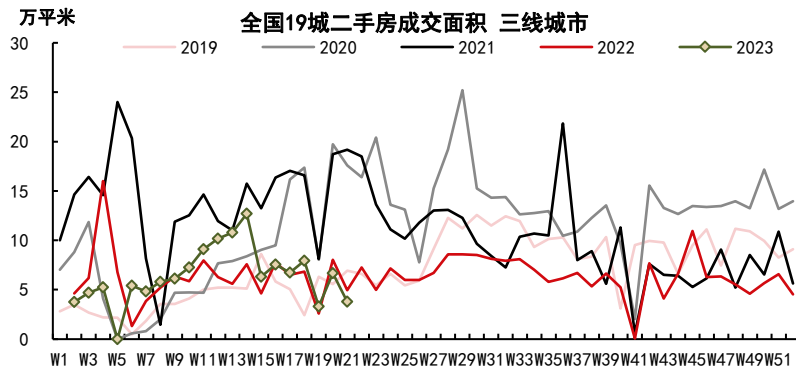
重要提示：本报告非期货交易咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，请在对相关行业及其相关性进行比较论证，列明影响期货品种相关性及潜在风险，不涉及对相关行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容用以作为中债期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中债期货不承担任何责任。

四、二手房成交情况——二线城市成交韧性强，一线城市同比回升

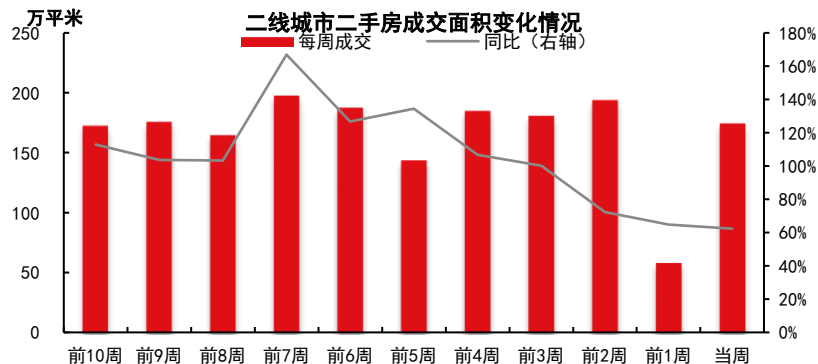
二线城市二手房成交面积——季节性



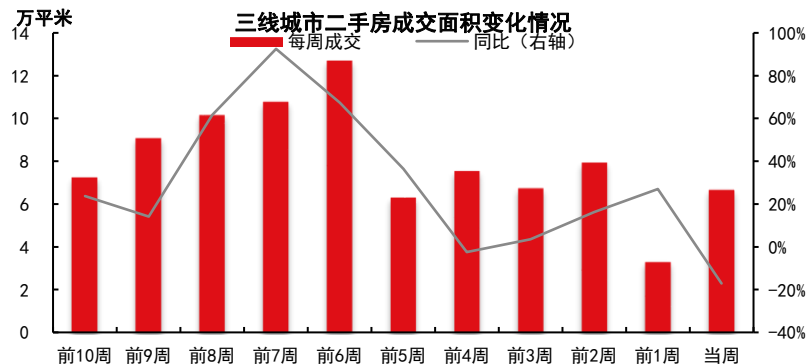
三线城市二手房成交面积——季节性



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



重要提示：本报告非期货交易所业务推广服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，请在对相关市场及其相关性进行比较论证，并审慎评估品种相关性及潜在风险。不涉及对其行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容用以作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

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
2023/05/20	济南出台住房公积金新政：灵活就业缴存人可自行确定月缴存金额	济南	放宽后的灵活就业人员群体为：达到法定就业年龄，在本市以个体经营、非全日制、新业态等方式灵活就业且作出书面承诺的具有完全民事行为能力或视为完全民事行为能力的人员。方案提出，针对灵活就业人员收入的不稳定性，构建相对独立的缴存机制。参加住房公积金制度的灵活就业人员（以下简称灵活就业缴存人）采取签订缴存协议方式明确双方权利义务。在济南住房公积金月缴存金额上下限范围内，灵活就业缴存人可自行确定月缴存金额，且每月均可自主变更。	公积金
2023/05/19	北京房地产中介行业协会召开座谈会探讨中介费率问题	北京	北京房地产中介行业协会于17日邀请房产经纪公司召开座谈会，谈论了房产交易中中介费率问题。涉及的问题主要有两点，一是中介费率是否有下调空间，二是中介费买卖双方共同承担的可能性。北京房地产中介行业协会相关负责人表示，这次座谈会主要讨论了住建部、市场监管总局发布的《关于规范房地产经纪服务的意见》，研究如何落实意见要求，引导交易双方共同承担服务费用。上述负责人强调，该场座谈会是“探讨交流，没结论”，房产经纪公司也是在研究阶段。	房产交易中费率
2023/05/18	杭州再次放松限购 余杭区7个街、镇社保满一个月即可购房	杭州	杭州市余杭区瓶窑镇及中泰街道放松限购，外地居民社保满一个月即可购房，本地户籍居民家庭落户不用满5年即可购第2套房。对此，余杭区住建局相关人士向记者证实，该消息基本属实，本次共有瓶窑镇、中泰街道、仁和街道等7个街道、镇放宽了限购，其它街道、镇限购政策暂未调整。“本次调整是口头传达的，外地户籍居民仍然只能购买一套房，并未放开第二套。此外，购房者提供的社保或纳税证明，应在近12个月内。”上述余杭区住建局人士称。	限购
2023/05/16	南京产业聚集区放松限购 南京户口及符合条件的外地居民均可新增一套购房指标	南京	近日，有消息称“南京户籍居民不管在南京主城区名下有几套房，都可以新开一张产业聚集区购房证明，在产业聚集区（江心洲、南部新城、红山新城、幕府创新区）都能再买一套。”对此，南京市住房保障和房产局相关人士告诉记者，上述消息基本属实，但不限于南京户口，符合缴纳社保条件的外地户口居民，只要能开出产聚集区购房证明，就可以在产业聚集区增购一套住房。	限购
2023/05/15	今年已有近20城支持团购买房 部分城市房价折扣可突破备案价跌幅限制	20城	近期，各地楼市支持性政策延续，其中既有支持团购打折、提高公积金贷款额度等，亦有禁止房企私自大幅下调价格。据不完全统计，今年以来，至少包括河南南阳、江苏盐城、四川内江、河南济源、四川资阳、吉林长春、河南驻马店、安徽亳州、河南洛阳、安徽铜陵、河南漯河、浙江杭州、陕西安康、新疆乌鲁木齐、广东惠州、福建宁德、安徽滁州等近20城发布“购房团购”相关政策及活动。	购房补贴
2023/05/15	全面启用不动产登记电子证书 不再发放纸质版证书	许昌	许昌市自然资源和规划局、许昌市政务服务和大数据管理局近日联合发布公告，自2023年5月15日起，许昌市不动产登记中心对准予登记的不动产权利，均核发电子版不动产登记证书(证明)，将不再发放纸质版不动产登记证书(证明)。电子版不动产电子证照种类包括《不动产权证书》和《不动产登记证明》。电子版《不动产权证书》和《不动产登记证明》与纸质版《不动产权证书》和《不动产登记证明》具有同等法律效力。	不动产登记
2023/05/15	支持刚性和改善性住房需求 加快完善住房租赁金融政策体系	央行	央行发布第一季度中国货币政策执行报告：下一阶段，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，稳妥实施房地产金融审慎管理制度，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，因材施教，支持刚性和改善性住房需求，加快完善住房租赁金融政策体系，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产产业发展新模式。	房地产市场

重要提示：本报告非期货交易咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅供参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为为立法、收到或调查本报告内容而将相关人员作为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举相关期货品种相关性及其潜在风险，不应对任何行业或上市公司的相关决策，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容直接作为决策所依赖的决策或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

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，且不承担任何投资及策略适合阁下的。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