

【中信期货工业及周期（地产）】  
融资政策延期，销售仍未见起色  
——周报20230716

中信期货研究所 工业组



中信期货有限公司  
CITIC Futures Company Limited

研究员：  
郑非凡  
从业资格号：F03088415  
投资咨询号：Z0016667

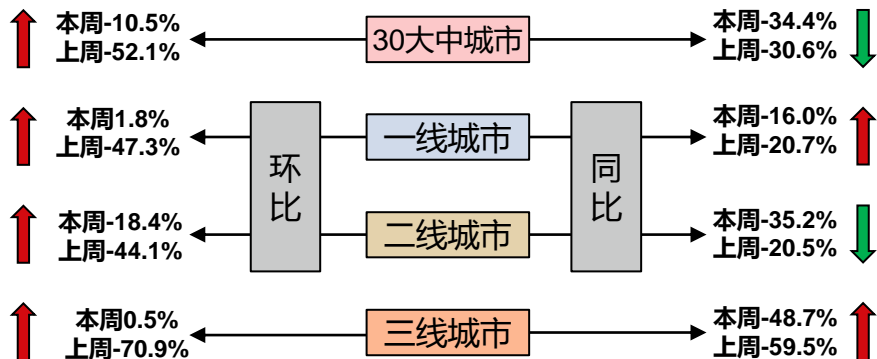
重要提示：本报告非期货交易咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举解释期货品种相关特性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容据以作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

# 核心观点：融资政策延期，销售仍未见起色

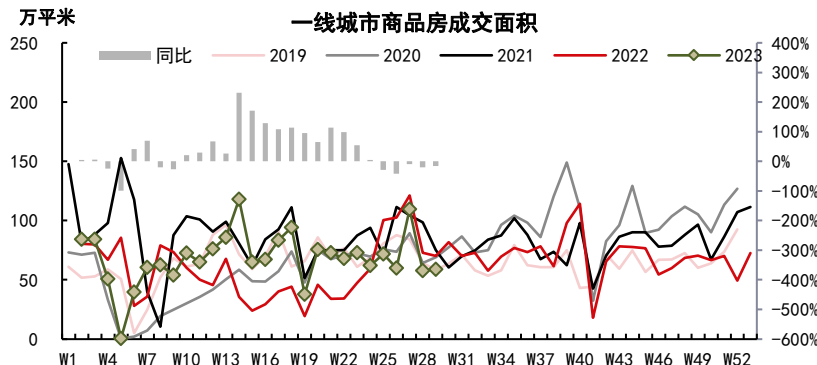
- **热点数据点评：6月，全国70个大中城市商品住宅销售价格环比上涨城市个数减少，各线城市新建商品住宅销售价格环比持平或略降、二手住宅环比下降；各线城市新建商品住宅销售价格同比有涨有降、二手住宅同比下降。**根据年初央行和银保监会建立的首套住房贷款利率政策动态调整机制，经过三个评估期，70大中城市中共有40个城市符合双降要求，2022Q4、2023Q1和2023Q2分别新增38、1和1个城市，尚无一个城市恢复执行全国统一的首套房贷利率下限，反映当前多数三四线城市已经将贷款利率下调至3.8%，但商品房销售却仍未有明显回暖，这意味着当前房贷利率水平并未有效刺激居民购房意愿。此外，二手住宅成交中一线城市环比下跌0.7%，创下近年来最大跌幅，进一步指向当前商品房成交的弱势已经蔓延到一线城市，若后期政策落地仍然不及预期，下半年商品房销售或持续承压。
- **重点政策方面：7月10日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知。《通知》有关政策有适用期限的，将适用期限统一延长至2024年12月31日。**从当前地产基本面来看，竣工是唯一有亮点的地方，而在商品房销售持续弱势的情况下，为了保证后续竣工能够保持高增，需要融资端给予更多支持。考虑到前期批复的专项借款目前落地金额仍然较少，把相关融资端政策延期有望进一步落实融资端的资金支持，看好下半年竣工相关商品需求有所回暖。
- **2022年7月由于保交楼事件的快速发酵，当月商品房成交出现快速下滑的状况，然而即使去年是低基数的状态，当前商品房成交仍然处于跌幅超过30%的状况，其中三四线城市跌幅甚至接近50%，反映商品房销售仍未见起色。考虑到前期市场传言的政策尚未落地，且政策需要时间见效，预计7月商品房销售在低基数下持续同比负增。**

- 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

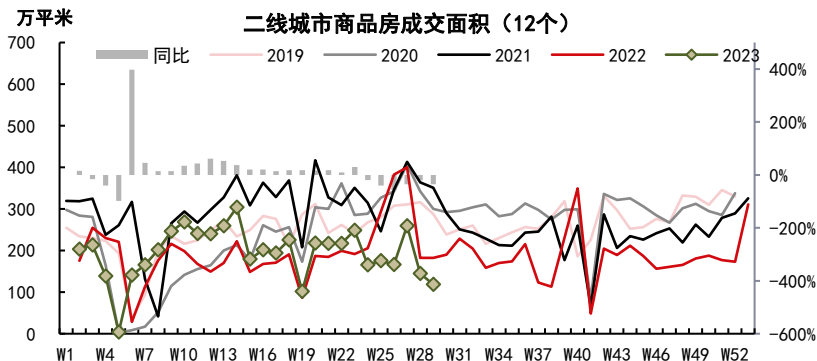
## 41城本周同比涨幅为-34.4%



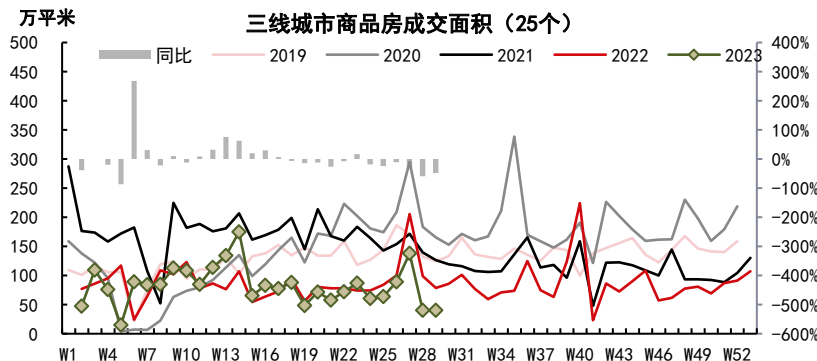
## 本周41城中一线城市商品房成交面积同比下跌16.0%



## 本周41城中二线城市商品房成交面积同比下跌35.2%

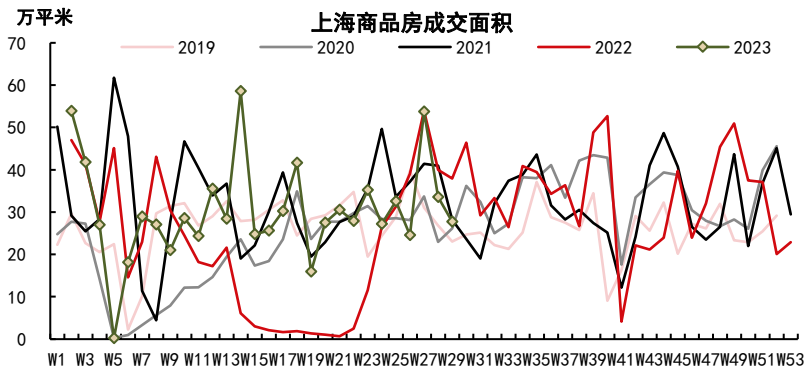


## 本周41城中三线城市商品房成交面积同比下跌48.7%

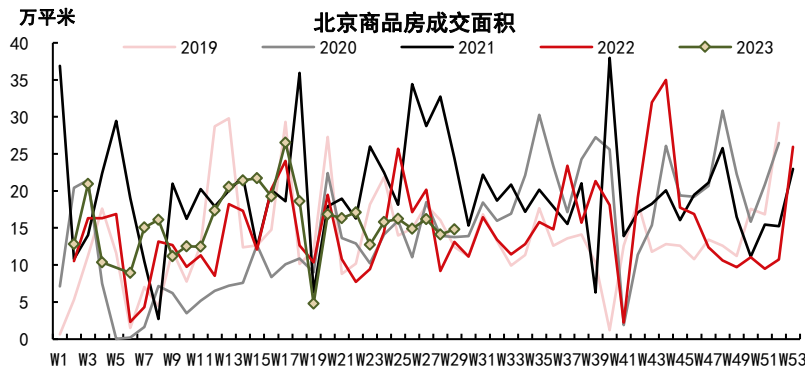


# 一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，本周成交小幅反弹

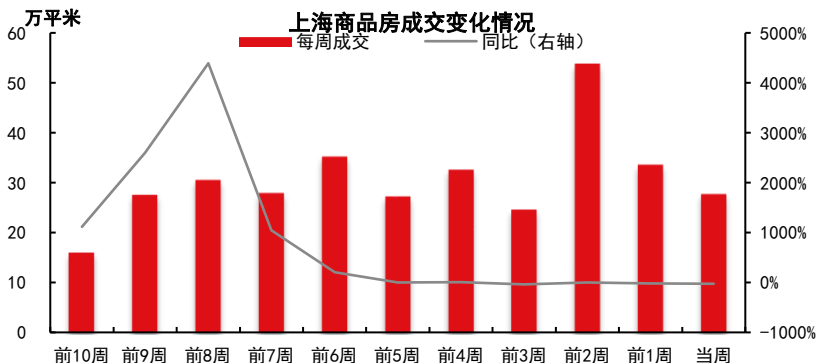
## 上海商品房成交面积——季节性



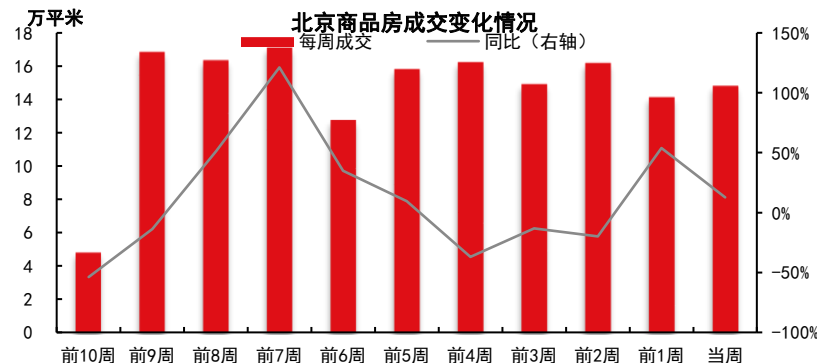
## 北京商品房成交面积变化情况——季节性



## 上海商品房成交面积变化情况



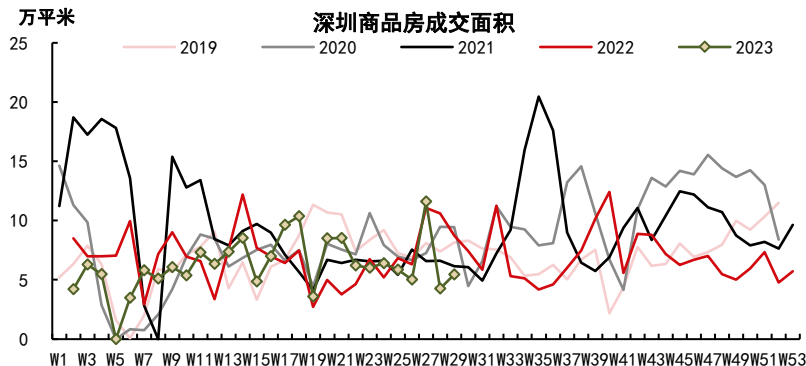
## 北京商品房成交面积变化情况



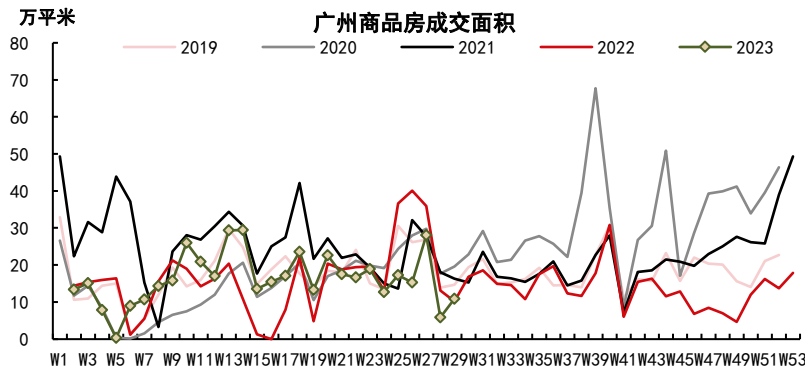
重要提示：本报告非期货交易所业务推广服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而将相关人员作为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，请在对相关市场及其相关性进行独立论证，并理解期货市场品种相关性及潜在风险，不涉及对任何行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容用以作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

# 一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，本周成交小幅反弹

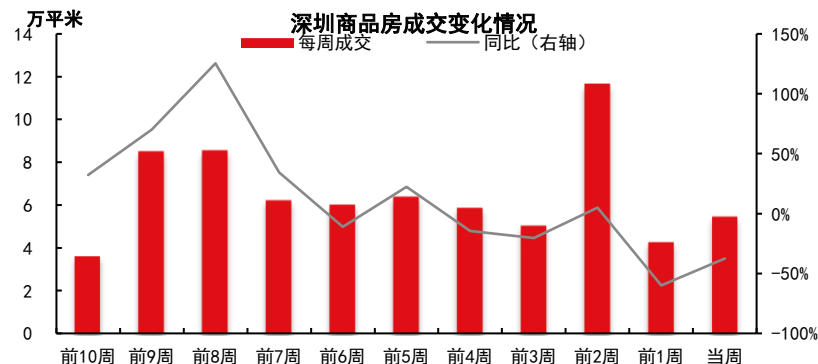
## 深圳商品房成交面积——季节性



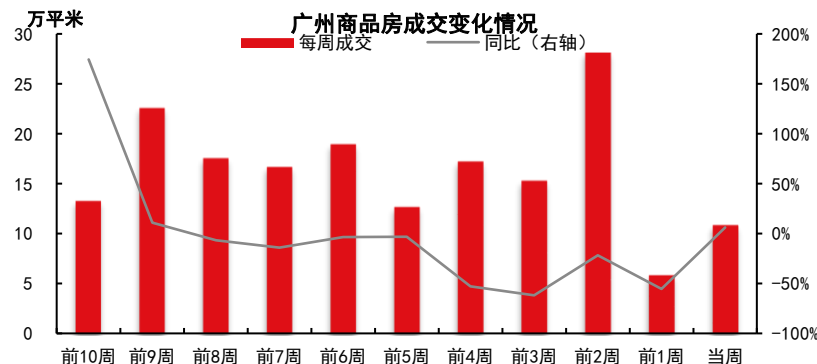
## 广州商品房成交面积——季节性



## 深圳商品房成交面积变化情况



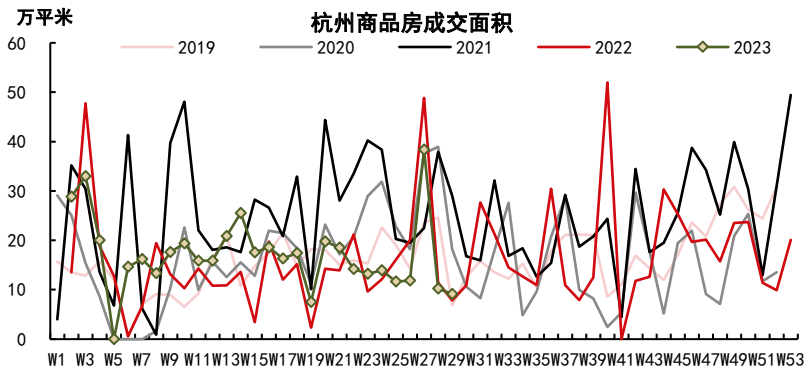
## 广州商品房成交面积变化情况



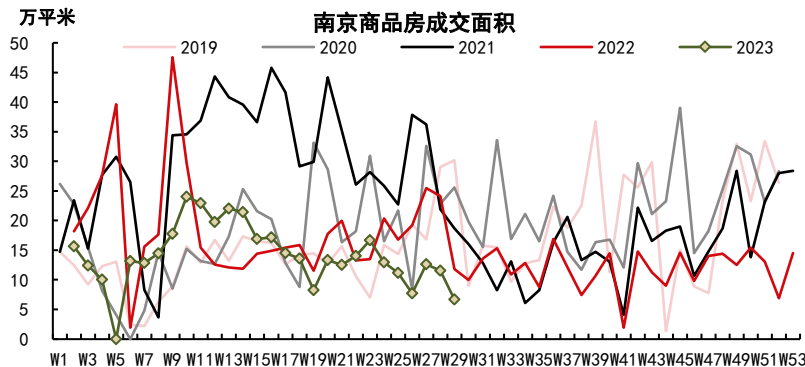
重要提示：本报告非期货交易咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，请在阅读前对其相关性进行充分论证，列明数据口径及数据来源，并理解本报告内容不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不作为任何内容以任何方式作为中信期货所作出的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

## 二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，多数城市仍在下降通道

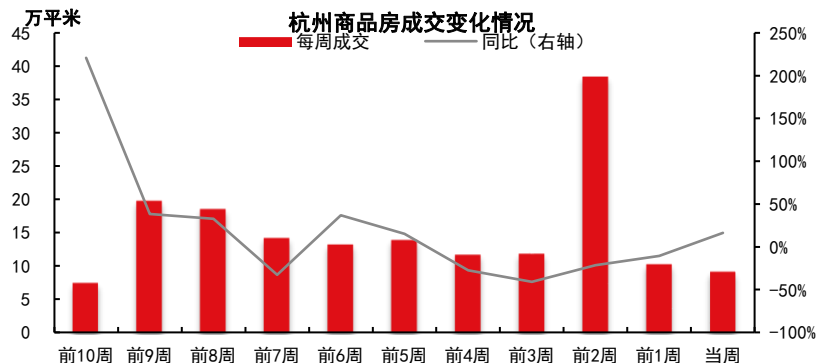
### 杭州商品房成交面积——季节性



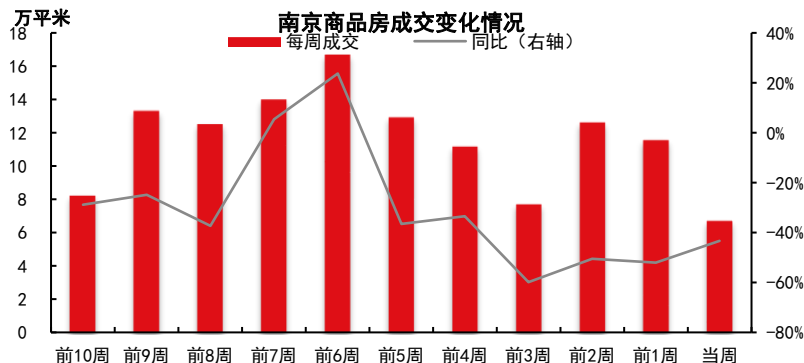
### 南京商品房成交面积——季节性



### 杭州商品房成交面积变化情况



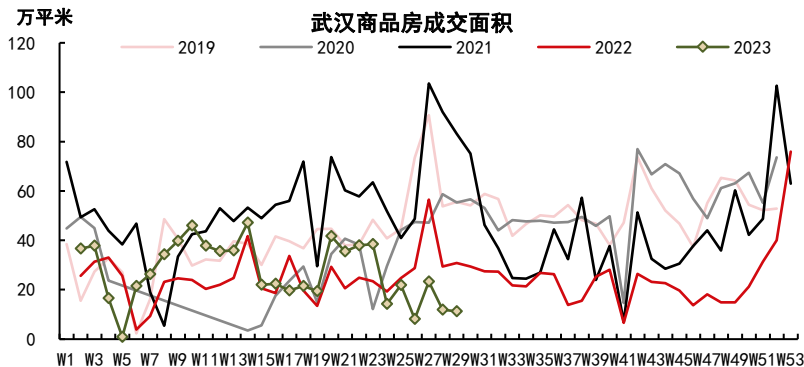
### 南京商品房成交面积变化情况



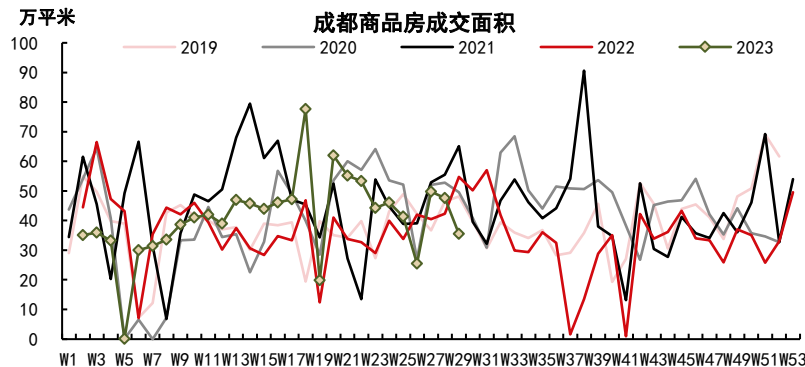
重要提示：本报告非期货交易所业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因关注、收到或阅读本报告内容而将相关人员作为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，请在对相关市场及其相关性进行独立论证，并判断所涉品种相关性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容用以作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

## 二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，多数城市仍在下降通道

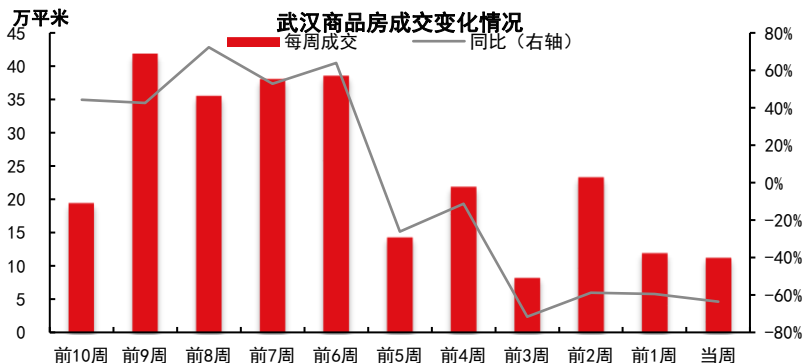
### 武汉商品房成交面积——季节性



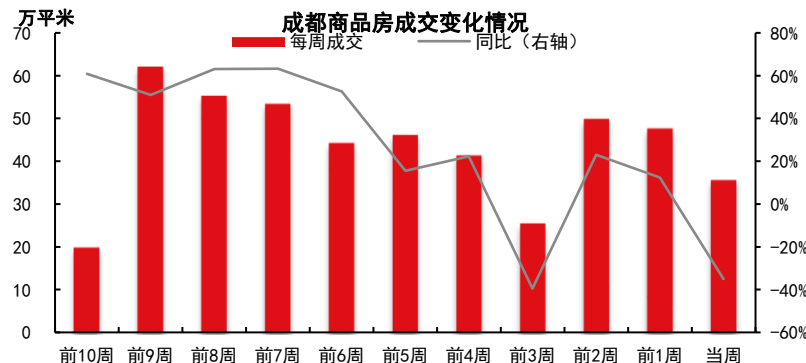
### 成都商品房成交面积——季节性



### 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

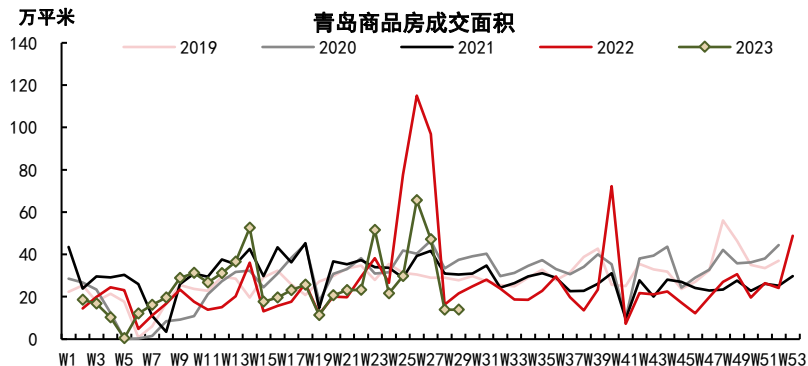


重要提示：本报告非期货交易咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，请在对相关市场及相关性进行独立论证，并判断相关品种相关性及其潜在风险，不应对其行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容或以作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

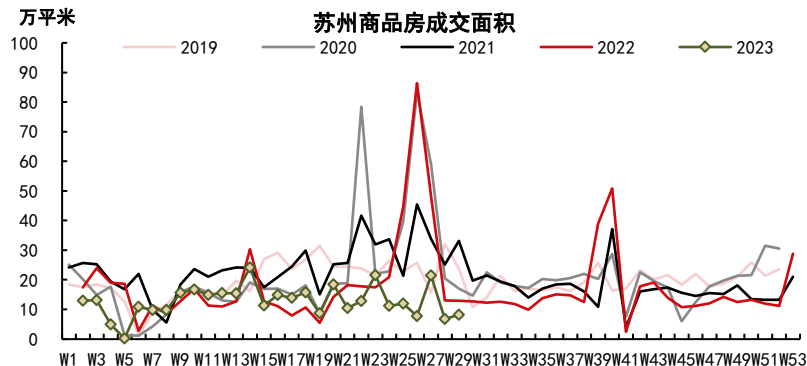


## 二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，多数城市仍在下降通道

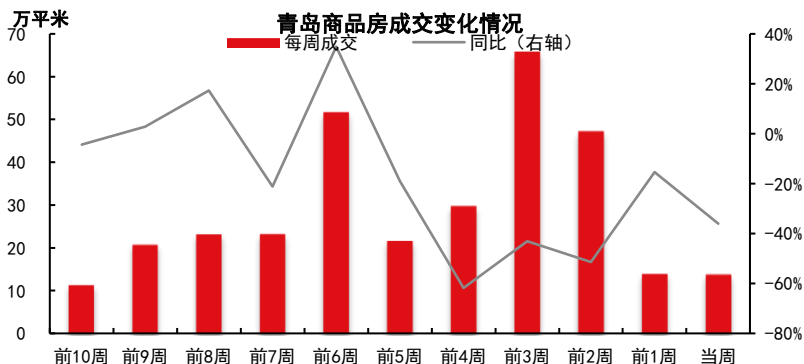
### 青岛商品房成交面积——季节性



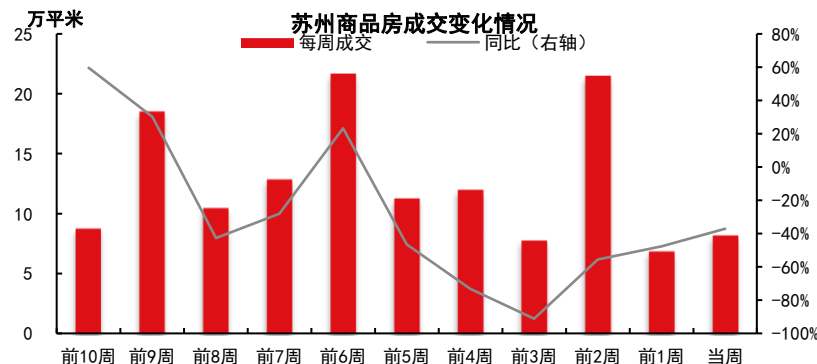
### 苏州商品房成交面积——季节性



### 青岛商品房成交面积变化情况



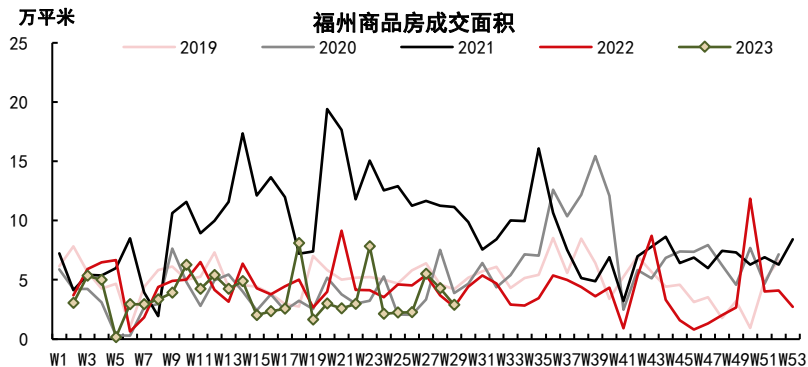
### 苏州商品房成交面积变化情况



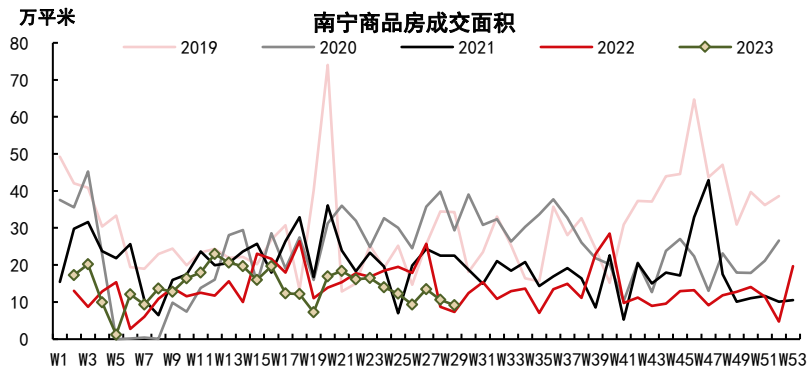
重要提示：本报告非期货交易所业务推广服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而将相关人员作为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，请在对相关市场及其相关性进行独立论证。列举的期货品种相关性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容用以作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

## 二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，多数城市仍在下降通道

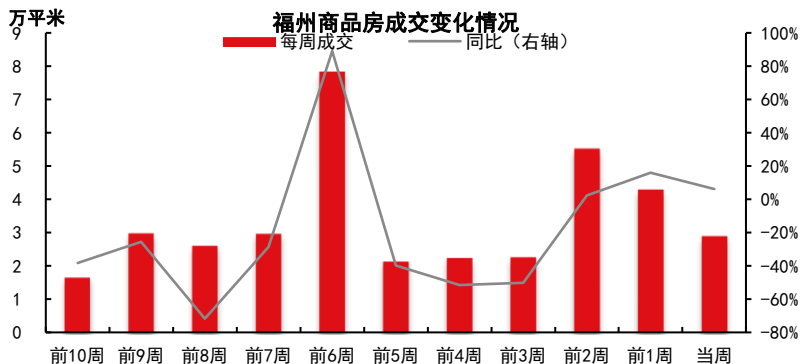
### 福州商品房成交面积——季节性



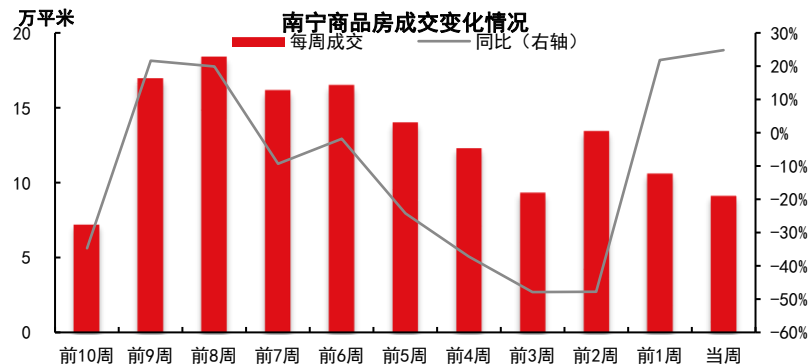
### 南宁商品房成交面积——季节性



### 福州商品房成交面积变化情况



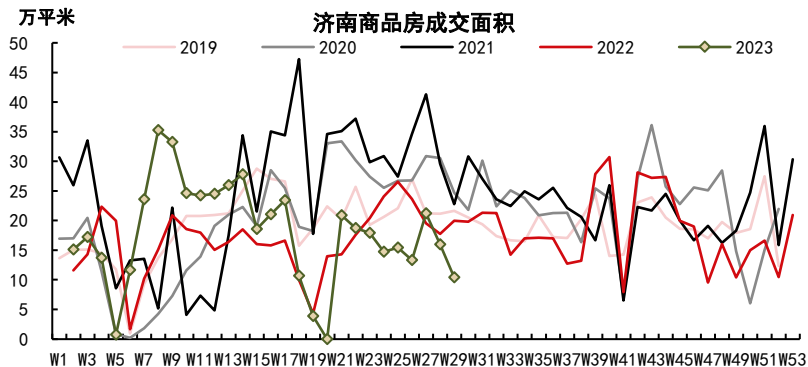
### 南宁商品房成交面积变化情况



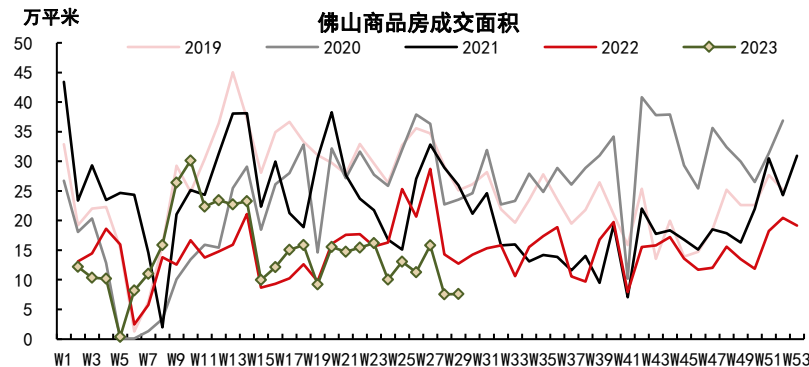
重要提示：本报告非期货交易所业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，请在对相关市场及其相关性进行比较论证，并审慎评估相关品种相关性及潜在风险，不涉及对相关行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容以作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

## 二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，多数城市仍在下降通道

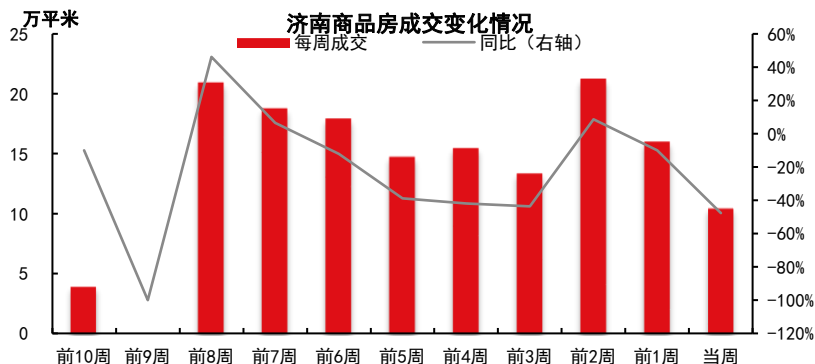
### 济南商品房成交面积——季节性



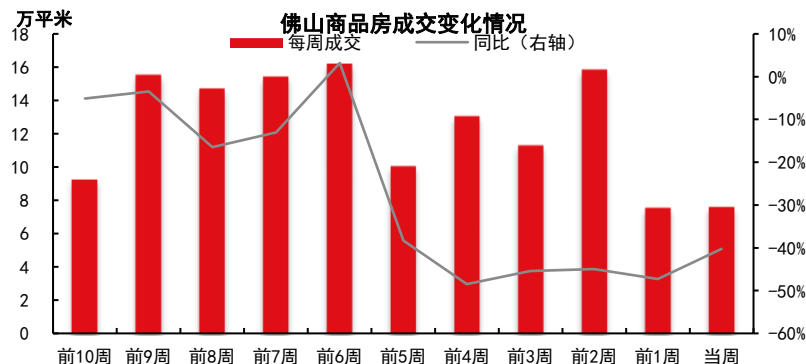
### 佛山商品房成交面积——季节性



### 济南商品房成交面积变化情况



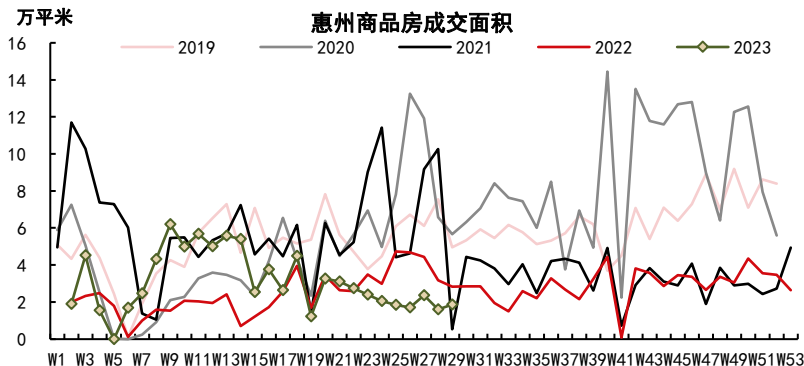
### 佛山商品房成交面积变化情况



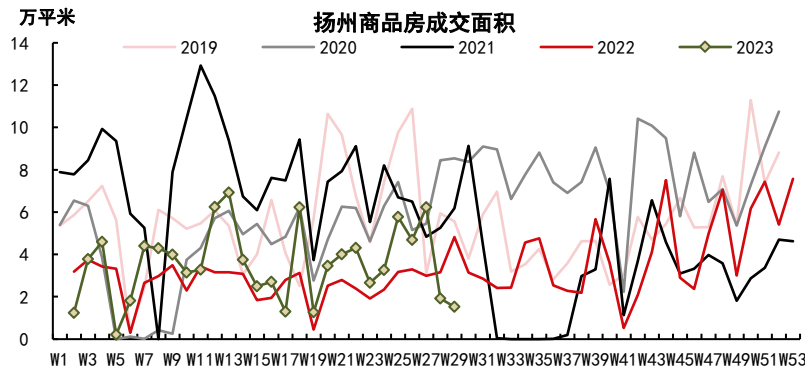
重要提示：本报告非期货交易咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而直接相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，请在对相关行业及其相关性进行比较论证，并判断本报告涉及行业或上市公司的相关性，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容或以作为中德期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中德期货不承担任何责任。

### 三、三四线城市政策效果——集中在降首付，商品房销售仍在历史低位

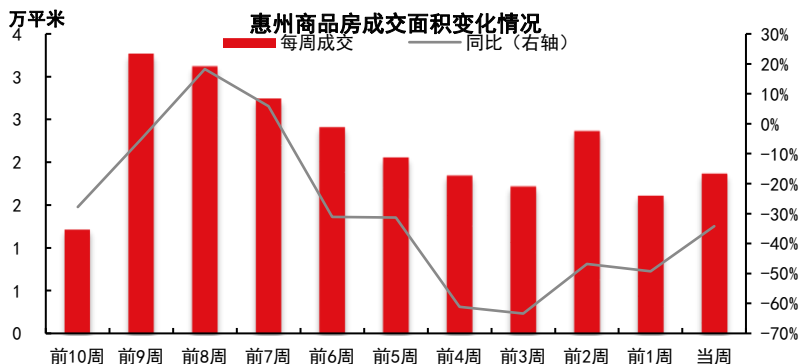
#### 惠州商品房成交面积——季节性



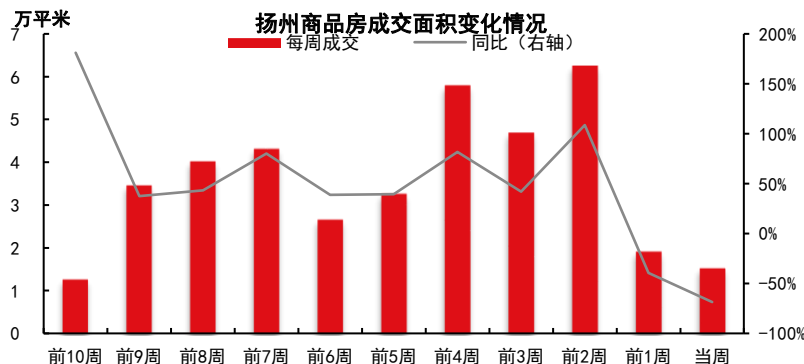
#### 扬州商品房成交面积——季节性



#### 惠州商品房成交面积变化情况



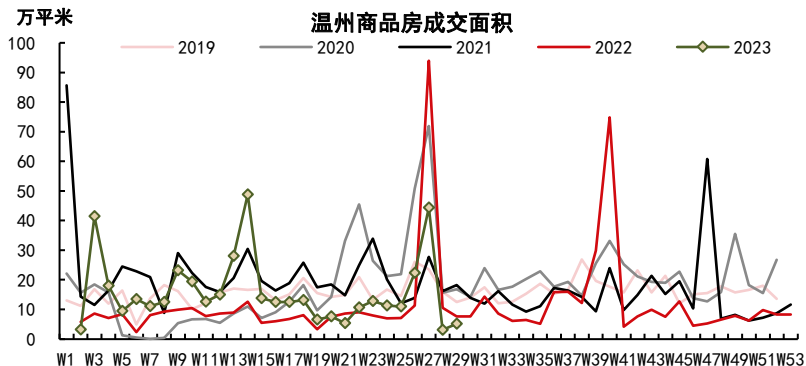
#### 扬州商品房成交面积变化情况



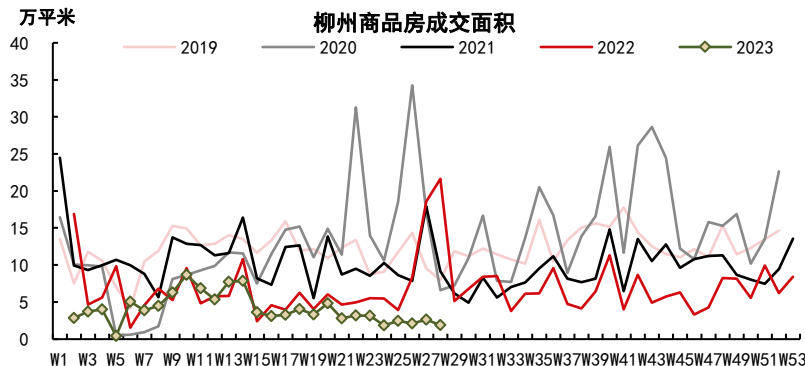
重要提示：本报告非期货交易所业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，请在对相关市场及其相关性进行比较论证，判断相关期货品种相关性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容用以作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

### 三、三四线城市政策效果——集中在降首付，商品房销售仍在历史低位

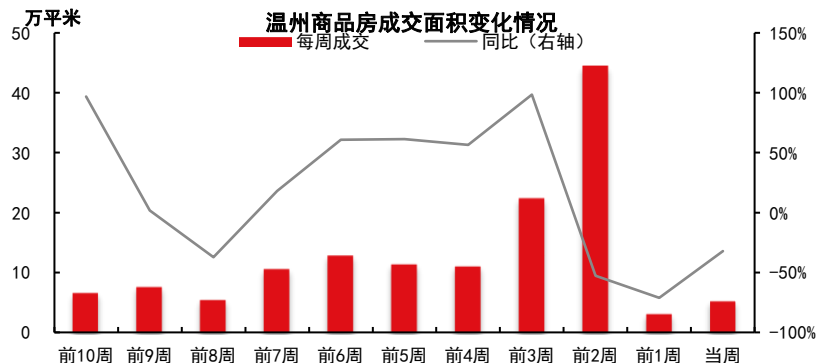
#### 温州商品房成交面积——季节性



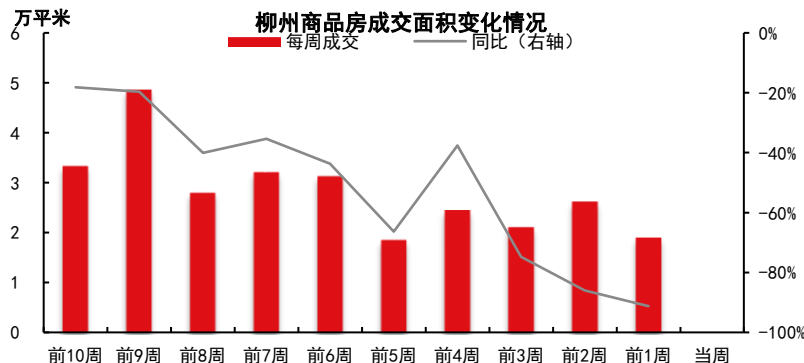
#### 柳州商品房成交面积——季节性



#### 温州商品房成交面积变化情况



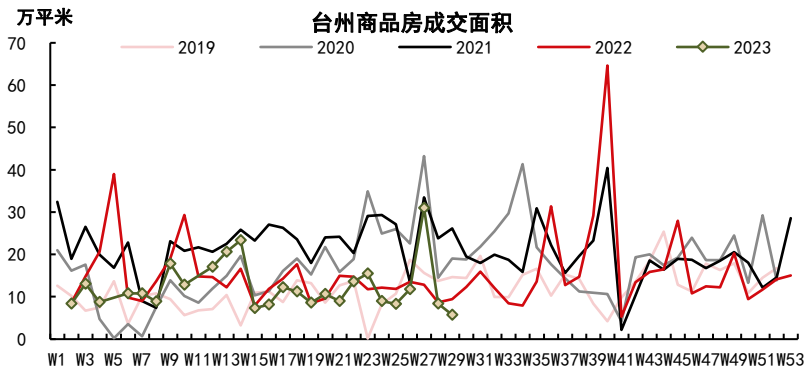
#### 柳州商品房成交面积变化情况



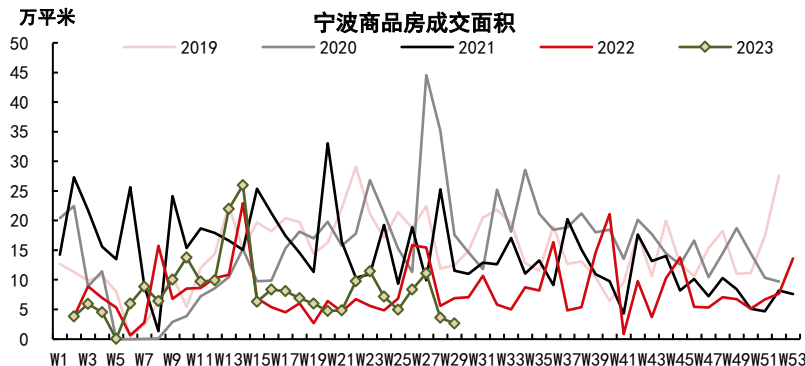
重要提示：本报告非期货交易所业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因关注、收到或阅读本报告内容而将相关人员作为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，请在对相关市场及其相关性进行比较论证，并考虑相关期货品种相关性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容用以作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

### 三、三四线城市政策效果——集中在降首付，商品房销售仍在历史低位

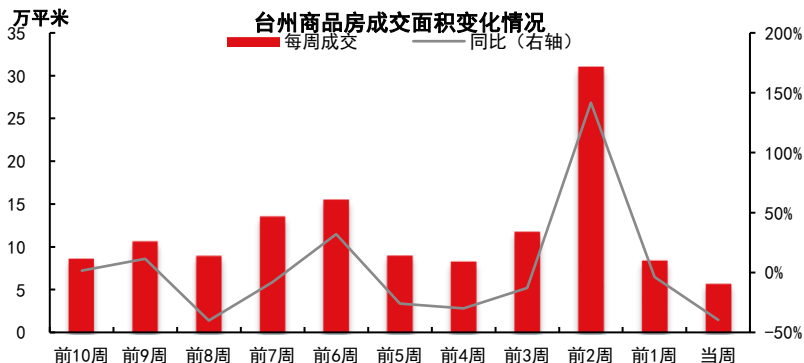
#### 台州商品房成交面积——季节性



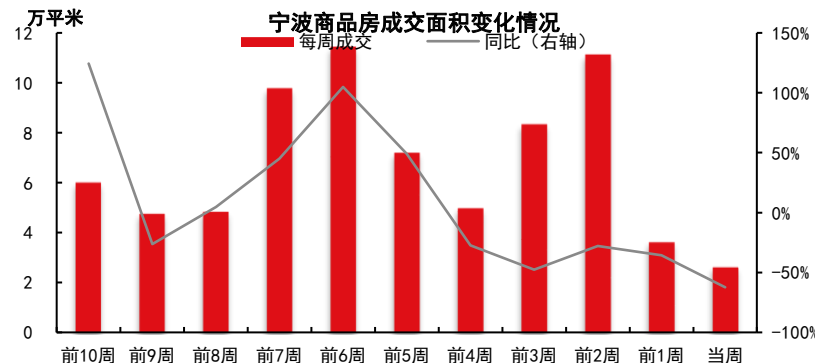
#### 宁波商品房成交面积——季节性



#### 台州商品房成交面积变化情况



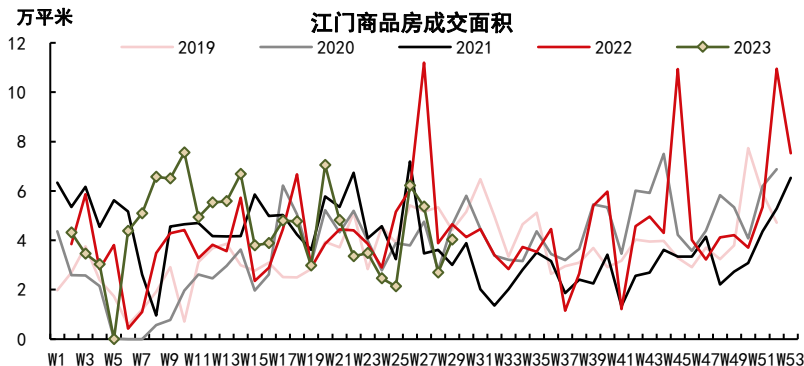
#### 宁波商品房成交面积变化情况



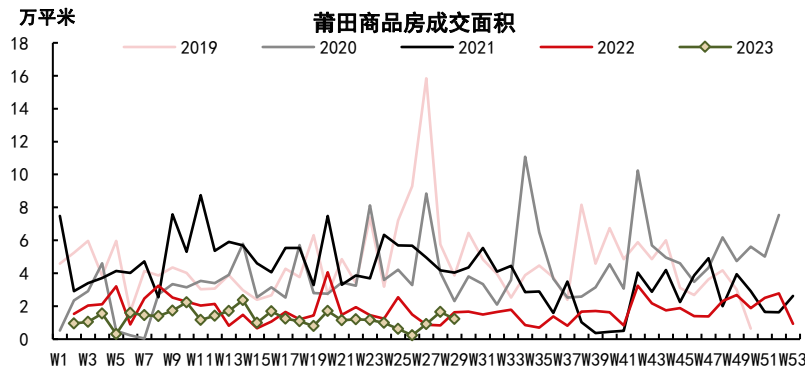
重要提示: 本报告非期货交易所业务项目下服务, 其中的观点和信息仅作参考之用, 不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户; 市场有风险, 投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容, 请在对相关市场及其相关性进行独立论证, 列明数据与期货品种相关性及潜在风险, 不涉及对其行业或上市公司相关业务的相关推荐, 不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见, 不作为本报告的任何内容或以作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下, 任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为, 中信期货不承担任何责任。

### 三、三四线城市政策效果——集中在降首付，商品房销售仍在历史低位

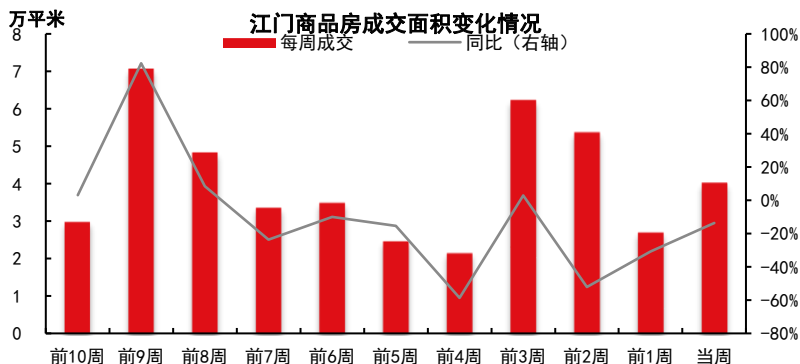
#### 江门商品房成交面积——季节性



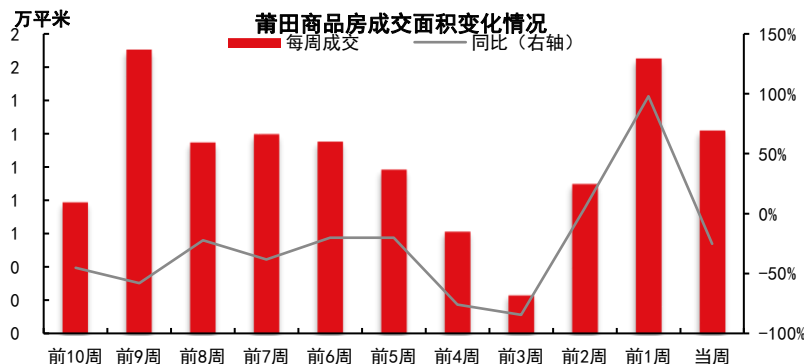
#### 莆田商品房成交面积——季节性



#### 江门商品房成交面积变化情况



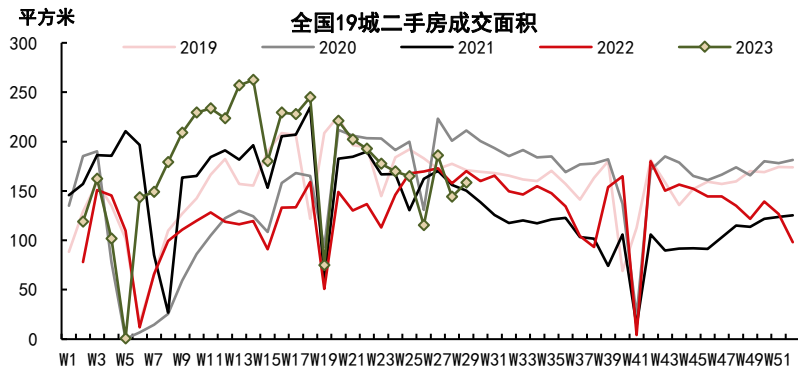
#### 莆田商品房成交面积变化情况



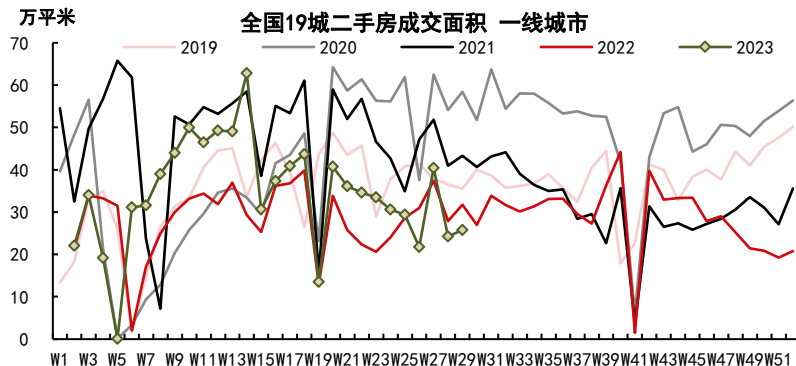
重要提示：本报告非期货交易咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，请在对相关市场及其相关性进行比较论证，并判断本报告涉及行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容用以作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

# 四、二手房成交情况——整体成交低于2022年，本周成交有所反弹

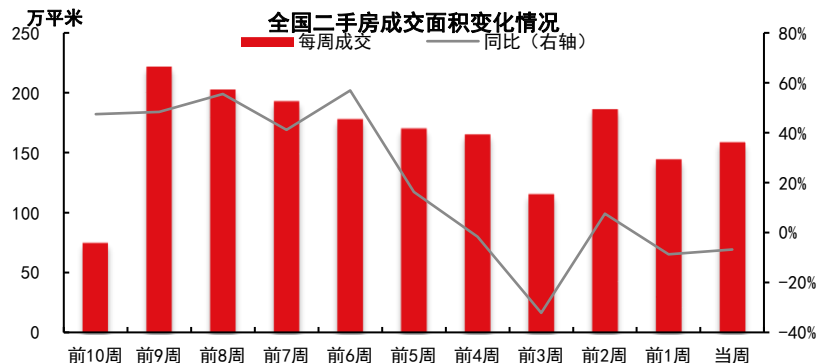
## 全国19城二手房成交面积——季节性



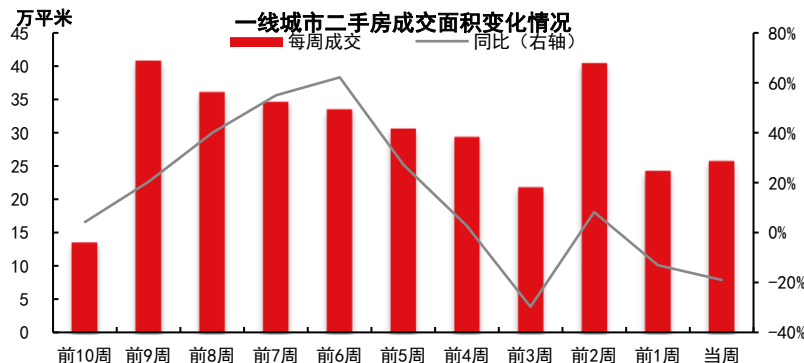
## 一线城市二手房成交面积——季节性



## 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

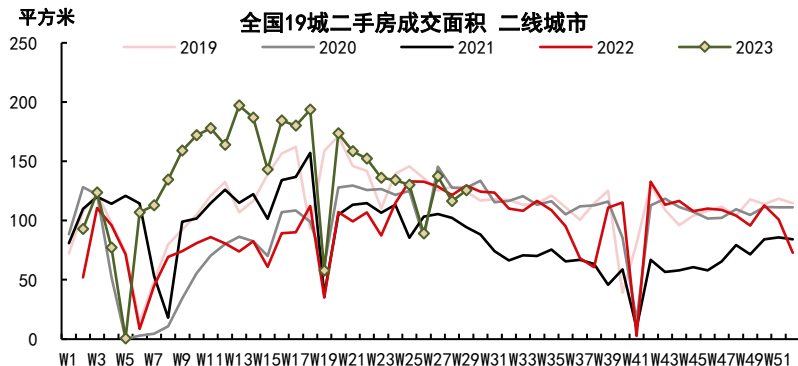


重要提示：本报告非期货交易咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，请在对相关市场及其相关性进行独立论证。列明数据均来自公开渠道，不涉及对其行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容用以作为中债期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中债期货不承担任何责任。

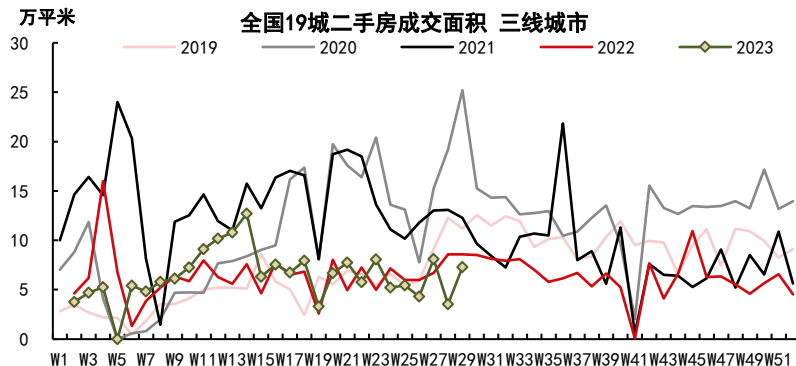


# 四、二手房成交情况——整体成交低于2022年，本周成交有所反弹

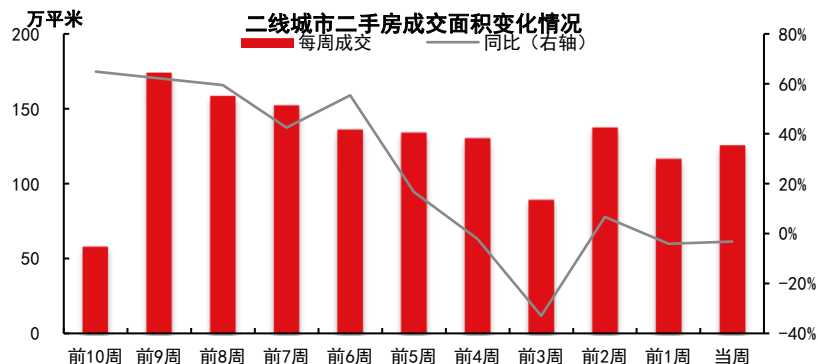
## 二线城市二手房成交面积——季节性



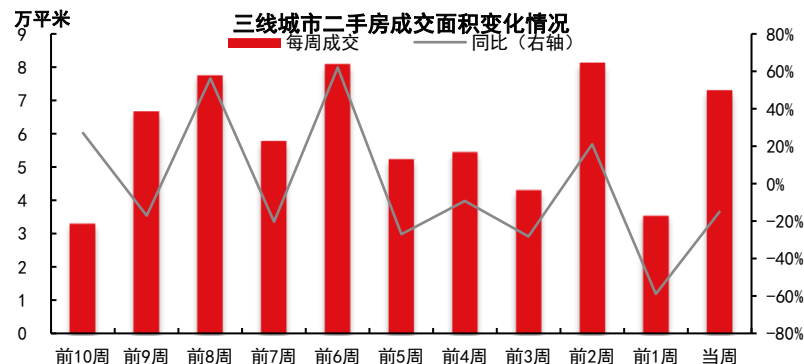
## 三线城市二手房成交面积——季节性



## 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比较论证，列举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。

# 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
2023/07/14	多子女家庭购买首套住房最高可贷额度上浮20%	汕头	对多子女家庭(按国家政策已生育、抚养两个及以上子女的家庭)在汕头市购买首套住房的住房公积金贷款实施最高可贷额度上浮20%的优惠政策, 但不得超过《汕头市住房公积金贷款管理办法》规定的最高额度。另外, 多子女家庭(按国家政策已生育、抚养两个及以上子女的家庭)申请公积金贷款须符合汕头市住房公积金贷款其他申请条件及要求, 公积金贷款个人可贷额度上浮不与其他贷款额度上浮优惠政策叠加使用。	公积金贷款
2023/07/14	部分房企长期积累的风险仍需要一段时间才能逐步消化	央行	今年以来, 房地产市场整体呈现企稳态势, 但部分房企长期积累的风险仍然需要一段时间才能逐步消化下一步, 人民银行将坚持“房子是用来住的, 不是用来炒的”定位, 配合相关部门和地方政府扎实做好保交楼、保民生、保稳定工作, 满足行业合理融资需求, 继续为行业风险有序出清创造有利金融环境。	合理融资
2023/07/14	扩大二套房套数认定范围, 提高公积金贷款额度计算倍数	德阳	扩大二套房套数认定范围, 将原“有两笔及以上住房贷款记录的(无公积金贷款记录的除外), 再购房被认定为购买第三套及以上住房, 不予贷款”调整为“有一笔公积金贷款记录且有商业住房贷款记录的只要住房贷款已结清, 再购房按照二套房公积金贷款政策执行”。贷款额度计算公式中的计算倍数从20倍调整为30倍(实际贷款额度不得超过最高限额), 进一步加大对公积金贷款职工的政策支持。	二套房套数认定、公积金贷款
2023/07/11	对多子女家庭公积金贷款政策征求意见: 首套房贷款额度可上浮20%	珠海	《征求意见稿》显示, 多子女家庭在购买首套自住住房申请住房公积金贷款时, 贷款额度在可贷额度基础上可上浮20%, 但不超过珠海市住房公积金贷款最高限额。同时符合珠海市其他住房公积金贷款优惠政策条件的, 贷款额度上浮优惠不叠加执行, 可就高选择其中一项。政策有效期为5年。	公积金贷款
2023/07/10	厦门出台公积金新政 贷款落实异地缴存互认政策	厦门	夫妻一方在本市正常缴存住房公积金, 另一方在异地缴存住房公积金, 其在异地住房公积金连续缴存时间符合厦门市住房公积金贷款条件的, 计算家庭住房公积金贷款额度时可纳入。	公积金贷款
2023/07/10	二手房可带押过户, 调高并统一全市住房公积金贷款额度至100万	温州	在押房产在符合法律法规规定的前提下, 在未解除原抵押状态下过户并办理相关登记手续时, 无需先还贷解押再办理过户, 可以实现带抵押房产过户转移登记和抵押权登记手续同步办理。调高并统一全市住房公积金贷款额度, 其中, 双人缴存家庭最高贷款额度调整至100万元, 最低保底贷款额度调整至30万元, 单人缴存家庭最高贷款额度调整至65万元, 最低保底贷款额度调整至20万元。	带押过户、公积金贷款
2023/07/10	支持房地产市场政策期限延长至2024年12月31日	央行	2024年12月31日前到期的, 可以允许超出原规定多展期1年, 可不调整贷款分类, 报送征信系统的贷款分类与之保持一致。对于新发放的配套融资形成不良的, 相关机构和人员已尽职的, 可予免责。	支持政策

# 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