

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）】 二手房景气小幅回落，土拍取消限价愈演愈烈 ——周报20231112

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

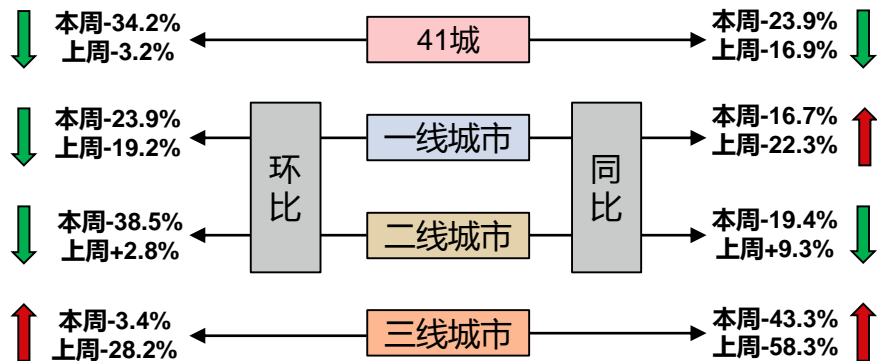
重要提示：本报告非期货交易咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举解释期货品种相关特性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容据以作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任

- **热点数据点评：10月全国百城二手房景气出现小幅回落。**（1）百城二手房在售量：二手房在售套数环比上涨的城市有86个，相比上月增加5个，从整体来看，多数城市的二手房挂牌量依旧处于持续上涨的态势，尤其是二三四线城市，当前的二手房挂牌量已创出历史最高值；（2）百城二手房挂牌时长：一线城市的二手房挂牌时长为 84.9 天，环比上涨1.3%；二线城市的二手房挂牌时长为81.4天，环比上涨3.4%；三四线城市的二手房挂牌时长为85.9 天，环比上涨1.2%。挂牌时长的上涨，表明购房者观望意愿依旧强烈；（3）百城二手房新增挂牌：2023年10月，全国百城各线城市二手房新增挂牌量在9月大幅增长之下出现明显回落。其中一线城市的回落幅度最大，为19.3%，跌至今年春节以来的低点。二线和三四线城市也出现了9.1%和7.5%的下跌。
- **重点政策方面：11月9日，杭州发布第13批次宅地挂牌出让公告，其中提到，本次挂牌出让宗地实行自由竞价，按照价高者得的原则确定竞得人，同时杭州还取消了富阳、临安、临平、钱塘四个区域的新房限价。**（1）政策效果：整体市场提振有限，区域分化显著。目前，济南、合肥、厦门等城市，已经举行了取消土地限价后的首次土拍，从成交情况来看，除了今年成交相对有韧性的合肥，其热点地块热度竞争激烈，但对其它区域地块带动作用有限，因此单纯放开土地限价并不能提振土拍市场的信心。（2）地方政府影响：为吸引更多优质房企参加土拍，并且充分利用土拍取消的政策，地方政府后续预计会拿出更高质量的土地，不盲目关注土拍的数量，通过提升土地单价的方式可以让土拍数量下滑的情况下保证政府的土地出让收入不至于出现显著下滑。
- **本周商品房成交同比跌幅跌破20%，二线城市同比再度转负，反映8月份以来的松绑政策效果持续性不足。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。**

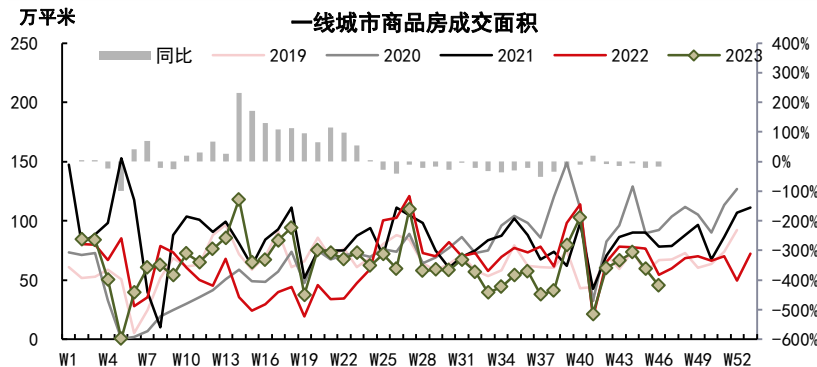
- 一、一线城市政策效果跟踪
- 二、二线城市政策效果跟踪
- 三、三四线城市政策效果跟踪
- 四、二手房成交数据跟踪
- 五、本周重点放松施策一览

房地产销售数据总览——本周商品房成交同比跌幅为23.9%

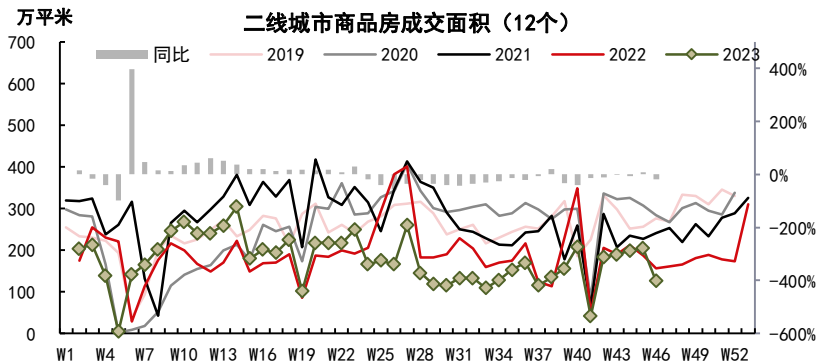
41城本周同比涨幅为-23.9%



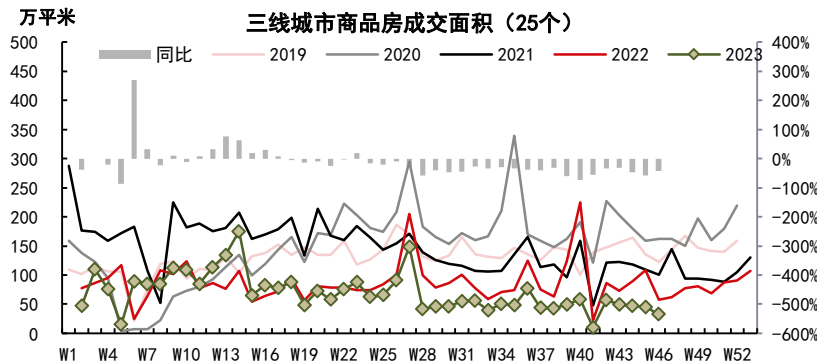
本周41城中一线城市商品房成交面积同比下跌16.7%



本周41城中二线城市商品房成交面积同比下跌19.4%



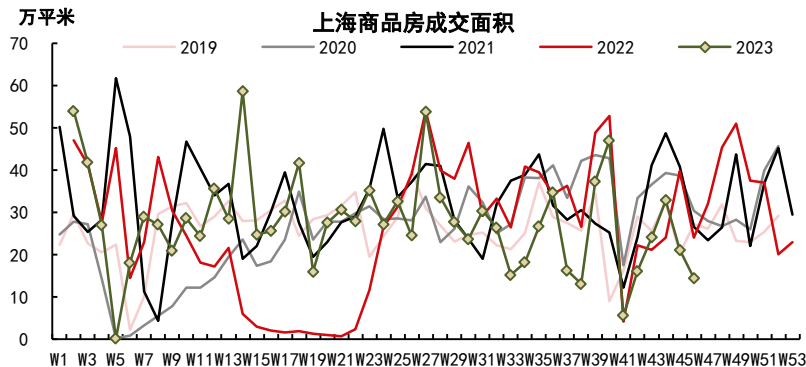
本周41城中三线城市商品房成交面积同比下跌43.3%



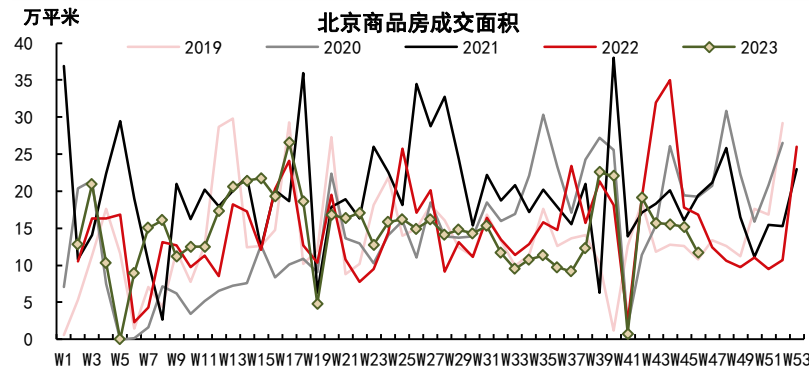
重要提示：本报告非期货交易所业务推广服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举期货期权品种相关性及相关风险，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不作为任何内容以任何方式作为中债期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

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

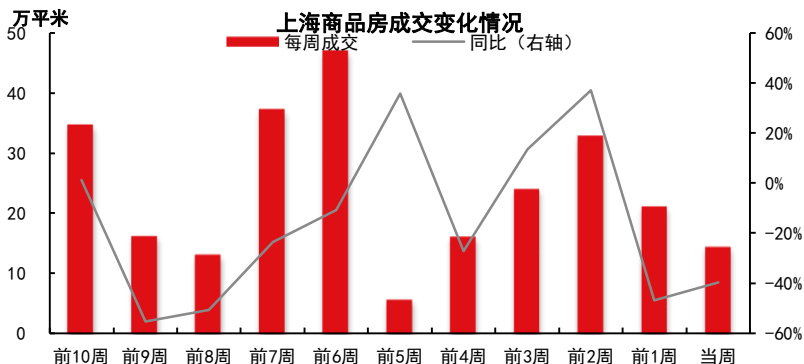
上海商品房成交面积——季节性



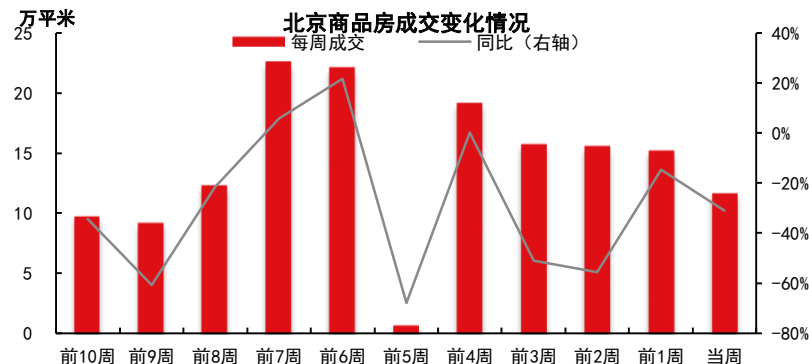
北京商品房成交面积变化情况——季节性



上海商品房成交面积变化情况



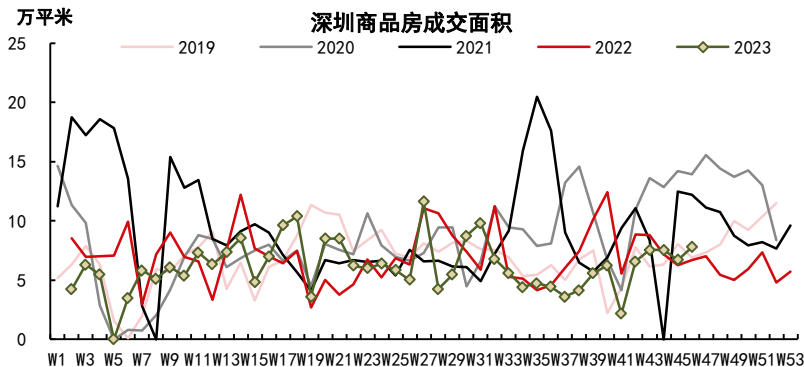
北京商品房成交面积变化情况



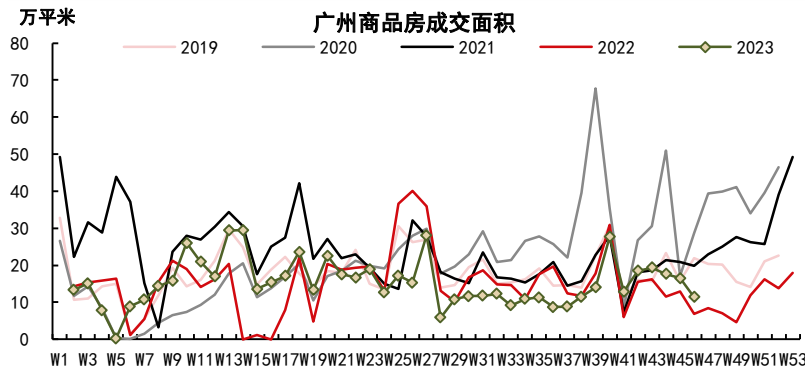
重要提示：本报告非期货交易咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅供参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举和阐释期货品种相关性风险，不构成对任何行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容或以作为中债期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

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

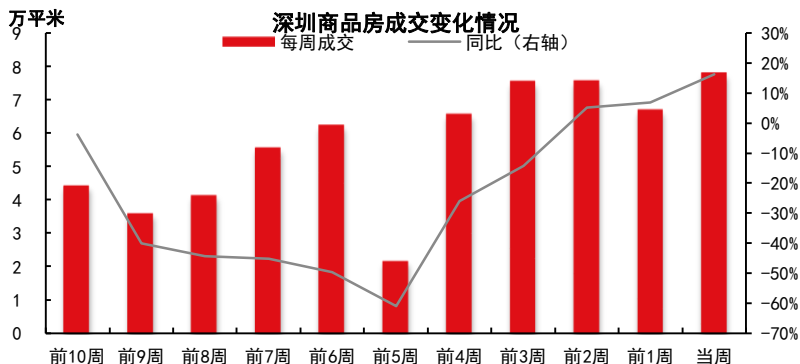
深圳商品房成交面积——季节性



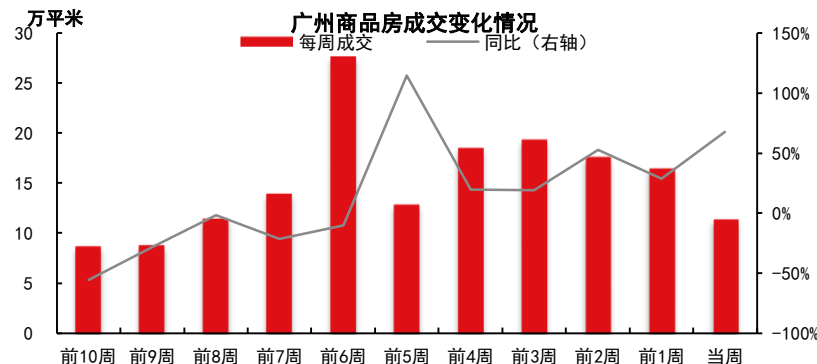
广州商品房成交面积——季节性



深圳商品房成交面积变化情况



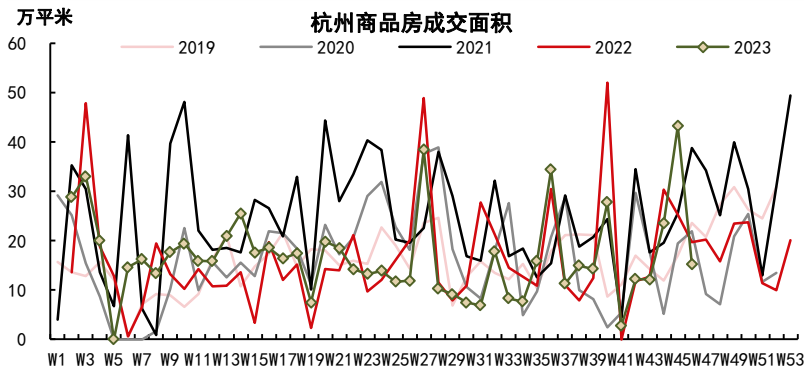
广州商品房成交面积变化情况



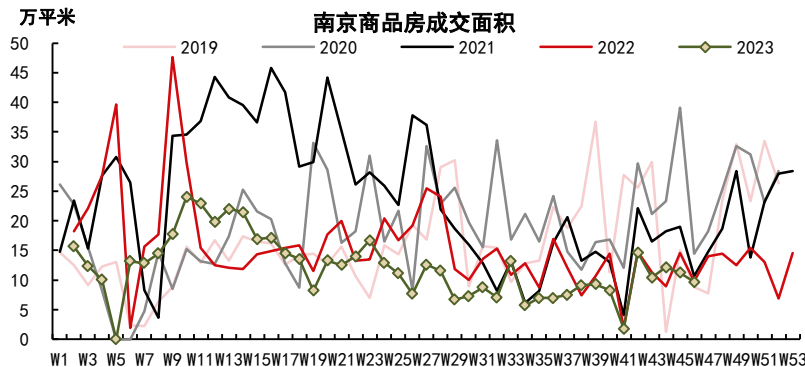
重要提示：本报告非期货交易咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而调整相关人员为客户，市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举期货期货品种相关性及潜在风险，不涉及对行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容或以作为中债期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中债期货不承担任何责任。

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，成交环比大幅下滑

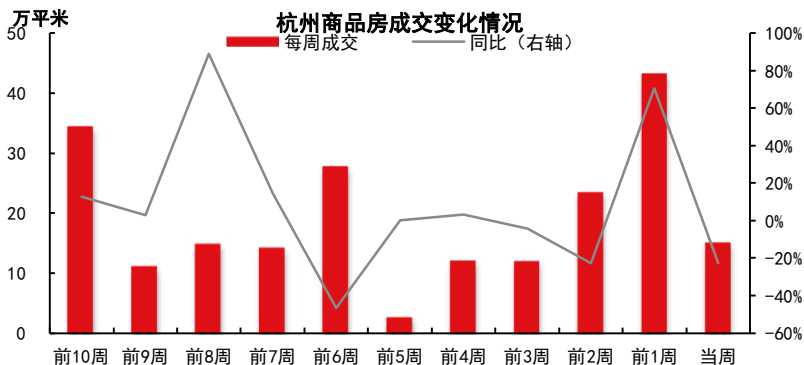
杭州商品房成交面积——季节性



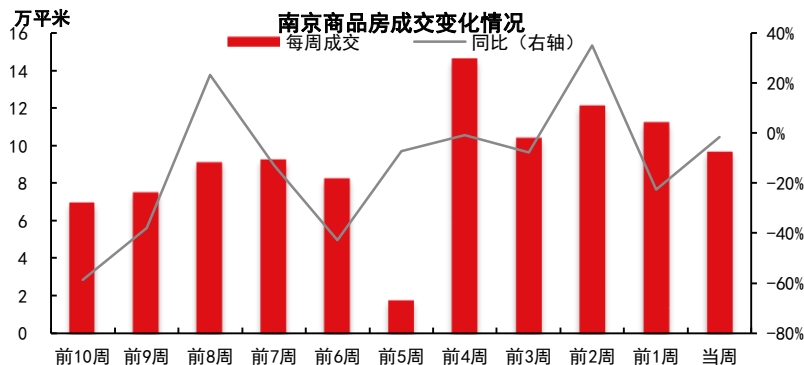
南京商品房成交面积——季节性



杭州商品房成交面积变化情况



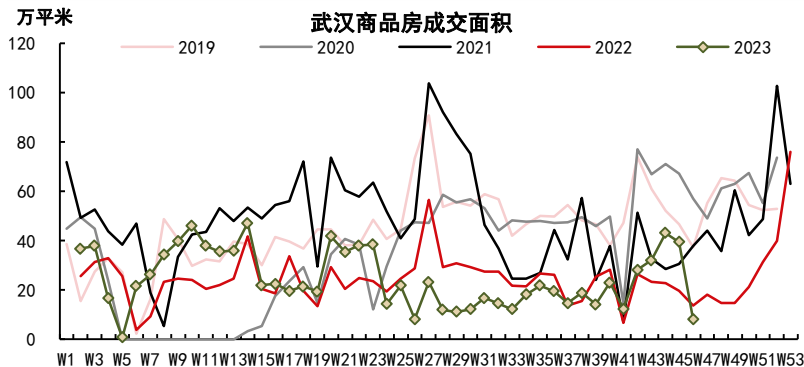
南京商品房成交面积变化情况



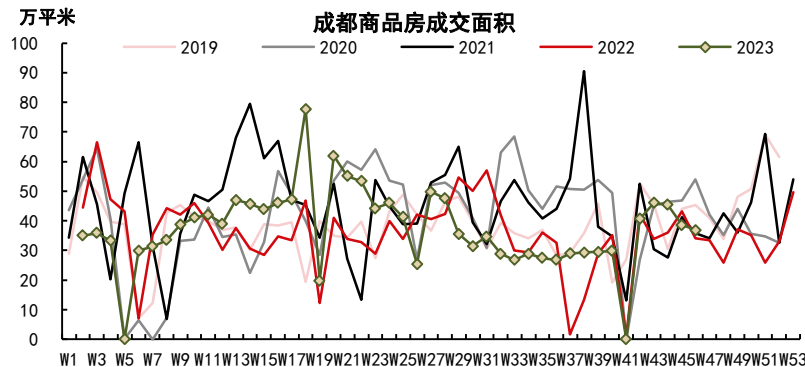
重要提示：本报告非期货交易所业务推广服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因关注、收到或阅读本报告内容而将相关人员作为客户，市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举期货期货品种相关性分析，不构成对任何行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容用以作为中债期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，成交环比大幅下滑

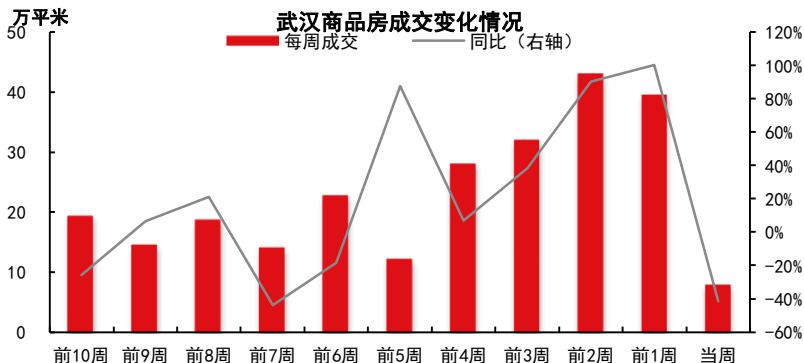
武汉商品房成交面积——季节性



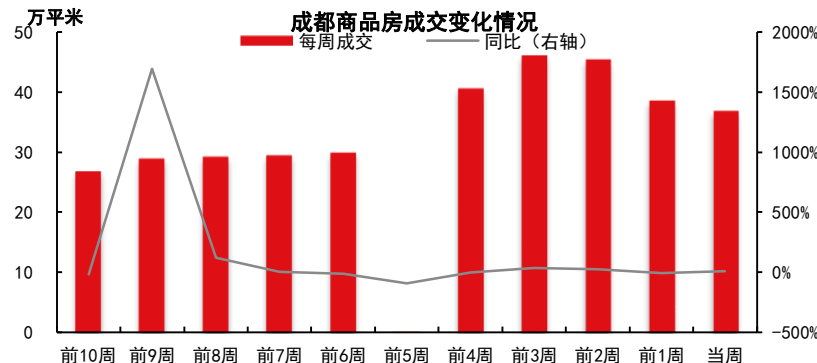
成都商品房成交面积——季节性



武汉商品房成交面积变化情况



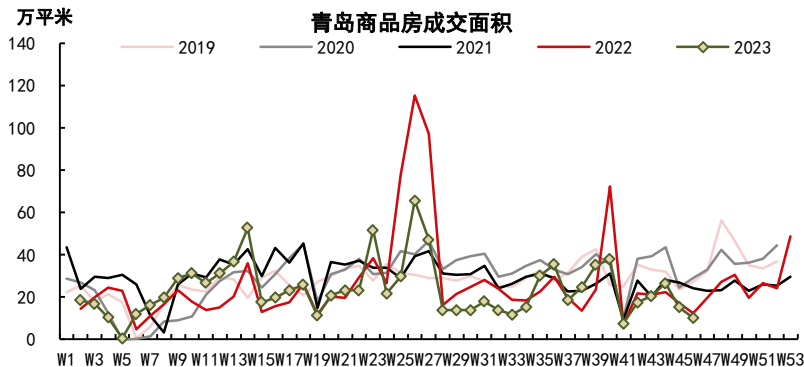
成都商品房成交面积变化情况



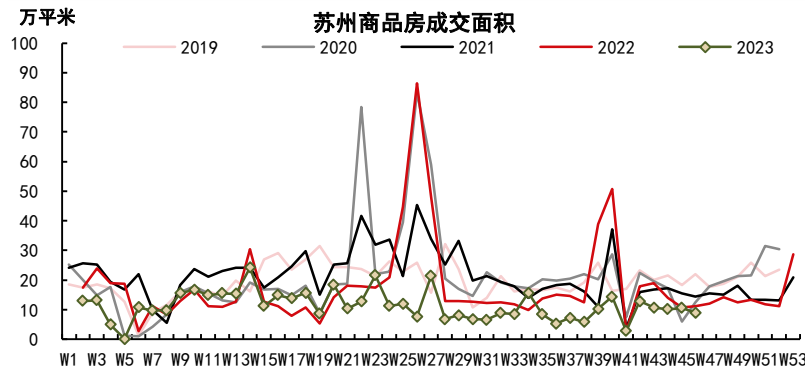
重要提示：本报告非期货交易咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举和解释期货品种相关特性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司基本面或运营方面的相关判断，不构成任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容或以作为中债期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，成交环比大幅下滑

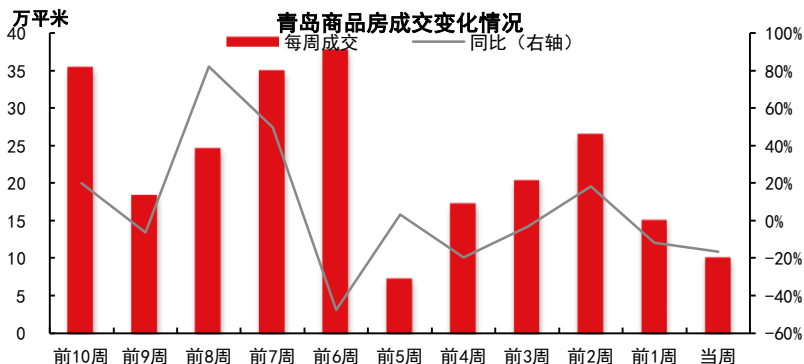
青岛商品房成交面积——季节性



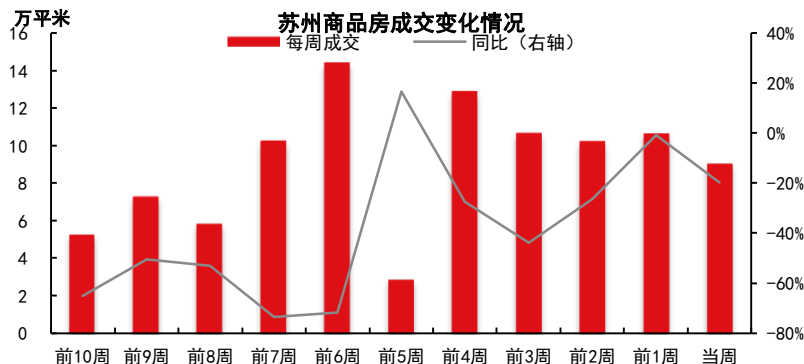
苏州商品房成交面积——季节性



青岛商品房成交面积变化情况



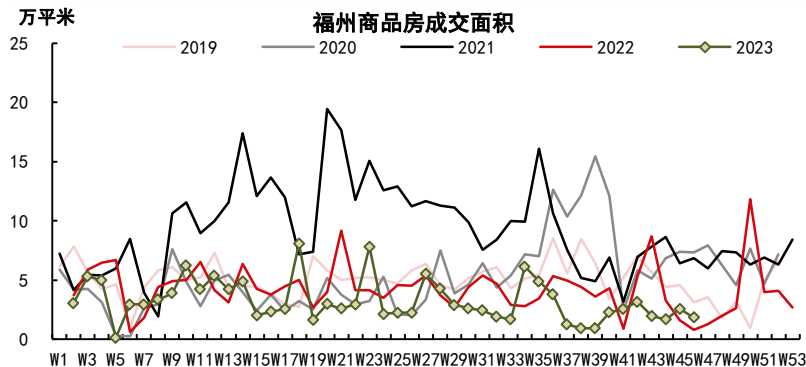
苏州商品房成交面积变化情况



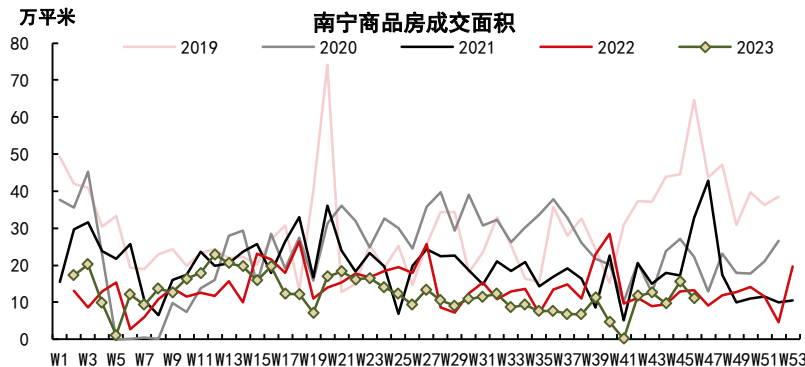
重要提示：本报告非期货交易咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举解释期货品种相关特性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容或以作为中债期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，成交环比大幅下滑

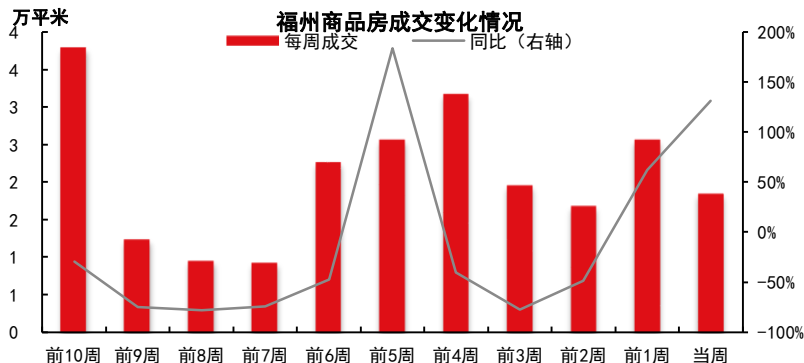
福州商品房成交面积——季节性



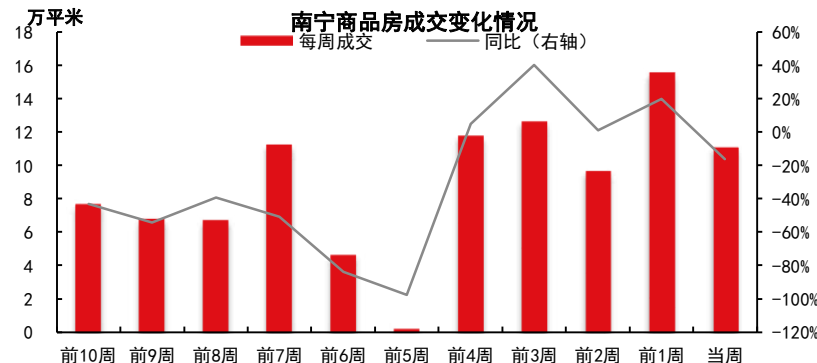
南宁商品房成交面积——季节性



福州商品房成交面积变化情况



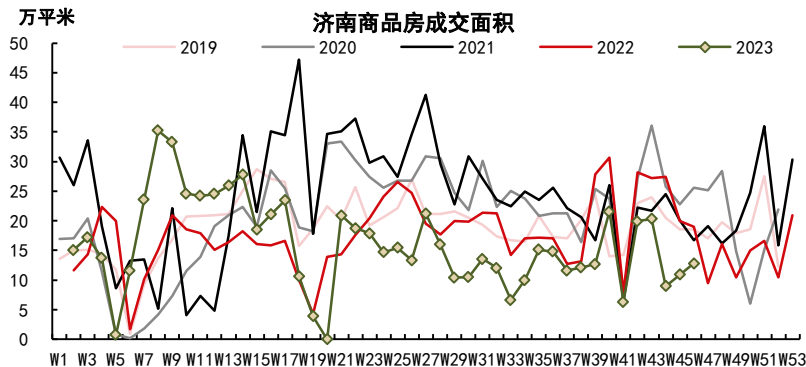
南宁商品房成交面积变化情况



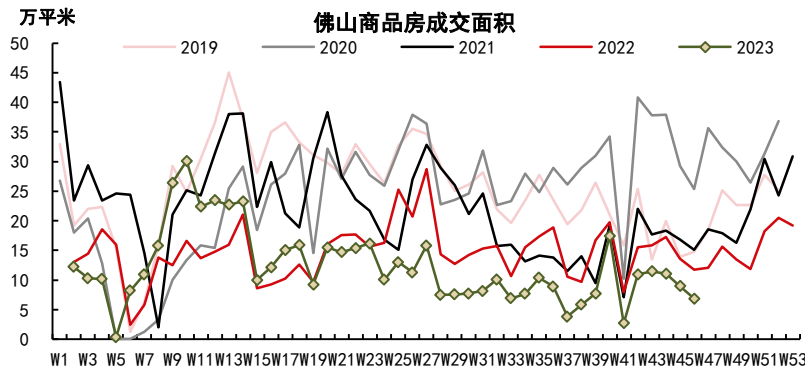
重要提示：本报告非期货交易咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或查阅本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举和解释期货品种相关特性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司投资价值的相关推论，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的投资建议或意见。本报告所载的全部内容均来源于公司公开数据或相关信息，在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，成交环比大幅下滑

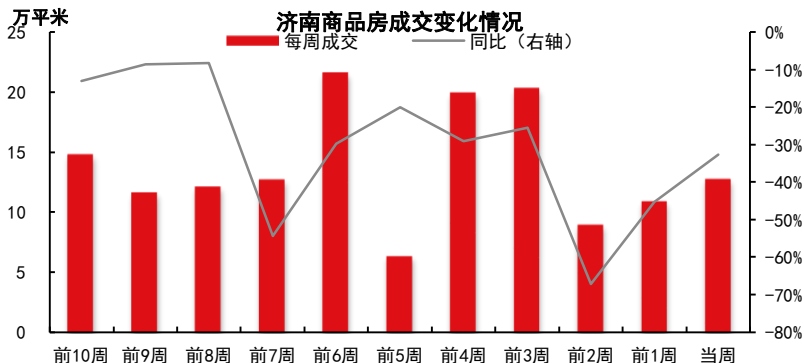
济南商品房成交面积——季节性



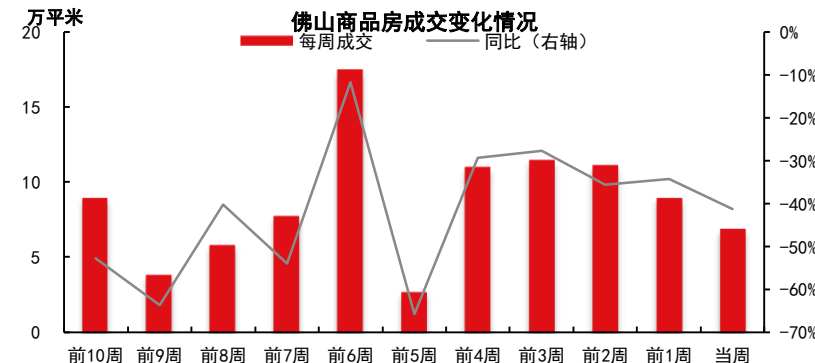
佛山商品房成交面积——季节性



济南商品房成交面积变化情况



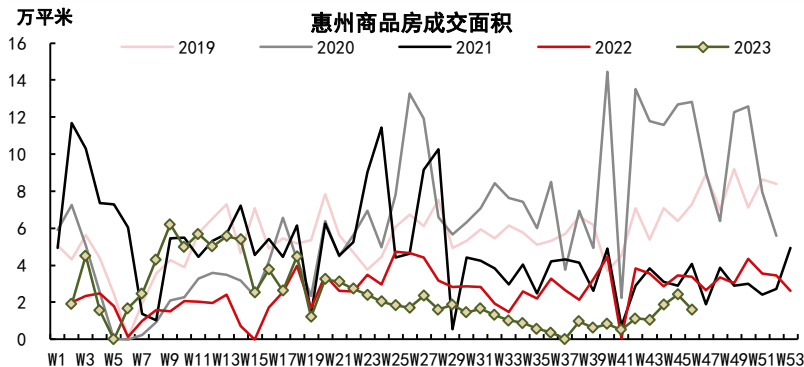
佛山商品房成交面积变化情况



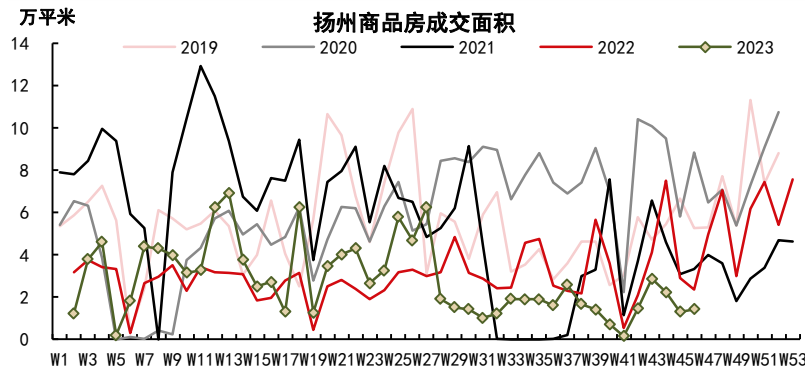
重要提示：本报告非期货交易咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举期货期货品种相关特性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不作为任何内容以任何方式作为中债期货所作的承诺或声明，在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

三、三四线城市政策效果——集中在降首付，多数成交处于低位

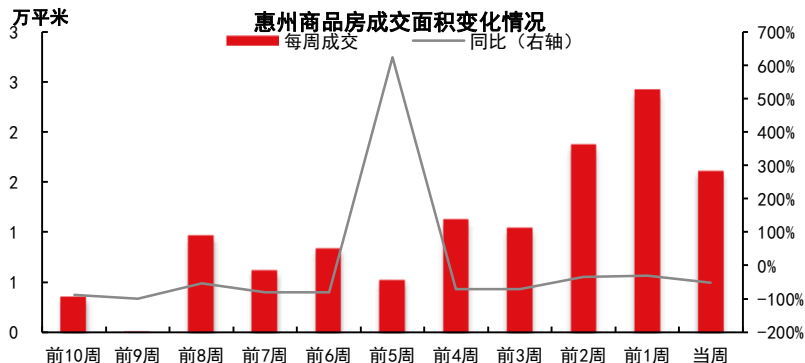
惠州商品房成交面积——季节性



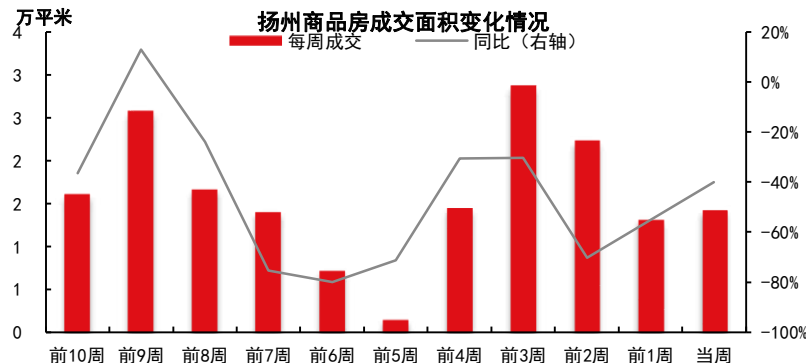
扬州商品房成交面积——季节性



惠州商品房成交面积变化情况



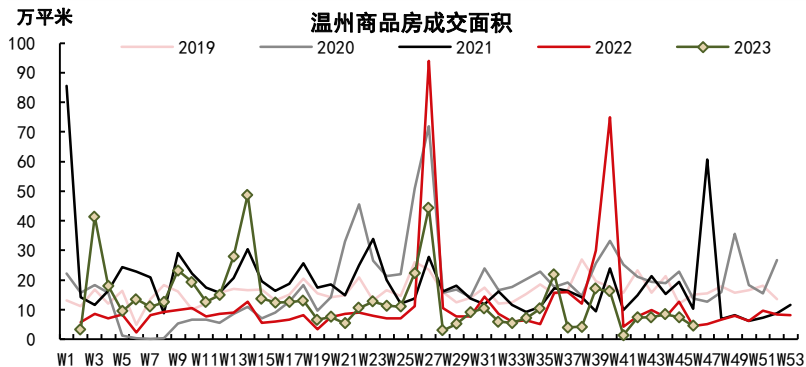
扬州商品房成交面积变化情况



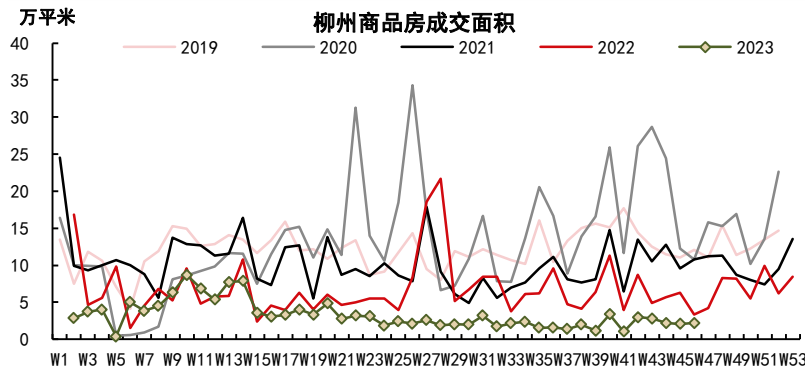
重要提示：本报告非期货交易所业务推广服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因关注、收到或阅读本报告内容而将相关人员作为客户，市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举期货与股票品种相关性特征及潜在风险，不涉及对任何行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容用以作为中债期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

三、三四线城市政策效果——集中在降首付，多数成交处于低位

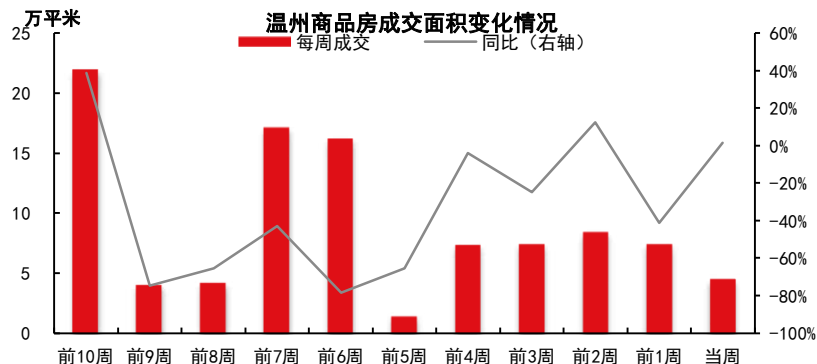
温州商品房成交面积——季节性



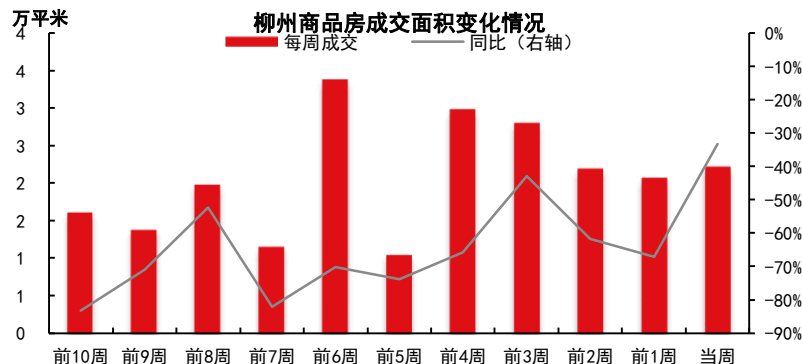
柳州商品房成交面积——季节性



温州商品房成交面积变化情况



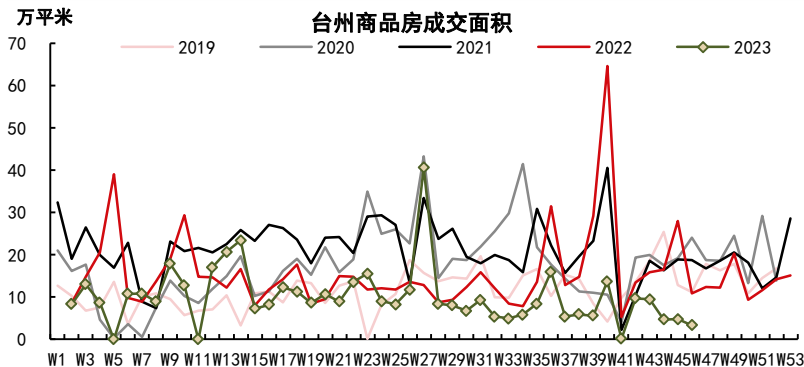
柳州商品房成交面积变化情况



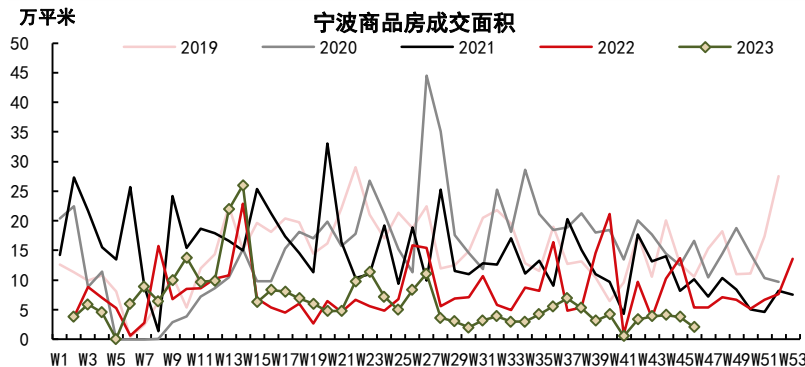
本报告非期货交易咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举期货期货品种相关性风险，不构成对任何行业或上市公司相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不作为本报告的任何内容用以作为中债期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

三、三四线城市政策效果——集中在降首付，多数成交处于低位

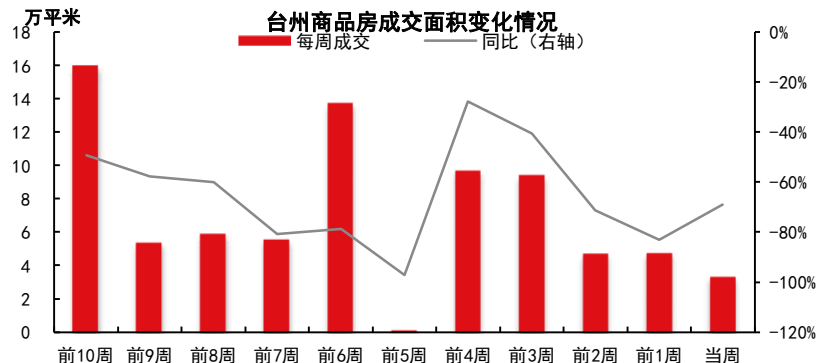
台州商品房成交面积——季节性



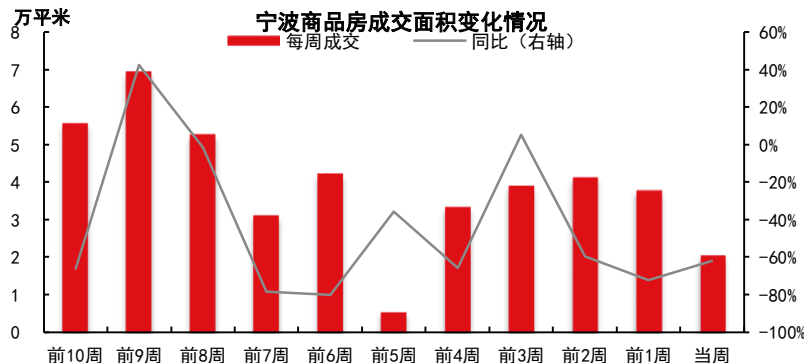
宁波商品房成交面积——季节性



台州商品房成交面积变化情况



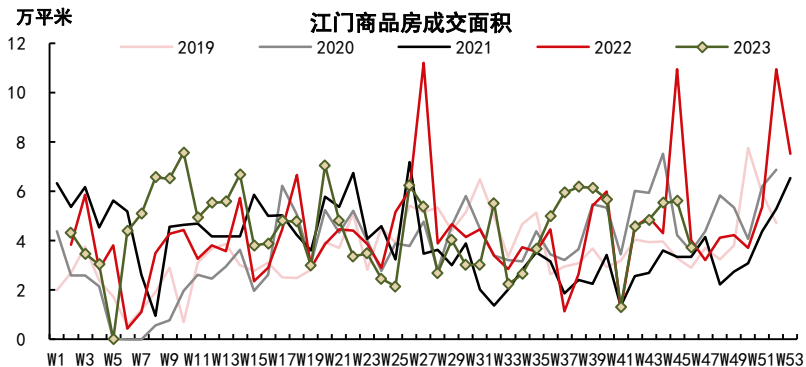
宁波商品房成交面积变化情况



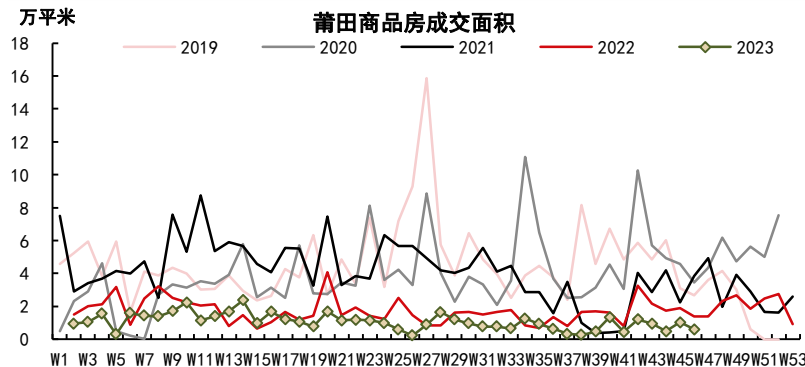
重要提示：本报告非期货交易咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举期货期货品种相关特性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不作为任何内容以任何方式作为中债期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

三、三四线城市政策效果——集中在降首付，多数成交处于低位

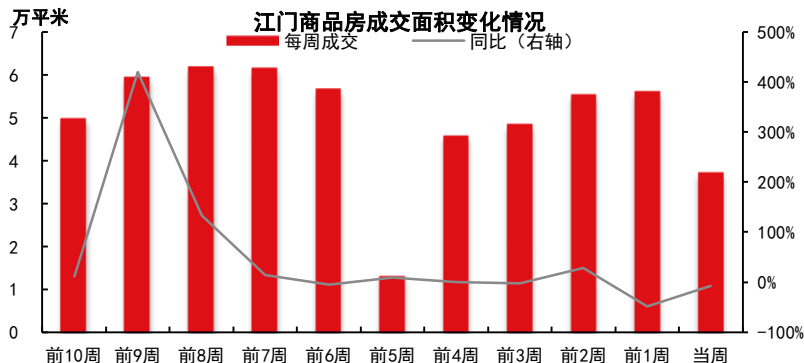
江门商品房成交面积——季节性



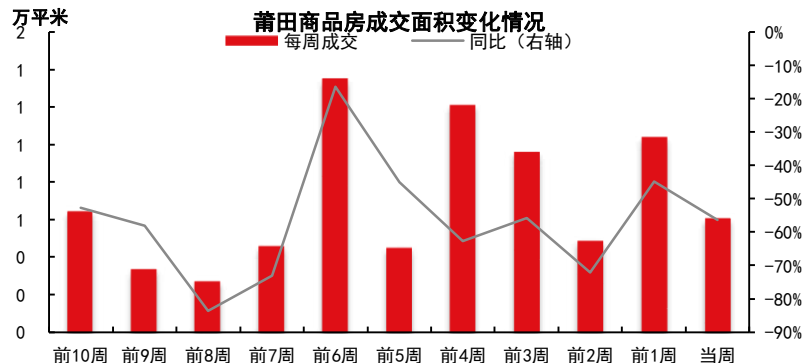
莆田商品房成交面积——季节性



江门商品房成交面积变化情况



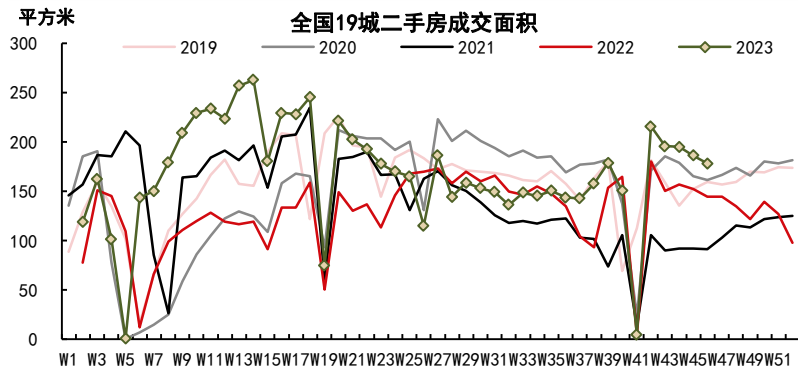
莆田商品房成交面积变化情况



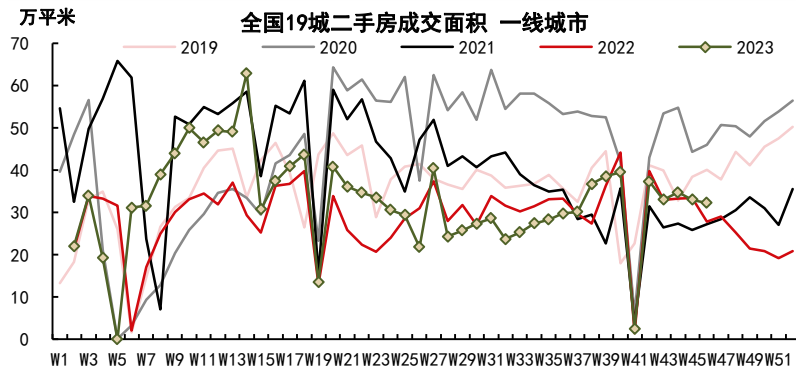
重要提示：本报告非期货交易咨询业务项下服务，其中的观点和信息仅作参考之用，不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举期货期权品种相关性并提示风险，不构成对行业或上市公司相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不作为任何内容以任何方式作为中债期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

四、二手房成交情况——本周整体成交环比回落

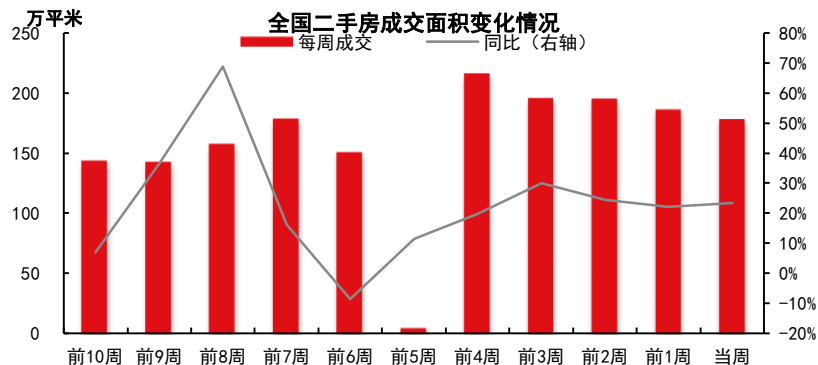
全国19城二手房成交面积——季节性



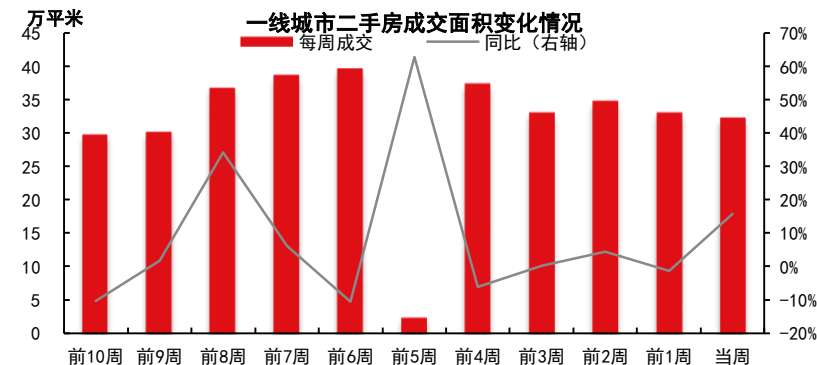
一线城市二手房成交面积——季节性



全国19城二手房成交面积变化情况



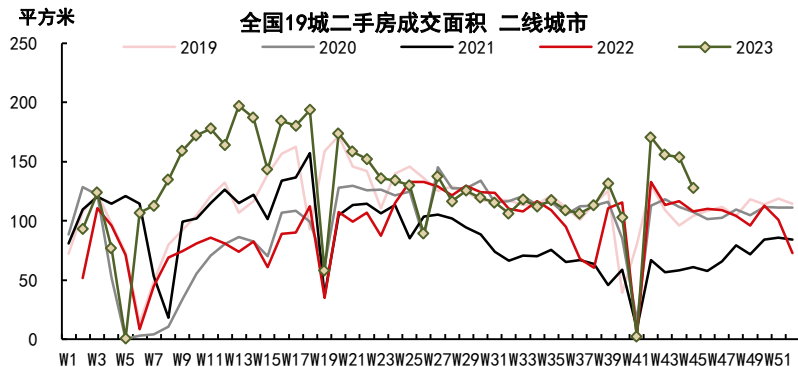
一线城市二手房成交面积变化情况



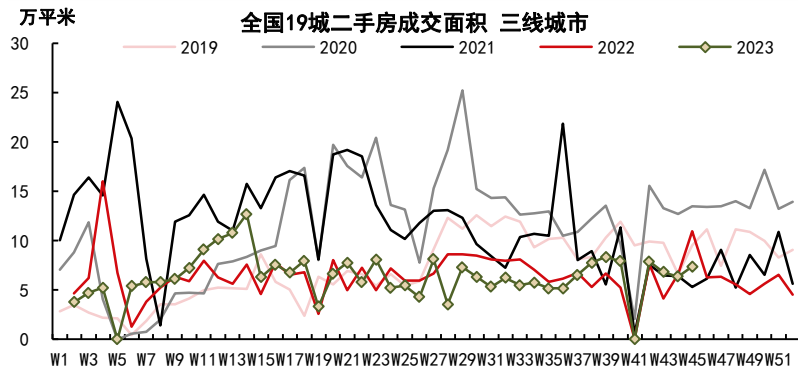
重要提示: 本报告非期货交易咨询业务项下服务, 其中的观点和信息仅作参考之用, 不构成对任何人的投资建议。中信期货不会因为关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户; 市场有风险, 投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容, 请在对相关市场及相关信息的基础上独立进行投资判断, 不构成对任何行业或上市公司的相关推荐, 不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见, 不得将本报告的任何内容直接作为中值期货所作的承诺或声明。在任何情况下, 任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为, 中信期货不承担任何责任。

四、二手房成交情况——本周整体成交环比回落

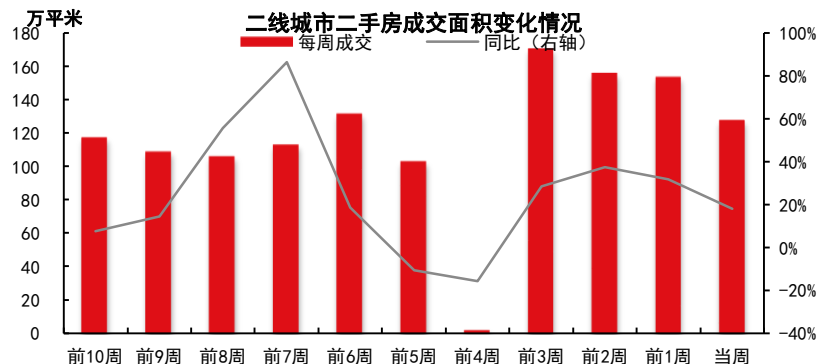
二线城市二手房成交面积——季节性



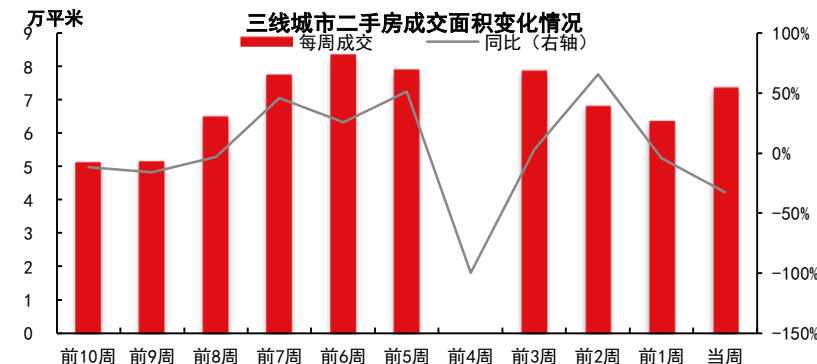
三线城市二手房成交面积——季节性



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
2023/11/10	超20城公积金“认房不用认贷”接力出台 银行房贷放款提速	上海、郑州、成都、杭州等	“认房不用认贷”政策正在向公积金领域延伸。越来越多城市明确公积金执行“认房不用认贷”。据不完全统计，截至11月8日，已有包括上海、郑州、成都、杭州等超二十城执行公积金“认房不用认贷”。中指研究院市场研究总监陈文静表示，多地公积金实行“认房不用认贷”政策，反映出各地因城施策更加灵活，盘活住房公积金，进一步支持刚性和改善性住房需求释放，亦符合支持居民合理住房需求的政策导向，有利于减轻购房者置业压力，提振购房者置业情绪，促进市场修复。	公积金贷款
2023/11/09	土地取消限价	杭州	土地恢复“价高者得”的竞价方式，不再摇号；上城、拱墅、滨江、西湖、萧山、余杭六区依然限房价，富阳、临安、临平、钱塘四区房价不再设限。今年9月底，自然资源部下发有关文件，文件建议各省市自然资源部主管部门，取消土地拍卖中的地价限制、建议取消远郊容积率1.0限制等。截至发稿，22个集中供地城市中，有19个城市已相继发布新挂牌宅地公告，包括杭州在内的16城不再设置地价上限；其中，郑州的部分城区依然限制了地价；仅北京、上海则维持地价、房价“双限”。	土拍规则
2023/11/08	房地产市场调整对金融体系的外溢影响总体可控	央行	央行行长潘功胜表示，我国房地产市场经过20多年的长周期繁荣，正在进行重大转型并寻找新的均衡点。房地产市场转型带来了一定挑战，同时也蕴含了新的发展机遇。我国城镇化仍处于发展阶段，新市民规模较大，刚性和改善性住房需求有很大潜力，房地产市场长期稳定发展具有坚实基础。目前，房地产相关贷款占银行贷款余额的23%，其中约80%为个人住房贷款，一直以来，我们实行非常审慎的个人住房贷款政策，房地产市场调整对金融体系的外溢影响总体可控。下一步，中国人民银行将积极配合行业主管部门和地方政府，做好金融支持房地产市场平稳健康发展工作，引导金融机构保持房地产信贷、债券等重点融资渠道稳定，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。为保障性住房等“三大工程”建设提供中长期低成本资金支持，完善住房租赁金融政策体系，推动构建房地产发展新模式。	防范金融风险
2023/11/07	解决新市民、青年人等群体的住房困难	成都	实施方案自2023年11月1日起施行，有效期5年。实施方案提出，支持各类市场主体将自有存量住房在报经批准后，改造盘活用作保障性租赁住房。支持各类市场主体利用依法取得使用权的土地在报经批准后，建设保障性租赁住房。鼓励大中专院校、科研院所、事业单位等具有存量土地、存量房屋的单位与其他市场主体通过合作共建的方式发展保障性租赁住房。	保障性住房
2023/11/06	持续提升房贷利率市场化程度 更好支持刚性和改善性住房需求	央行	央行发布《持续深化利率市场化改革》专栏文章提出，持续提升房贷利率市场化程度，更好支持刚性和改善性住房需求。坚决落实促进金融与房地产良性循环要求，持续完善差别化住房信贷政策，发挥新发放首套房贷利率政策动态调整机制作用，继续有序拓宽房贷利率自主定价空间，支持城市政府因城施策用好政策工具箱。坚持在市场化法治化轨道上推进金融创新发展，督促金融机构继续将降低存量房贷利率的成效落实到位，理顺增量和存量房贷利率关系，减轻居民利息负担，支持投资和消费。	房贷利率
2023/11/06	开展“商转组合”贷款业务	青岛	青岛市住房公积金管理中心6日发布关于开展“商转组合”贷款业务的通知，申请办理“商转公”业务的职工家庭，可选择将原商业贷款的一部分转为公积金贷款，形成“商转组合”贷款，无需自筹资金偿还原商业贷款余额与公积金贷款额度的差额部分。职工的原商业贷款剩余本金应不超过所购房屋当前评估价值的70%。	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
