

投资咨询业务资格：
证监许可【2012】669号

【中信期货工业与周期（地产）】
10月楼市复苏动能不足，房企融资强调“一视同仁”
——周报20231105

中信期货研究所 工业与周期组



中信期货有限公司
CITIC Futures Company Limited

研究员：

李兴彪

从业资格号：F3048193

投资咨询号：Z0015543

朱子悦

从业资格号：F03090679

投资咨询号：Z0016871

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

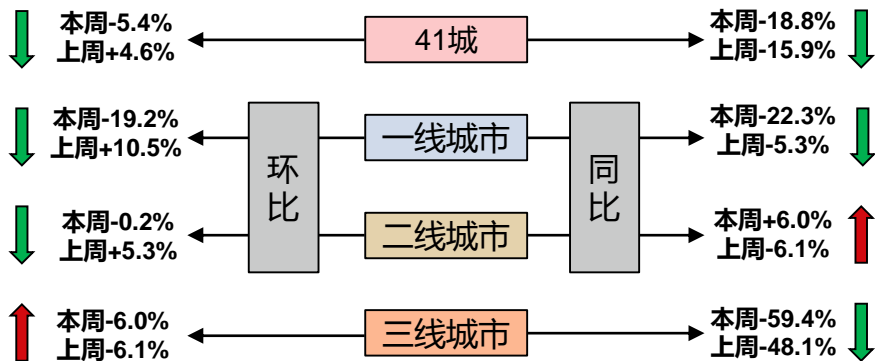
核心观点：10月楼市复苏动能不足，房企融资强调“一视同仁”

- **热点数据点评：10月楼市复苏动能不足。**根据中指研究院数据，（1）百强房企业绩仍承压：10月百强房企单月销售额4476亿元，同比下降33.5%，环比降7.5%。2023年1-10月，百强房企销售总额为52977亿元，同比下降13.1%。销售额超千亿房企14家，较去年同期减少2家；（2）新房价格同比跌幅收窄：全国100个城市新建商品住宅平均价格为16195元/平方米，同比跌幅收窄至0.02%，环比上涨0.07%；（3）二手房价格压力较大：10月全国百城二手住宅平均价格为15486元/平方米，环比下跌0.45%，跌幅较9月扩大0.01个百分点，已连续18个月环比下跌；同比跌幅扩大至2.88%。跌幅较9月扩大0.29个百分点。
- **重点政策方面：10月31日，中央金融工作会议强调，促进金融与房地产良性循环，健全房地产企业主体监管制度和资金监管，完善房地产金融宏观审慎管理，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，因城施策用好政策工具箱，更好支持刚性和改善性住房需求，加快保障性住房等“三大工程”建设，构建房地产发展新模式。**按照文件里的表述，强调“一视同仁”意味着对于民企的融资不会出现明显的宽松，仍然是要基于市场化的原则进行融资，核心是保证目前仍有正常经营能力的房企不会因为不必要的融资收紧导致违约事件爆发。此外，针对保障性住房、城中村改造、平急两用设施等“三大工程”，目前上交所也开始针对性窗口指导，公司债发行会给予融资审核上的支持。
- **本周商品房成交同比跌幅继续保持在20%以内，其中二线城市同比转正，显著好于其他城市，反映9月以来重点二线城市密集松绑限购政策的持续作用，如武汉、西安、成都、南京、杭州均对限购政策进行了全面或局部松绑。非核心区限购全面取消或是下一轮政策重心，预计四季度商品房销售在去年低基数下同比转正。**

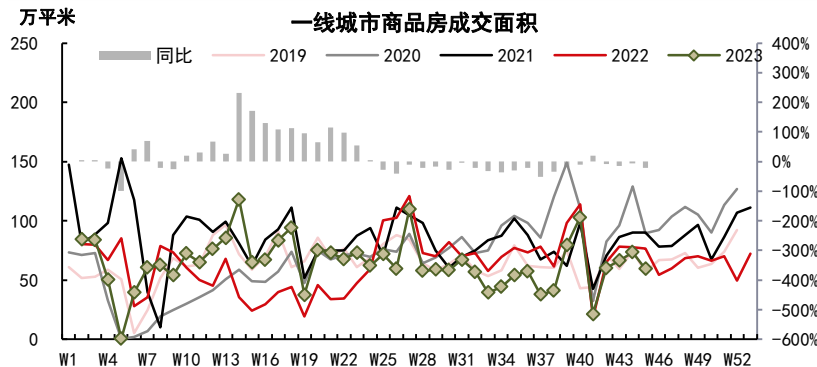
- 一、一线城市政策效果跟踪
- 二、二线城市政策效果跟踪
- 三、三四线城市政策效果跟踪
- 四、二手房成交数据跟踪
- 五、本周重点放松施策一览

房地产销售数据总览——本周商品房成交同比跌幅为18.8%

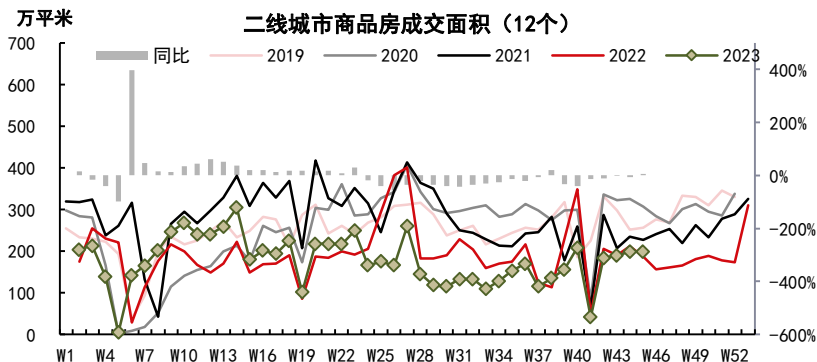
41城本周同比涨幅为-18.8%



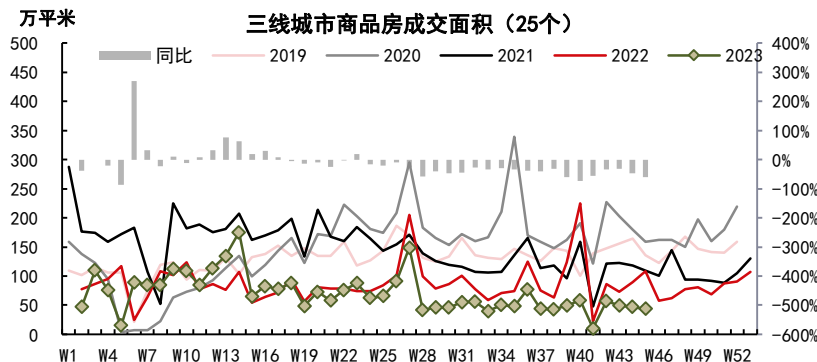
本周41城中一线城市商品房成交面积同比下跌22.3%



本周41城中二线城市商品房成交面积同比上涨6.0%



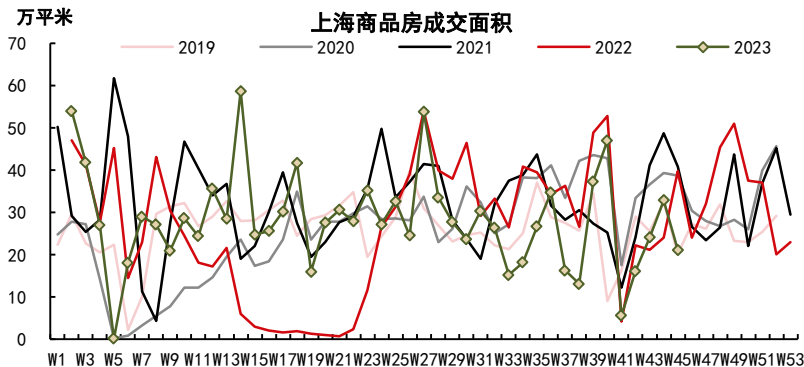
本周41城中三线城市商品房成交面积同比下跌59.4%



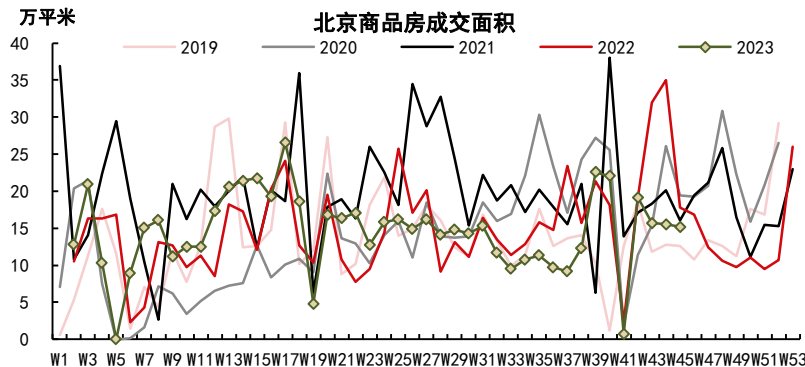
重要提示：本报告非期货交易咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对相关行业及其相关性进行对比论证，不构成对相关行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容用以作为中债期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

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

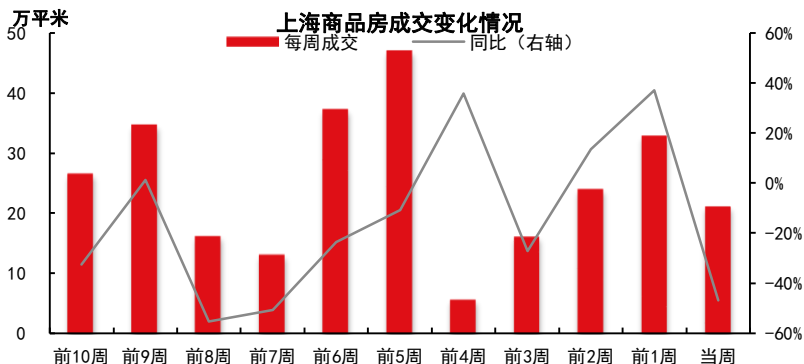
上海商品房成交面积——季节性



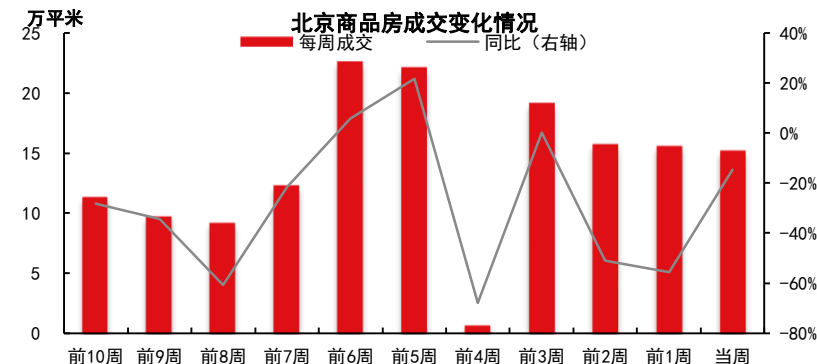
北京商品房成交面积变化情况——季节性



上海商品房成交面积变化情况



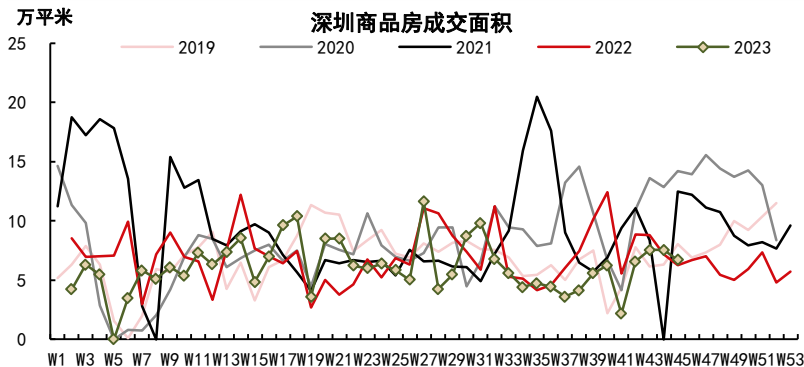
北京商品房成交面积变化情况



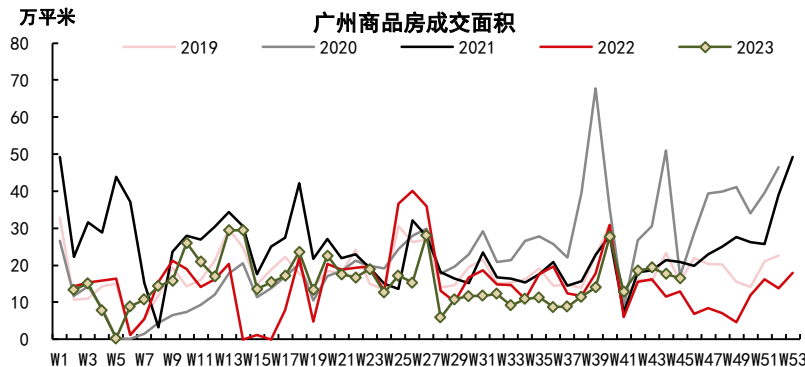
重要提示：本报告非期货交易咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅供参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行分析论证，列明相关期货品种相关性及相关风险，不构成对任何行业或上市公司相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不作为任何内容以任何方式作为中债期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，本周成交环比回落

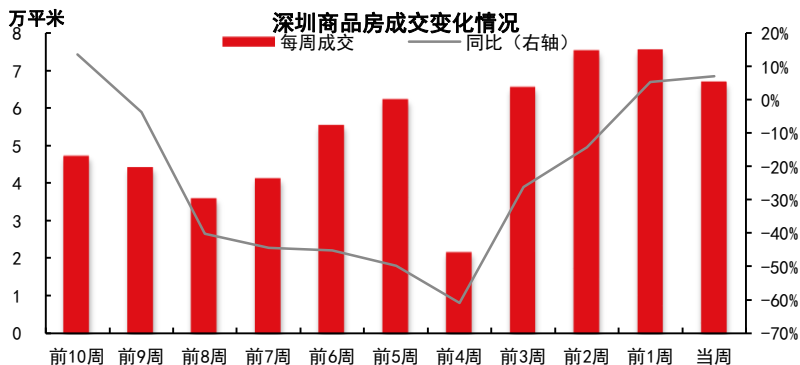
深圳商品房成交面积——季节性



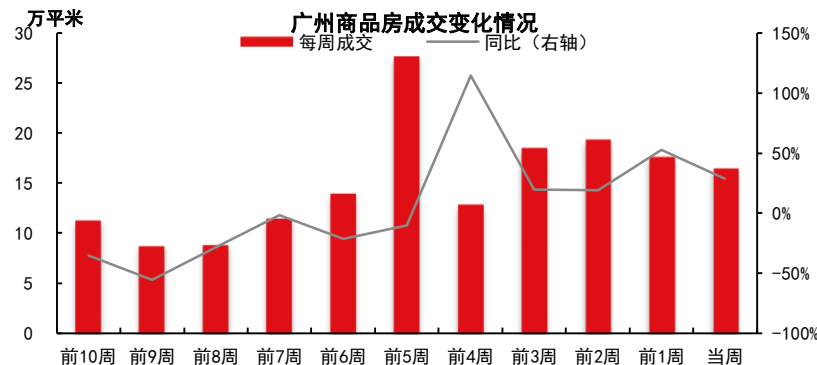
广州商品房成交面积——季节性



深圳商品房成交面积变化情况



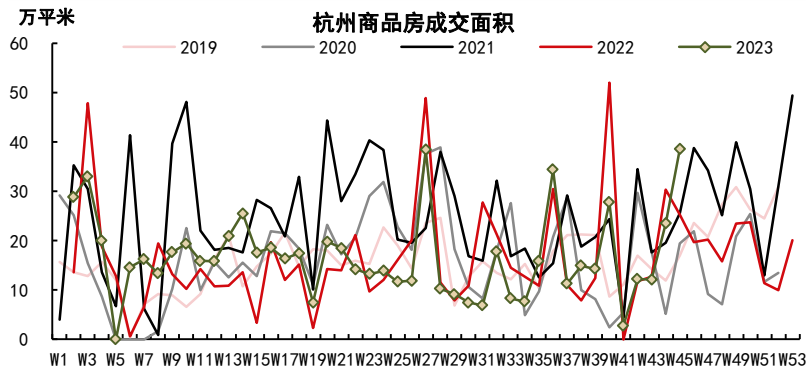
广州商品房成交面积变化情况



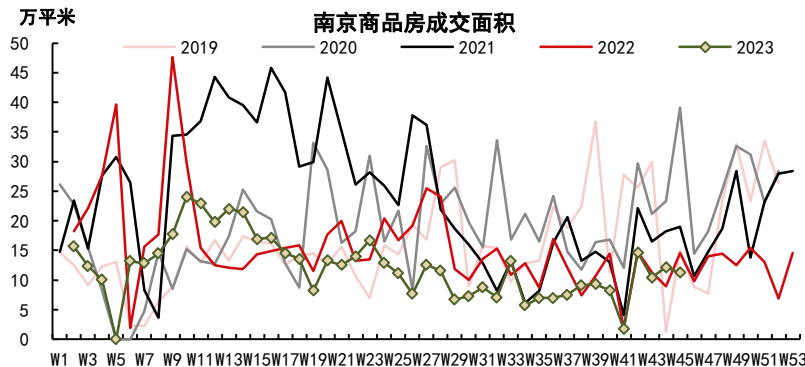
重要提示：本报告非期货交易所业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而调整相关人员为客户，市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行分析论证，列举期货品种相关性及相关性分析，不构成对任何行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容予以作为中债期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，整体成交持续走强

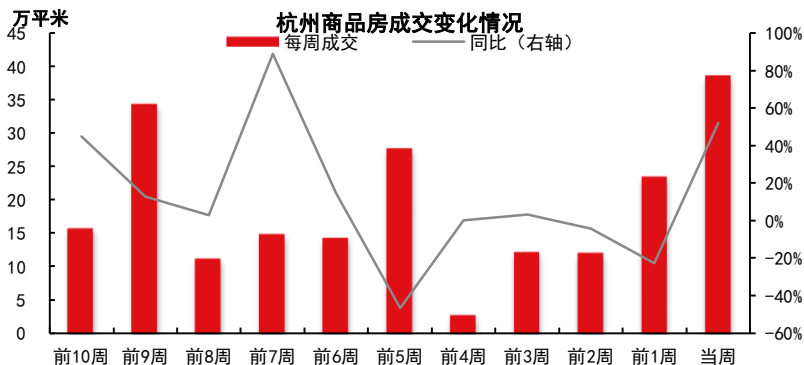
杭州商品房成交面积——季节性



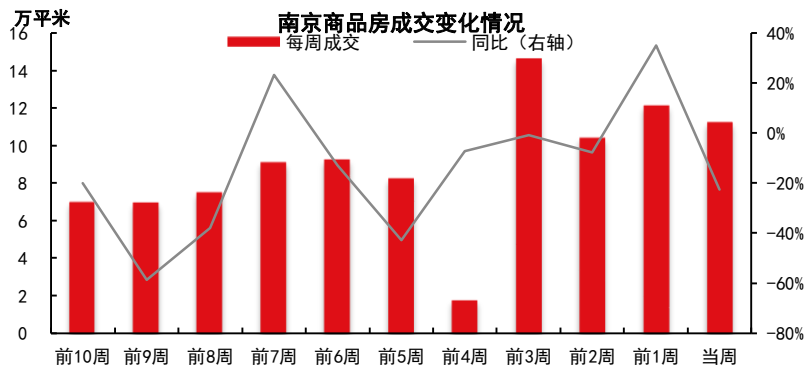
南京商品房成交面积——季节性



杭州商品房成交面积变化情况



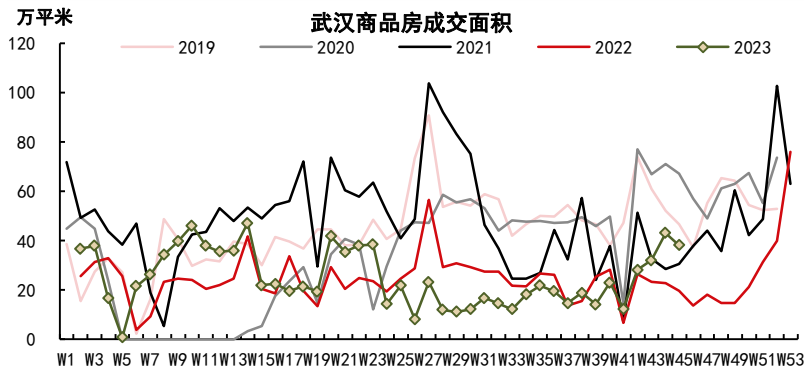
南京商品房成交面积变化情况



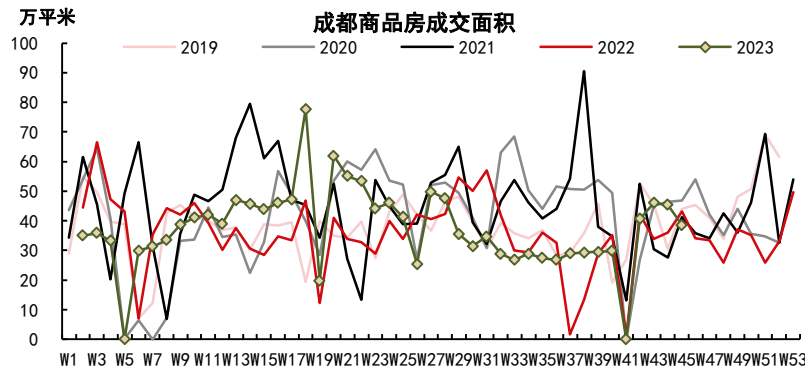
重要提示：本报告非期货交易咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅供参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在提供市场及其相关性进行对比论证，不作为对相关行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不作为任何内容以任何方式作为中债期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，整体成交持续走强

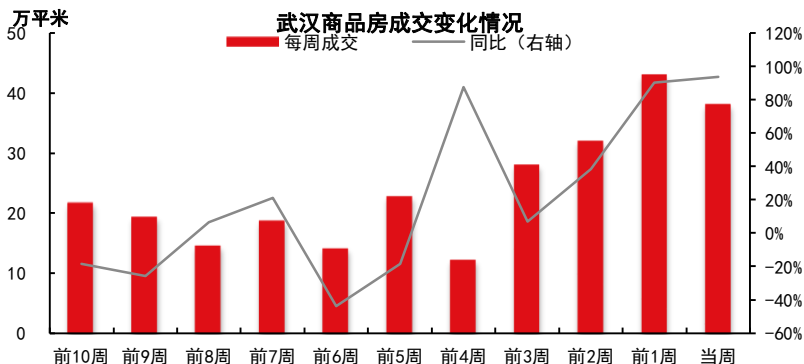
武汉商品房成交面积——季节性



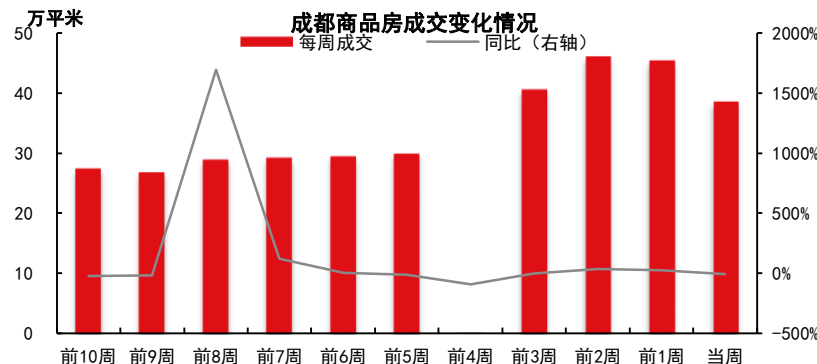
成都商品房成交面积——季节性



武汉商品房成交面积变化情况



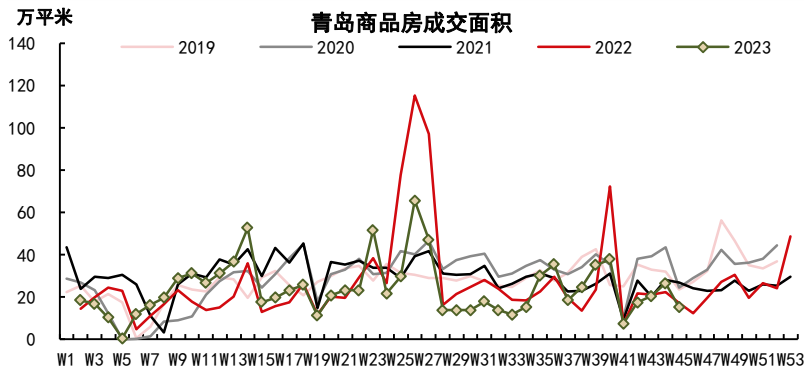
成都商品房成交面积变化情况



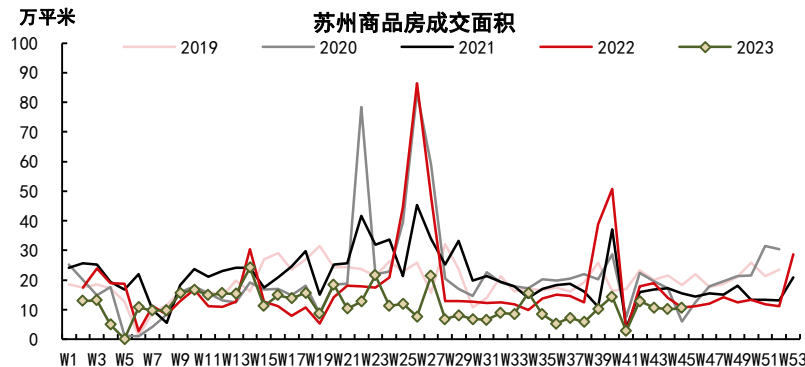
重要提示：本报告非期货交易所咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举期货期货品种相关性及相关风险，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容或以作为中债期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，整体成交持续走强

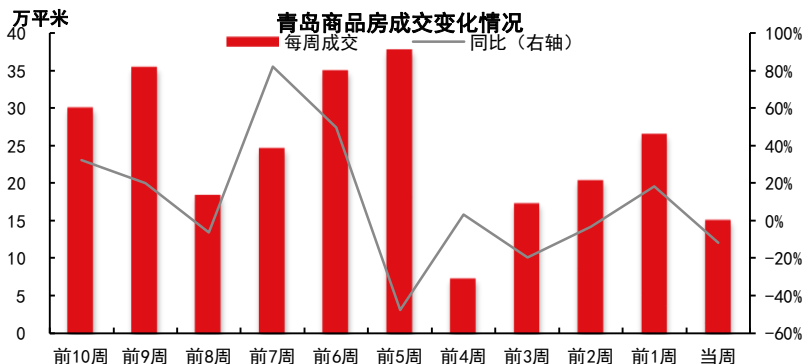
青岛商品房成交面积——季节性



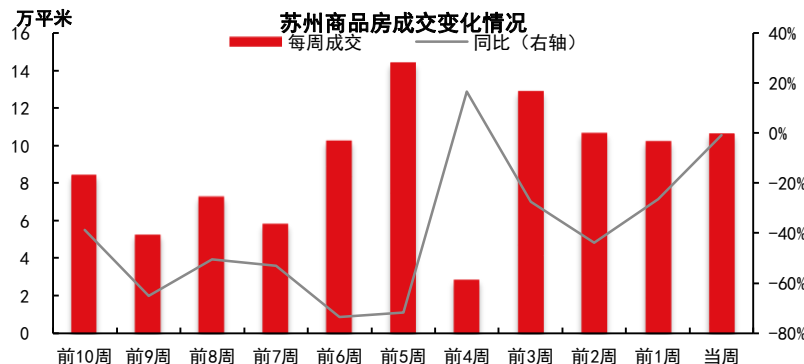
苏州商品房成交面积——季节性



青岛商品房成交面积变化情况



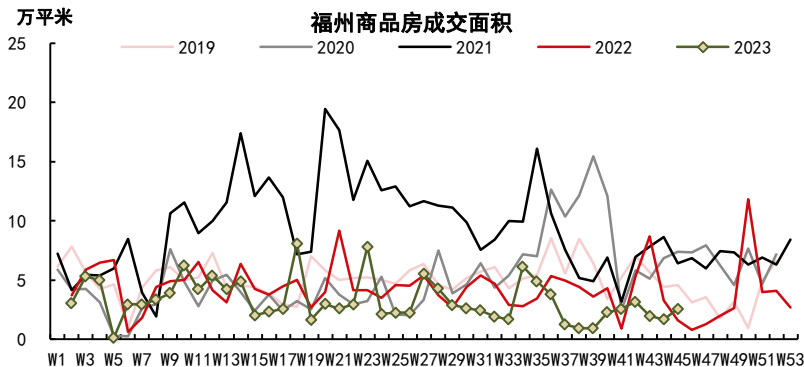
苏州商品房成交面积变化情况



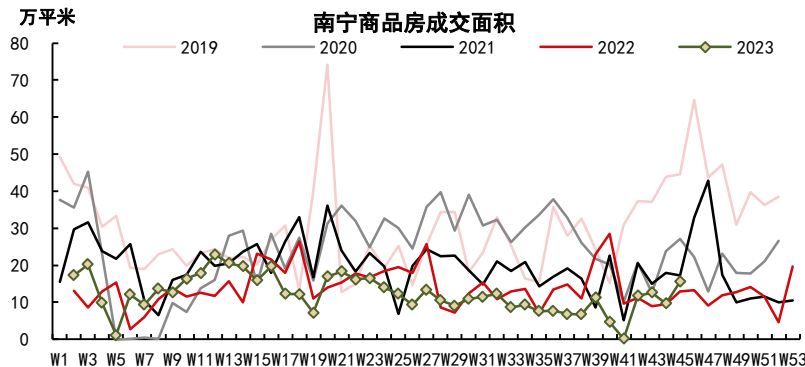
重要提示：本报告非期货交易咨询业务专项服务，其中的观点和信息仅供参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举相关期货品种相关性及相关性分析，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不作为任何内容作为中债期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，整体成交持续走强

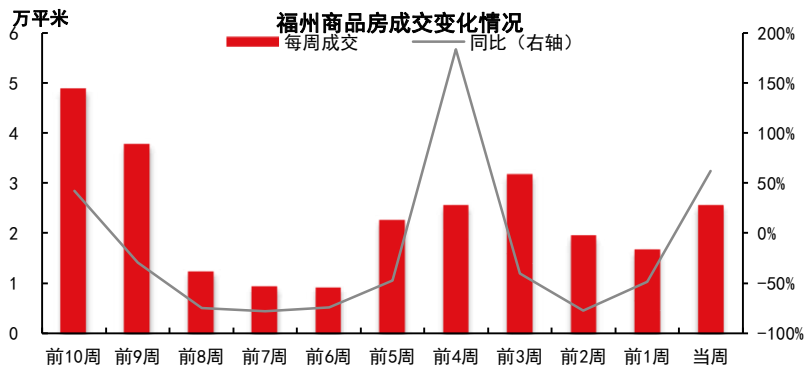
福州商品房成交面积——季节性



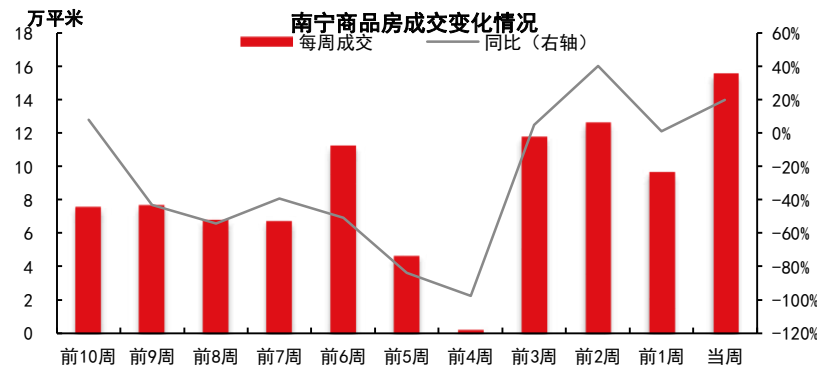
南宁商品房成交面积——季节性



福州商品房成交面积变化情况



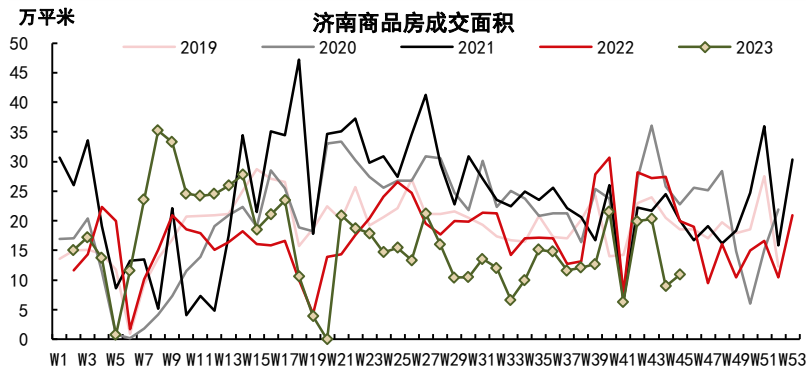
南宁商品房成交面积变化情况



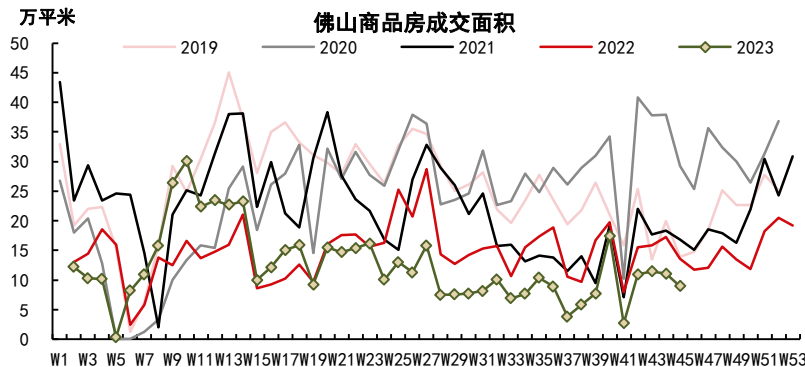
重要提示：本报告非期货交易所业务推广服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因关注、收到或阅读本报告内容而将相关人员作为客户，市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举期货期权品种相关性并提示风险，不涉及对任何行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容用以作为中债期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，整体成交持续走强

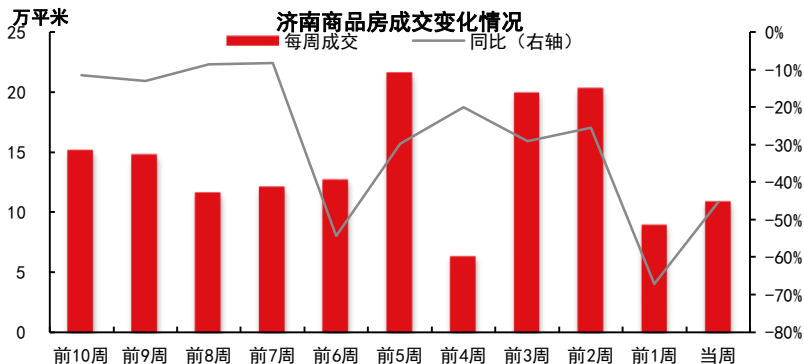
济南商品房成交面积——季节性



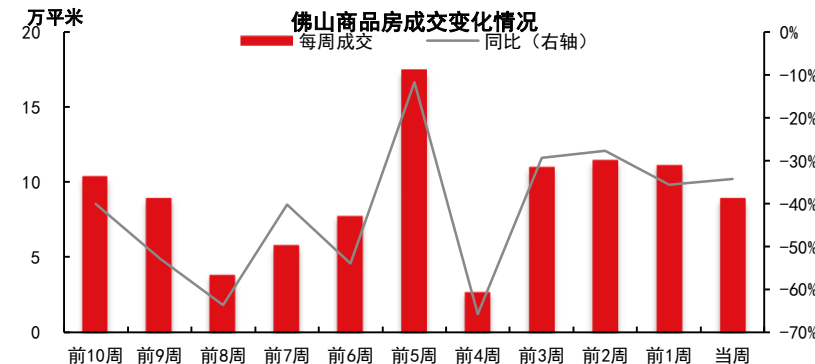
佛山商品房成交面积——季节性



济南商品房成交面积变化情况



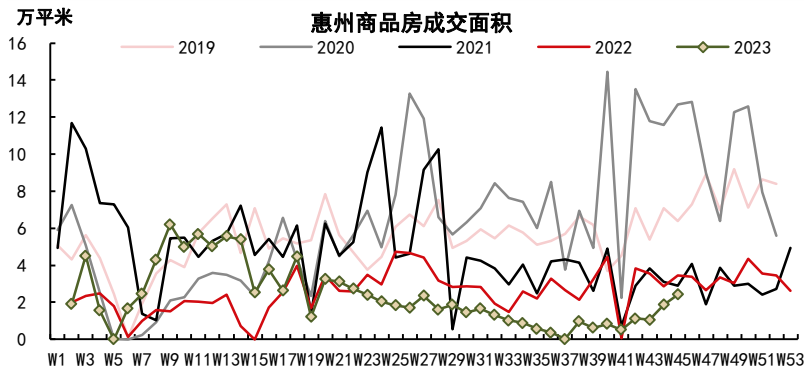
佛山商品房成交面积变化情况



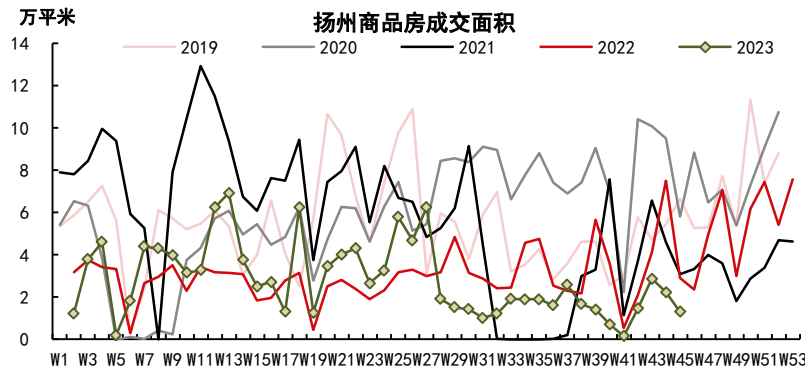
重要提示：本报告非期货交易所业务推广服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，判断期货品种间相关性及其风险，不涉及对相关个股、行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何个体进行或不进行任何行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容或以作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

三、三四线城市政策效果——集中在降首付，多数成交处于低位

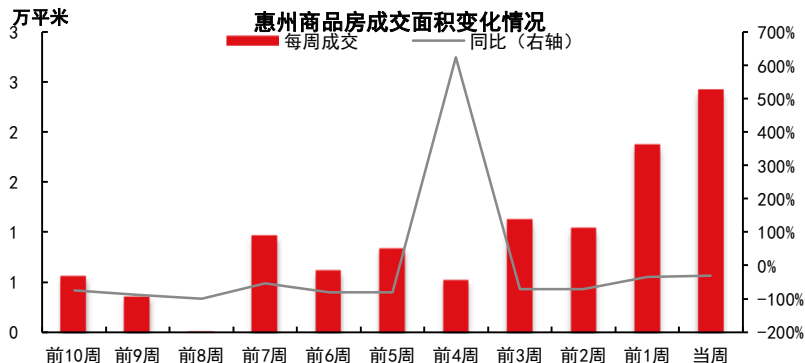
惠州商品房成交面积——季节性



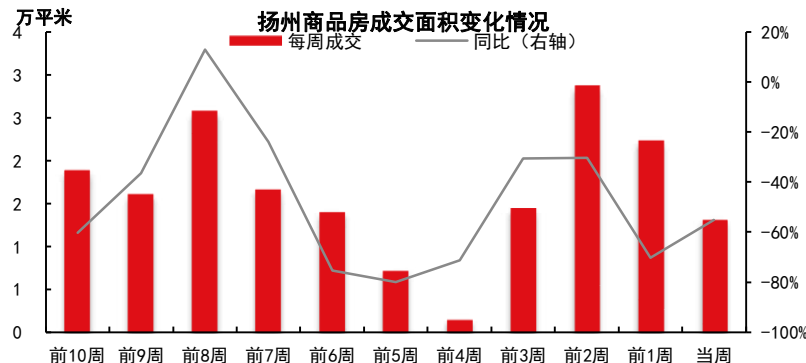
扬州商品房成交面积——季节性



惠州商品房成交面积变化情况



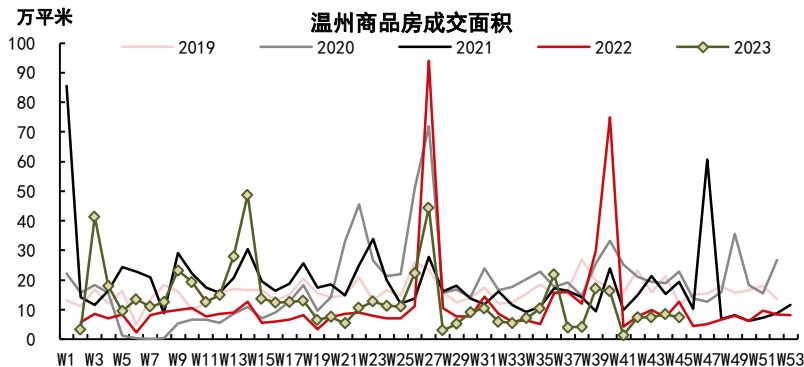
扬州商品房成交面积变化情况



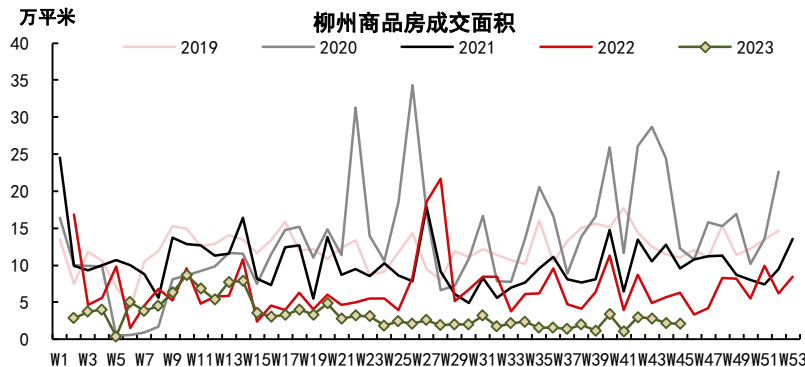
重要提示：本报告非期货交易所业务推广服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因关注、收到或阅读本报告内容而将相关人员作为客户，市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举期货与商品市场相关性及潜在风险，不涉及对任何行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容或以作为中债期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

三、三四线城市政策效果——集中在降首付，多数成交处于低位

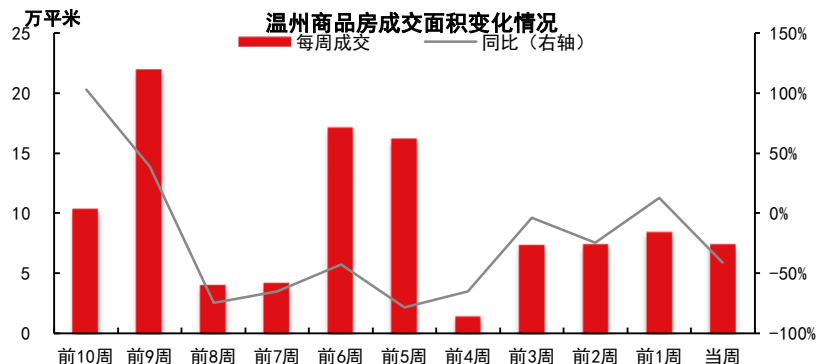
温州商品房成交面积——季节性



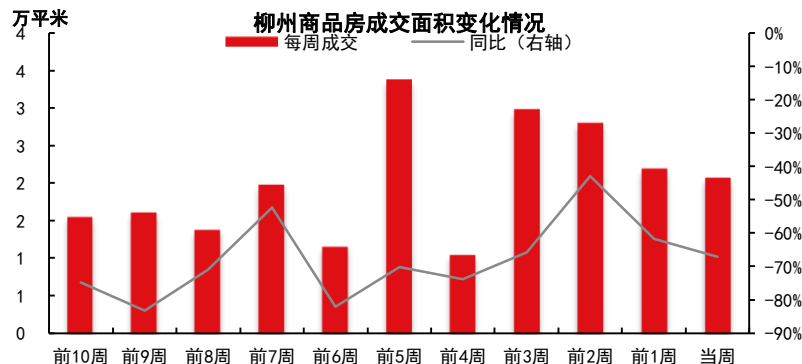
柳州商品房成交面积——季节性



温州商品房成交面积变化情况



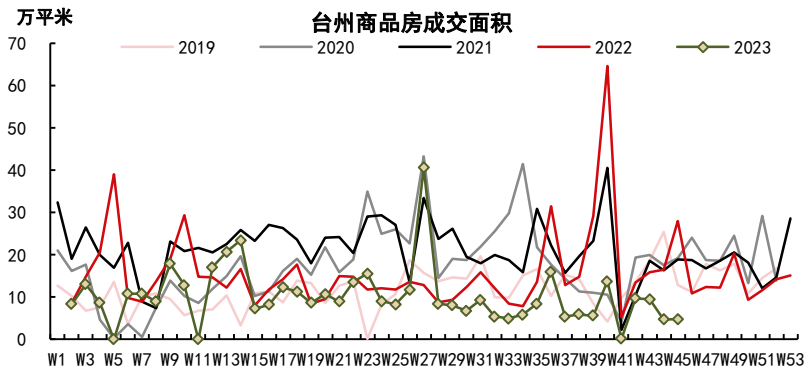
柳州商品房成交面积变化情况



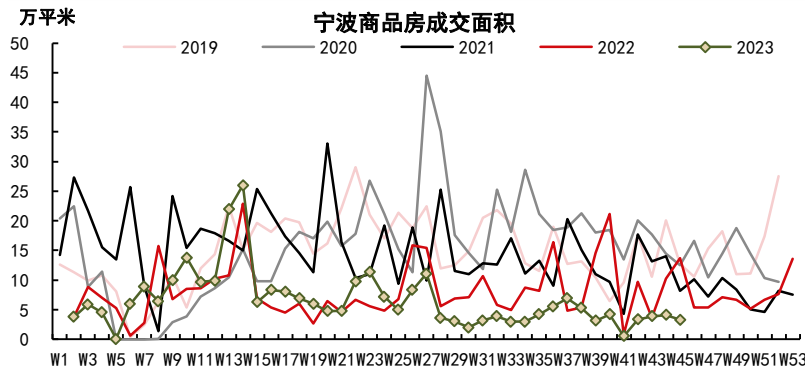
重要提示：本报告非期货交易咨询业务专项服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举期货期权品种相关性风险，不构成对任何行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容用以作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

三、三四线城市政策效果——集中在降首付，多数成交处于低位

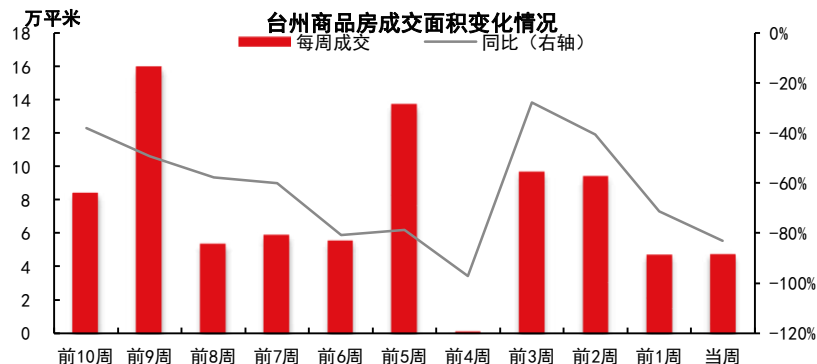
台州商品房成交面积——季节性



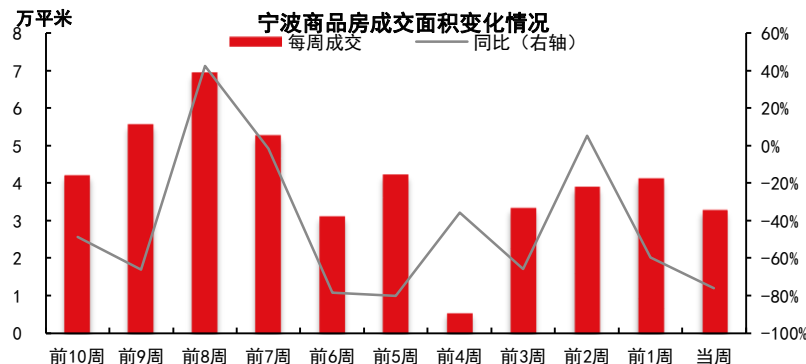
宁波商品房成交面积——季节性



台州商品房成交面积变化情况



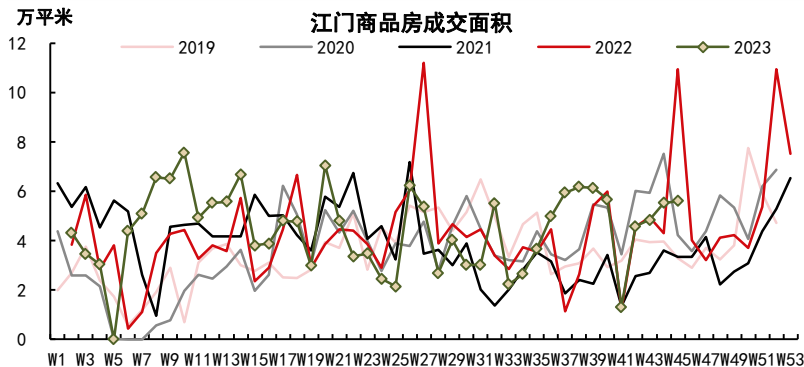
宁波商品房成交面积变化情况



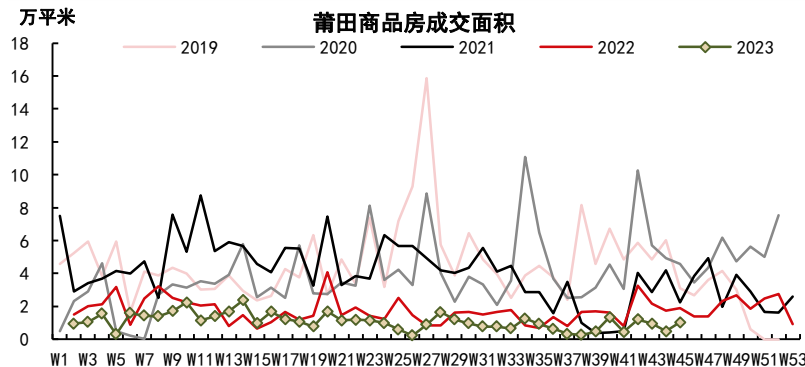
重要提示：本报告非期货交易咨询业务专项服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举期货期货品种相关性及潜在风险，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不作为任何内容以任何方式作为中债期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

三、三四线城市政策效果——集中在降首付，多数成交处于低位

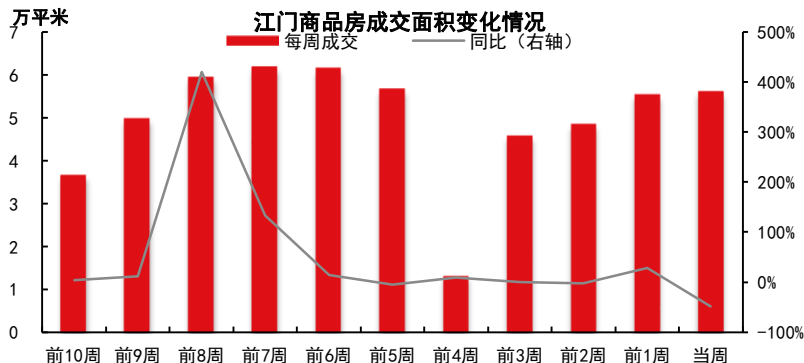
江门商品房成交面积——季节性



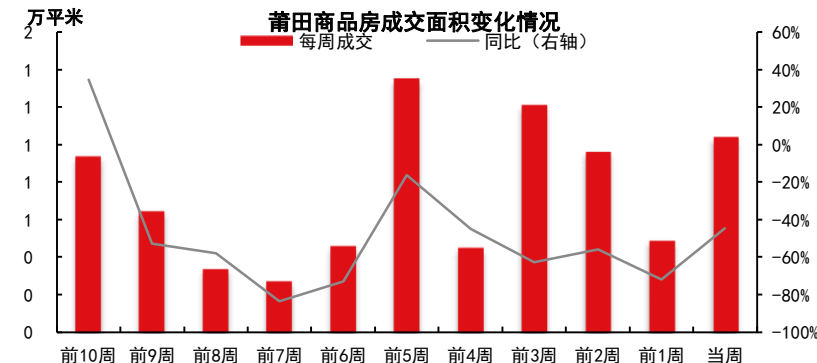
莆田商品房成交面积——季节性



江门商品房成交面积变化情况



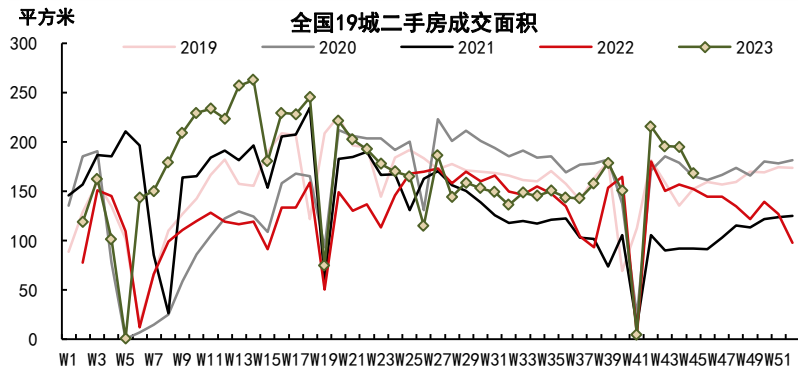
莆田商品房成交面积变化情况



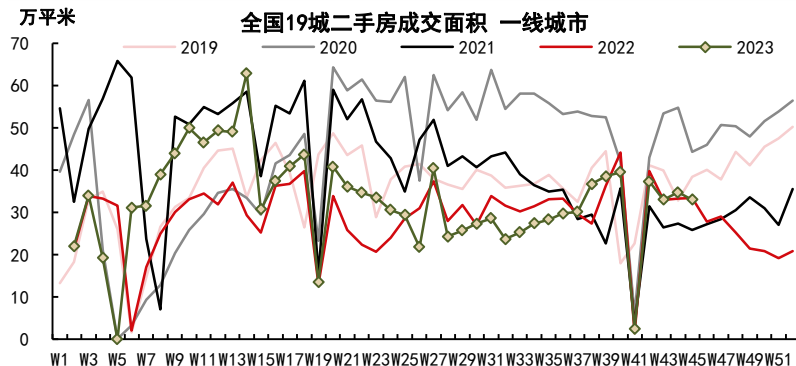
重要提示：本报告非期货交易所业务项下服务，其中的观点和信息仅供参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举期货期货品种相关性及相关风险，不涉及对行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不作为任何内容以任何方式作为中债期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中债期货不承担任何责任。

四、二手房成交情况——本周整体成交环比回落

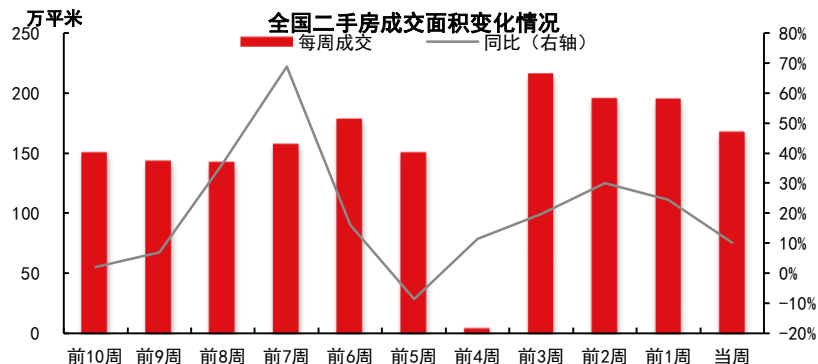
全国19城二手房成交面积——季节性



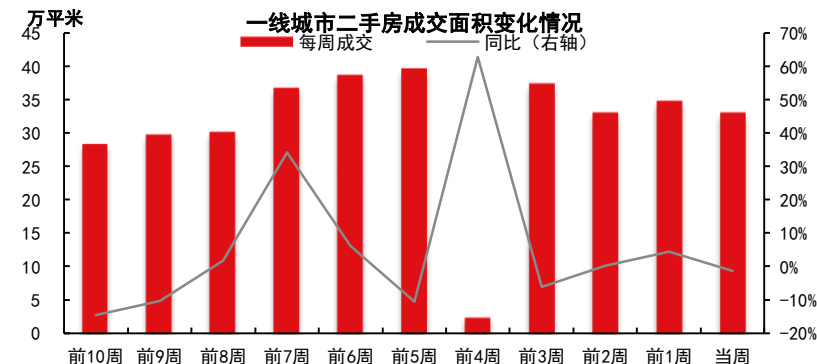
一线城市二手房成交面积——季节性



全国19城二手房成交面积变化情况



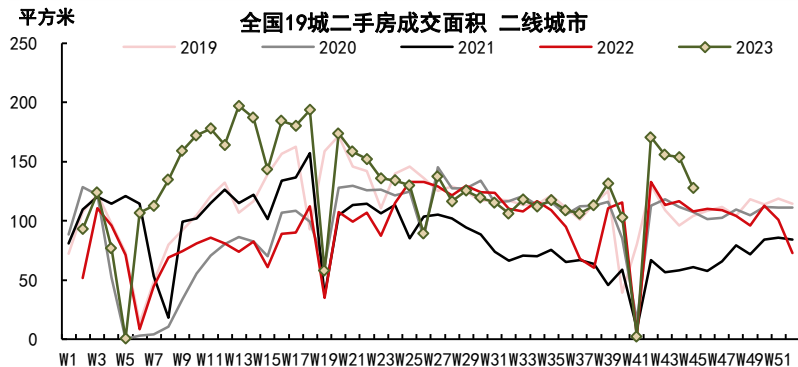
一线城市二手房成交面积变化情况



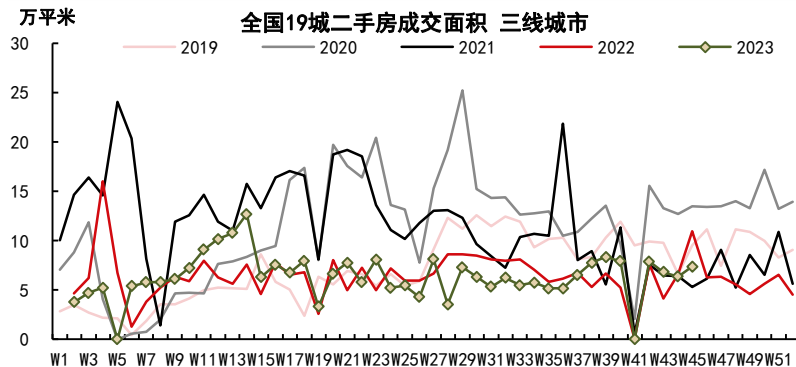
重要提示：本报告非期货交易咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举期货期货品种相关性及潜在风险，不涉及对相关行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容用以作为中债期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中债期货不承担任何责任。

四、二手房成交情况——本周整体成交环比回落

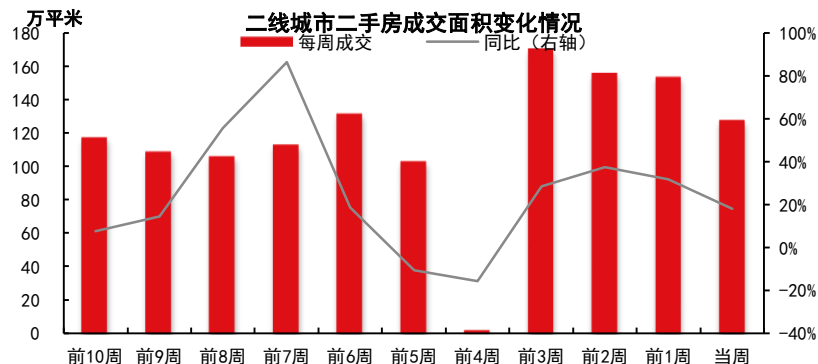
二线城市二手房成交面积——季节性



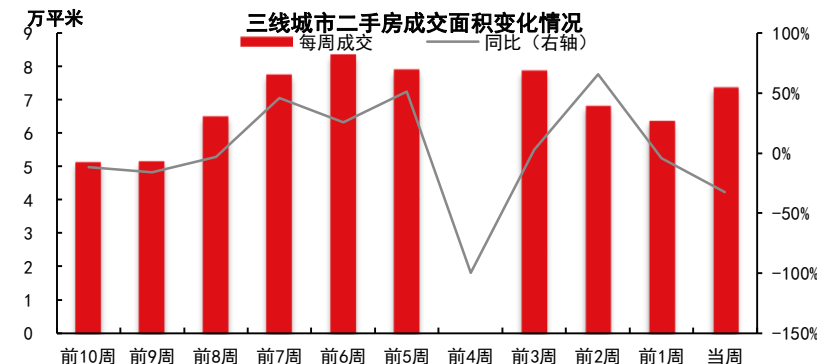
三线城市二手房成交面积——季节性



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，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举期货合约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。

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 |
|------------|------------------------------|-------|---|-------|
| 2023/11/03 | 房地产广告不得含有“买房即落户”等承诺内容 | 北京 | 北京市市场监督管理局日前发布《北京市房地产广告发布指引（征求意见稿）》，征求意见稿将持续至11月13日。征求意见稿要求，房地产广告应坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，以健康的表现形式表达广告内容。房源信息应当真实，面积应当表明为建筑面积或者套内建筑面积。 | 媒体监管 |
| 2023/11/02 | 取消商品房限售限购政策 | 昆明 | 昆明市人民政府官网发布《昆明市人民政府办公室关于废止一批房地产政策文件的通知》，经市人民政府同意，市政府办公室决定废止2017年10月11日印发的《昆明市人民政府办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、2018年3月1日发的《昆明市人民政府办公厅关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》、2018年7月1日印发的《昆明市人民政府办公厅关于进一步稳定商品住房市场有关问题的通知》。 | 限售限购 |
| 2023/11/02 | 支持非住宅规划性质变更 可按程序调整为住宅性质商品房出售 | 广西贵港 | 广西壮族自治区贵港市住房和城乡建设局等部门发布《关于印发贵港市促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》。支持非住宅商品房规划性质变更。公寓或办公性质的非住宅商品房，为适应市场需求变化，可按程序调整为住宅性质商品房出售。将引导房地产企业合理定价。即日起商品房实际成交价格不得超过公示的备案价。本通知施行前已办理预（现）售的商品房项目，开发企业可以申请商品房销售价格调整，重新申报可售房源销售价格。房地产企业可以根据市场交易情况，每半年申请一次调整价格。优化个人住房贷款中住房套数认定标准。居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在贵港市辖区范围内（三区两县市）名下无商品住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，在贵港市商业银行均按首套住房执行住房信贷政策。 | 住房供应 |
| 2023/11/01 | 商住地块出让取消“双限”，试点购房落户政策 | 浙江丽水 | 10月31日，浙江省丽水市房地产市场平稳健康发展领导小组印发《进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》。“若干措施”旨在聚焦信贷、购房补贴、市场促销等领域，多措并举降低市民购房成本；通过持续改善行业营商环境，优化项目全周期建设流程，推动房地产企业提升住房产品品质，积极探索房地产业可持续发展新模式。 | 土拍规则 |
| 2023/10/31 | 公积金将执行“认房不认贷” | 北京 | 11月1日起，有商业贷款记录、无公积金贷款记录，且在北京市无房的公积金缴存职工家庭，可执行首套住房公积金贷款政策。10月31日，北京住房公积金管理中心发布通知，优化住房公积金“认房认贷”政策，宣布住房套数认定将不再考虑商业贷款情况。 | 公积金贷款 |
| 2023/10/28 | 探索房票安置政策机制 | 广州 | 《广州市城市更新专项规划（2021-2035年）》《广州市城中村改造专项规划（2021-2035年）》日前经第四届广州市规划委员会地区规划专业委员会第十四次会议审议通过。其中，最为引人关注的是，提出“优化成本核算与征拆标准，探索房票安置政策机制，拓宽城中村改造资金支持渠道等策略，破解城中村改造难题，提升改造效率”。据了解，广州此前城中村改造的补偿方式，主要以回迁房补偿为主，现金补偿为辅，“房票安置”是第一次出现在官方文件中。由此，广州也成为首个明确提出“探索房票安置政策机制”的一线城市。 | 房票 |

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他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
