



## 房地产 2022 年 9 月报——

# 三季度边际修复有限，四季度或仍处于底部盘整阶段

■ “自上而下”政策进一步加码，地方因城施策放松进度趋缓，房企信用风险蔓延至民企优等生。“930”中央“自上而下”出台房地产放松政策组合拳，主要指向降低刚需、改善需求的购房成本，信号意义更强，未来大概率仍坚持托而不举的原则。销售端，受政策引导首套房贷款利率下行空间进一步打开。9-10月地方因城施策的力度、频度有所放缓，一二类城市中仅杭州、武汉微幅放松。不过三季度以来二手房“带押过户”蔓延，有望刺激二手房销售。房企端，房企融资宽松政策不断加码但效果有限，非银融资仍在加速流出。值得关注的是，房企信用风险蔓延至民企优等生。

■ 成交市场销售回暖动能仍显不足，绝大多数城市房价持续走低。1-9月商品房销售面积同比增速为-22.2%。虽然9月销售降幅延续8月收窄趋势，但是考虑到去年低基数的影响，销售的边际好转仍显不足，整体看市场持续底部盘整。展望来看，我们下调今年商品房销售面积增速预期至-19.7%。在政策坚持“房住不炒，托而不举”放松思路的前提下，叠加各地疫情反复的影响与房企违约的持续发酵，四季度也难以看到市场的显著回暖。房价方面，9月房价跌幅进一步下探，年内或持续有下行压力。

■ 土地市场热度仍然不足，三批次集中供地国央企拿地积极性下降。1-9月土地成交建面与出让金累计同比增速分别为-35.1%、-38.0%，同比跌幅小幅缩小但累计成交跌幅仍然较大。此外，溢价率指标保持低位波动，流拍率因土地供应减少相对较低，整体看土地市场热度仍然较低。关于集中供地情况，三批次热度有所下降，销售持续低迷背景下，国央企拿地意愿转弱，城投再度“托底”。

■ 竣工或有望底部修复，新开工、投资持续承压。竣工单月降幅持续收窄至个位数，1-9月竣工面积同比增速为-19.9%。在“保交付”政策不断推进下，累计竣工降幅持续收窄，边际改善趋势有望延续；新开工、房地产开发投资额单月跌幅虽小幅收窄但累计同比增速跌幅在持续扩大。9月单月新开工同比降幅为-44.4%，连续6个月处于-40%以下，1-9月新开工面积同比增速下探至-38.0%。9月单月房地产开发投资额同比增速为-12.1%，1-9月累计同比增速跌幅下探至-8.0%。受销售持续低迷、融资收缩与拿地大幅减少的影响，房企的开工投资意愿及能力不断减弱。展望来看，我们下调今年房地产开发投资的预期增速为-7.3%。未来开工投资的恢复艰难且缓慢，销售回暖是开工投资恢复的前提。

杨侦誉

行业研究员

☎: 0755-82947832

✉: sunyzy@cmbchina.com

邱国锋

信贷政策制度岗

☎: 0755-83638202

✉: qiuguofeng@cmbchina.com

### 相关研究报告

《房地产 2022 年 8 月报——市场持续磨底，能否回稳还看“用好用足”工具箱》2022.09.27

《房地产 2022 年 7 月报——“稳地产”尚存压力，市场信心亟待修复》2022.07.25

《房地产 2022 年 6 月报——市场边际回暖明显，但行业尚未趋势性好转》2022.07.25

《房地产 2022 年 5 月报——疫情影响渐入尾声，基本面处于筑底阶段》2022.06.28

感谢实习生许琦冰对本文的贡献



## 目录

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| 1. 政策环境：“自上而下”政策进一步加码，“因城施策”放松进度趋缓 .....          | 1  |
| 1.1 总体基调：“930”政策组合拳信号意义更强，“房住不炒、托而不举”仍是基本原则 ..... | 1  |
| 1.2 销售端政策：首套房贷款利率下行空间打开，因城施策力度频度有所放缓 .....        | 3  |
| 1.2.1 按揭贷款：新增居民中长期贷款环比改善但同比少增，首套房贷利率进一步下行 .....   | 3  |
| 1.2.2 地方因城施策：主要城市放松速度趋缓，二手房“带押过户”有望刺激二手房销售 .....  | 4  |
| 1.3 房企端政策：信用风险蔓延至民企优等生，宽松政策作用有限 .....             | 5  |
| 2. 成交市场：销售回暖动能仍显不足，绝大多数城市房价持续走低 .....             | 6  |
| 2.1 销售：9月虽降幅延续收窄趋势，但销售在筑底阶段未有改观 .....             | 6  |
| 2.2 房价：9月房价跌幅进一步下探，年内或持续有下行压力 .....               | 7  |
| 3. 土地市场：热度仍然不足，三批次集中供地国央企拿地积极性下降 .....            | 9  |
| 3.1 全国土地市场：低基数下成交同比降幅有所扩大，市场景气情况持续低迷 .....        | 9  |
| 3.2 22城集中供地：三批次热度有所下降，国央企拿地意愿转弱 .....             | 9  |
| 4. 开发投资：新开工表现弱势，开发投资持续承压 .....                    | 11 |
| 4.1 新开工、竣工：新开工延续大幅下探，竣工有望底部修复 .....               | 11 |
| 4.2 开发投资额：9月开发投资延续低迷，累计降幅扩大至-8.0% .....           | 12 |

## 图目录

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 图 1: 今年以来中央层面对房地产政策放松表述梳理 .....      | 2  |
| 图 2: 新增居民中长期贷款及同比增速 .....            | 3  |
| 图 3: 贝壳新增首套、二套房贷贷款平均利率及五年期 LPR ..... | 4  |
| 图 4: 投向房地产业贷款余额及同比增速 .....           | 5  |
| 图 5: 房企境内债/信托/海外债发行及到期规模 .....       | 5  |
| 图 6: 全国商品房销售面积单月/累计同比 .....          | 6  |
| 图 7: 分区域商品房成交面积累计同比 .....            | 6  |
| 图 8: 30 大中城市商品房月度成交面积: 万方 .....      | 7  |
| 图 9: 12 城二手房月度成交面积: 万方 .....         | 7  |
| 图 10: 70 大中城市新建、二手住宅价格单月同比 .....     | 8  |
| 图 11: 70 大中城市新建、二手住宅价格单月环比 .....     | 8  |
| 图 12: 70 大中城市新建商品住宅价格单月同比 .....      | 8  |
| 图 13: 70 大中城市新建商品住宅价格单月环比 .....      | 8  |
| 图 14: 70 大中城市二手住宅价格单月同比 .....        | 8  |
| 图 15: 70 大中城市二手住宅价格单月环比 .....        | 8  |
| 图 16: 全国土地成交建筑面积、出让金单月同比 .....       | 9  |
| 图 17: 全国土地溢价率与流拍率 .....              | 9  |
| 图 18: 22 城不同批次供地及成交情况 .....          | 10 |
| 图 19: 22 城不同批次土地溢价率与流拍率 .....        | 10 |
| 图 20: 城投、央国企、民企全口径拿地金额占比 .....       | 11 |
| 图 21: 施工、新开工、竣工面积累计同比增速 .....        | 12 |
| 图 22: 房地产开发投资额单月同比/累计同比 .....        | 13 |
| 图 23: 土地投资、建安投资累计同比增速 .....          | 13 |
| 图 24: 房地产开发资金来源累计同比 .....            | 13 |

## 表目录

|                           |   |
|---------------------------|---|
| 表 1: 9 月房地产主要指标趋势回顾 ..... | 1 |
|---------------------------|---|

## 附录

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| 附录 1 本轮因城施策放松政策汇总 (截至 2022.10.20) ..... | 14 |
|-----------------------------------------|----|



9月房地产虽延续边际修复态势，但整体看在低基数效应下修复偏弱。此前月报中我们提到9、10月是今年的重要观测窗口期，从实际观察来看，“金九银十”市场景气情况偏弱情况未有改观。9月70大中城市房价跌幅进一步下探，三批次土拍热度有所下滑，房企信用风险蔓延至民企优等生。10月高频数据显示30大中城市商品房销售面积同比增速再次下探，市场仍处底部盘整阶段。政策端再次出台利好，9月末中央“自上而下”出台放松政策，主要内容在于降低刚需和改善性需求的购房成本，仍延续“房住不炒、托而不举”的政策思路。

展望来看，我们下调今年商品房销售面积增速预期至-19.7%。在政策延续“房住不炒”基调情况下，叠加各地疫情反复的影响，房企违约的持续发酵，当前市场端情绪难以出现根本性改变。房地产9月主要指标趋势具体如下：

表 1：9月房地产主要指标趋势回顾

| 类别   |           | 9 月趋势         | 1-9 月趋势   | 9 月单月同比 | 1-9 月累计同比 | 是否符合市场预期 | 2022 年预判  |
|------|-----------|---------------|-----------|---------|-----------|----------|-----------|
| 政策环境 | 总体基调      | 宽松            | 持续宽松      | -       |           | 符合       | 延续宽松      |
|      | 需求端       |               |           |         |           | 符合       |           |
|      | 供给端       |               |           |         |           | 符合       |           |
| 成交市场 | 商品房销售面积   | 淡季低基数<br>微幅修复 | 底部震荡      | -16.2%  | -22.2%    | 符合       | 下调至-19.7% |
|      | 70 大中城市房价 | 下跌            | 持续下跌      | -       |           | 符合       | -         |
| 土地市场 | 土地成交建面    | 下跌            | 6 月筑底缓慢回升 | -12.7%  | -35.1%    | 符合       | -         |
|      | 土地出让金     | 下跌            | 6 月筑底缓慢回升 | -11.0%  | -38.0%    | 符合       | -         |
| 开发投资 | 新开工面积     | 大幅下跌          | 持续下跌      | -44.4%  | -38.0%    | 符合       | 下调至-32.7% |
|      | 竣工面积      | 下跌            | 7 月筑底回升   | -6.0%   | -19.9%    | 符合       | 维持-8%     |
|      | 施工面积      | 下跌            | 持续下跌      | -       | -5.3%     | 符合       | 下调至-5.7%  |
|      | 房地产开发投资额  | 下跌            | 持续下跌      | -12.1%  | -8.0%     | 符合       | 下调至-7.3%  |

资料来源：招商银行研究院

## 1. 政策环境：“自上而下”政策进一步加码，“因城施策”放松进度趋缓

### 1.1 总体基调：“930”政策组合拳信号意义更强，“房住不炒、托而不举”仍是基本原则

去年四季度房地产政策开启放松周期，这其中中央对待地产放松表态也在持续加码，从“强监管纠偏”到“稳增长呵护”再到“稳地产”。不过，截至目前政策仍然在“房住不炒、托而不举”的原则框架下开展。

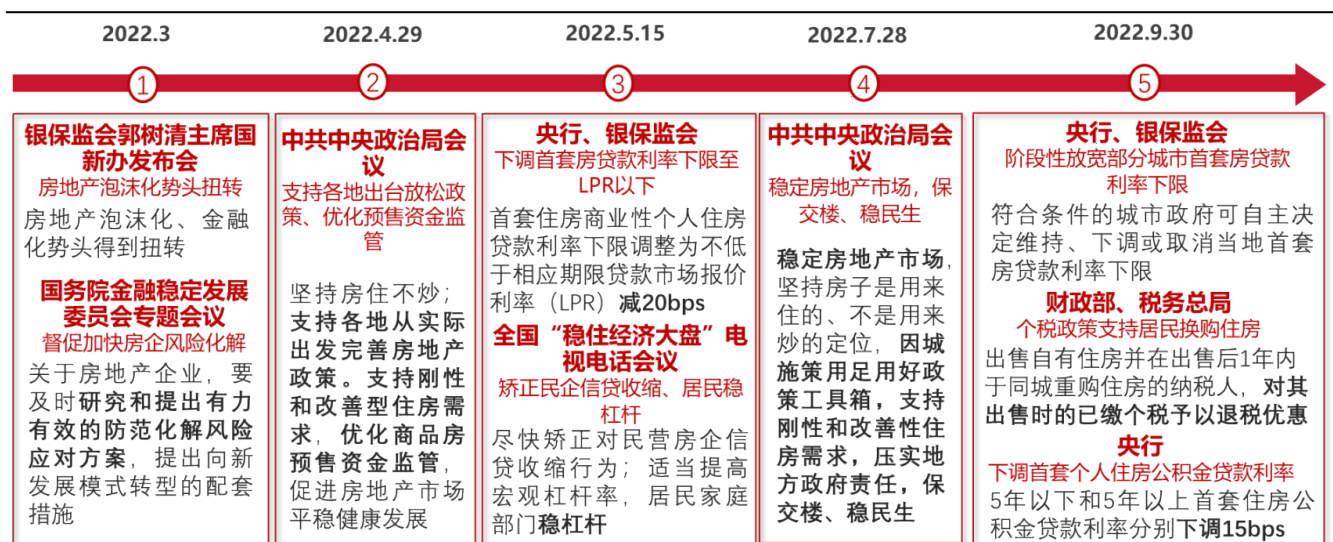
“930”中央“自上而下”出台房地产放松政策组合拳，体现当前提振房地产市场的紧迫性和重要性。9月29日、30日，央行、银保监会、财政部、

税务总局相继出台 3 项地产支持政策。分别是：(1)符合条件的城市 1 阶段性放宽首套房贷款利率下限；(2)换购住房给予个人所得税退税优惠；(3)下调首套住房公积金贷款利率。相较于本轮以来以“因城施策”为主的放松政策，本次由中央层面“自上而下”出台的政策组合拳，信号意义较强。值得关注的是，在当前经济下行压力较大的情况下，地产成为经济下行的主要拖累项。稳增长亟需稳地产，所以稳地产的紧迫性、重要性再度提升。

政策主要指向降低刚需、改善需求的购房成本，延续“房住不炒、托而不举”的政策原则，对销售的提振效果或将有限。从政策内容来看，此次“930”政策组合拳并未有太大突破。政策的侧重点在于降低刚需和改善型需求的购房成本，同时政策也有诸多限制，指向中央地产放松仍坚持“房住不炒、托而不举”的原则。单纯的降成本对地产景气度的支撑作用有限。此前宽松周期中，地产景气度大幅反弹，是多项强刺激政策的合力效果。回顾来看，除了与此次类似的降低房贷利率、交易税费减免政策以外，还有降低首付比例，放松房企融资等政策。此外，更离不开“四万亿”、“棚改”等强刺激政策的助力。

往后看，四季度政策大概率仍在坚持“房住不炒”原则下进一步放松。展望看，四季度和明年经济下行压力仍然比较大，稳增长离不开稳地产，Q4 地产政策进一步放松可期。不过，从二十大报告对房地产的定调来看，中央“房住不炒”定力较强，此前“四万亿”、“棚改”等全国性强刺激政策出台的概率较小，未来政策放松大概率仍坚持托而不举的原则。

图 1：今年以来中央层面对房地产政策放松表述梳理



资料来源：招商银行研究院

<sup>1</sup> 2022 年 6-8 月份新建商品住宅销售价格环比、同比均连续下降的城市，在 2022 年底前，阶段性维持、下调或取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限

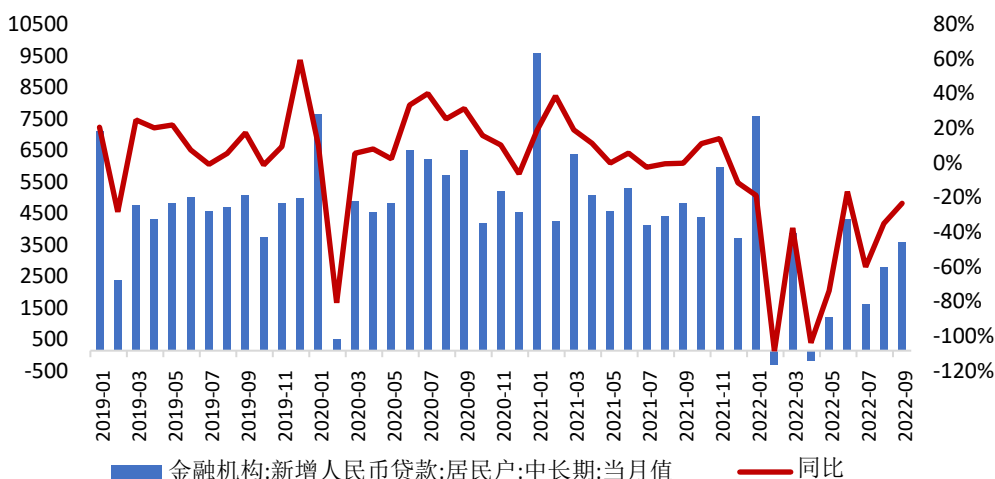


## 1.2 销售端政策：首套房贷款利率下行空间打开，因城施策力度频度有所放缓

### 1.2.1 按揭贷款：新增居民中长期贷款环比改善但同比少增，首套房贷利率进一步下行

居民中长期贷款表现仍然偏弱。新增居民中长期贷款环比多增但同比持续少增，9月居民中长期贷款新增3456亿元，环比多增798亿元，但同比少增1211亿元。居民中长期贷款已连续10个月同比少增，反映出居民按揭贷款需求依然较弱，房地产销售修复难度较高。

图2：新增居民中长期贷款及同比增速



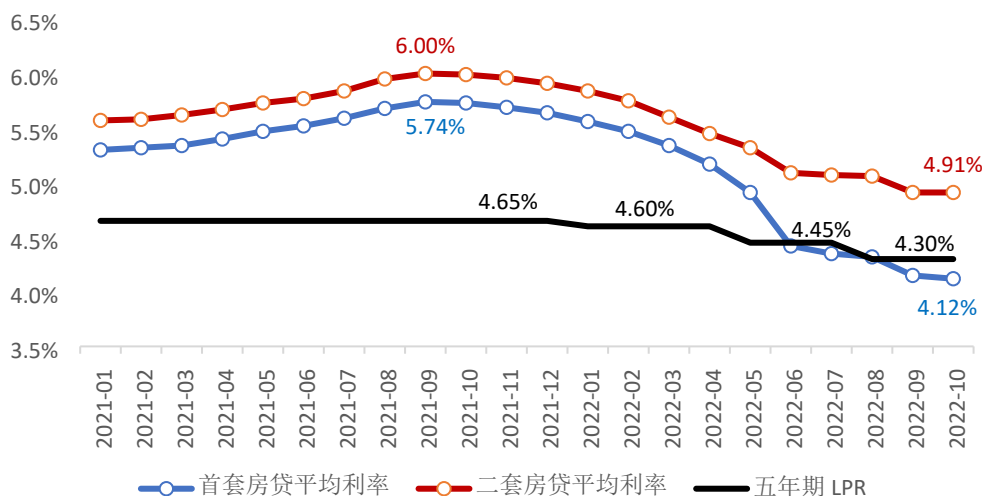
资料来源：wind，招商银行研究院；注：2021年为两年平均增速

**10月首套房利率持续下行，二套房利率持平。**根据贝壳研究院的监测，10月重点城市新增首套房贷款利率为4.12%、二套房贷款利率为4.91%，首套房较上月回落3个几点，二套房较上月持平，较去年9月高点已分别回落162BP、109BP。

**首套房贷款利率下行空间进一步打开，超10城首套房利率步入“3时代”。**如前文所述，央行、银保监阶段性调整差别化住房信贷政策。受政策影响，根据贝壳研究院统计，截至10月19日，贝壳监测的城市中已有10城首套房贷款利率将至4%以下。二线城市中，昆明首套房贷利率降至3.95%，武汉、天津、贵阳降至3.9%，石家庄降至3.8%；三四线城市中，清远首套利率最低，已降至3.7%。在政策引导下，首套房贷款利率下行空间打开，预计后续会有更多符合条件的城市利率迈入“3时代”。



图 3：贝壳新增首套、二套房贷贷款平均利率及五年期 LPR



资料来源：贝壳研究院，wind，招商银行研究院

### 1.2.2 地方因城施策：主要城市放松速度趋缓，二手房“带押过户”有望刺激二手房销售

本月我们关注的一二类城市<sup>2</sup>房地产需求端改善政策出台频次有所放缓。9-10月，仅杭州、武汉出台了实质性放松政策。具体内容如下：

武汉下调了首付比例，杭州萧山区放宽了限购政策。9月27日，武汉下调首付比例，规定限购区域二套房（家庭有1套或有1套未结清贷款）首付由5成降低至4成，取消144 m<sup>2</sup>豪宅相关政策限制。9月28日，杭州萧山区规定已落户本市或在本市工作且有社保记录居民，可在义桥、临浦等镇街购房，符合条件的本市户籍在上述镇街购二套不受落户满五年限制。

三季度以来，二手房“带押过户”在城市中蔓延，有望激活重点城市二手房市场。带押过户模式下，卖家无需提前还贷解除抵押。此模式缩短了二手房交易所需时间，降低了交易环节产生的摩擦成本，有望加速重点城市的存量市场流通，并在全国范围产生辐射效应。目前一线城市中广州、深圳坪山区可以采用带押过户模式展开二手房交易。

<sup>2</sup> 考虑到不同城市放松政策及作用效果不同，我们主要关注30个严格限购限贷的一二类城较为实质的政策放松情况，包括北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、苏州、宁波、合肥、福州、厦门、南昌、郑州、武汉、长沙、天津、西安、石家庄、济南、青岛、太原、大连、成都、兰州、无锡、嘉兴、东莞、佛山、中山、珠海。



表 2：2022 年“带押过户”模式实行城市

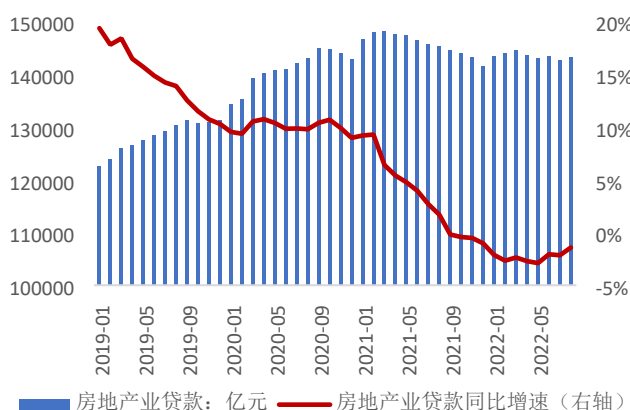
|        | 一二类城市                             | 三四类城市                                     |
|--------|-----------------------------------|-------------------------------------------|
| 2022Q1 | 珠海                                | 韶关                                        |
| 2022Q2 | 青岛                                | 金华                                        |
| 2022Q3 | 广州、深圳坪山区、济南、西安、苏州、福州、南京、无锡、合肥、宁波、 | 昆明、齐齐哈尔、海南、连云港、泰州、南通、唐山、肇庆、莆田、徐州、临沂、潍坊、海口 |
| 2022Q4 | 中山、郑州、佛山                          | 淮安、重庆、漳州、丽水、温州苍南县、湖州德清县                   |

资料来源：招商银行研究院

### 1.3 房企端政策：信用风险蔓延至民企优等生，宽松政策作用有限

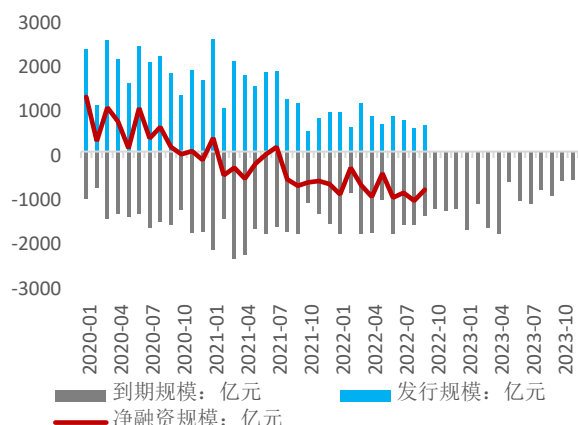
房企融资宽松政策不断加码，但我们也看到截至目前政策作用效果有限。一方面房企融资情况尚未明显改善。9 月，投向房地产贷款余额同比增速转正，达到 0.5%。不过，我们认为更多是“保交楼”资金的到位，房企的融资需求依然难以满足。非银融资（境内债、信托、海外债）连续 14 个月呈大额净流出状态。9 月非银融资发现规模为 591 亿元，净流出规模为 863 亿元。另一方面，我们看到房企信用风险仍在蔓延。民企优等生旭辉 9 月末被传非标要求提前偿还，10 月初遭国际评级机构调低评级，10 月 8 日因可转债到期票息未能如期支付造成实质性违约。

图 4：投向房地产业贷款余额及同比增速



资料来源：wind，招商银行研究院

图 5：房企境内债/信托/海外债发行及到期规模



资料来源：wind、用益信托网，招商银行研究院



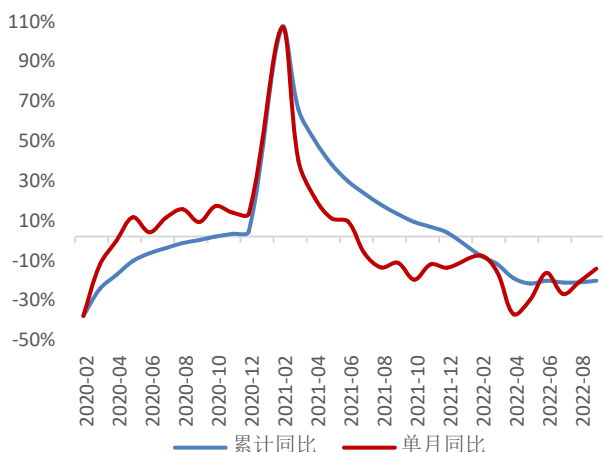
## 2. 成交市场：销售回暖动能仍显不足，绝大多数城市房价持续走低

### 2.1 销售：9 月虽降幅延续收窄趋势，但销售在筑底阶段未有改观

9 月销售降幅延续 8 月边际好转趋势，但改善幅度较弱，销售仍在筑底阶段。根据统计局数据，9 月单月商品房销售面积同比增速为-16.2%，跌幅较 8 月收窄约 6 个百分点。从累计数据来看，1-9 月商品房销售面积同比增速为-22.2%，跌幅收窄约 1 个百分点，4 月份以来销售面积累计同比降幅持续在-20% 以下。9 月作为房地产传统旺季，销售延续 8 月边际好转趋势。但是考虑到去年低基数的影响，销售的边际好转仍显不足。整体来看，销售处在筑底阶段未有改观。

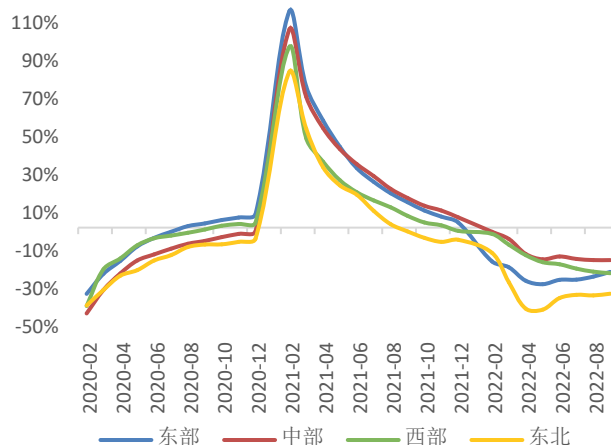
分区域来看，东部商品房销售持续改善，9 月表现显著优于其他区域。从单月数据来看，9 月东部、中部、西部和东北部商品房销售面积同比增速分别为-5.2%、-17.3%、-29.7%和-29.6%，跌幅较 8 月分别收窄 7、5、6 和 8 个百分点。从累计数据来看，1-9 月东部、中部、西部和东北部商品房销售面积同比增速分别为-23.3%、-17.1%、-24.0%、-34.8%。其中，东部和东北部跌幅较 1-8 月分别收窄 3 和 1 个百分点，中部跌幅保持 1-8 月水平，西部跌幅较 1-8 月扩大 1 个百分点。

图 6：全国商品房销售面积单月/累计同比



资料来源：wind, 招商银行研究院

图 7：分区域商品房成交面积累计同比



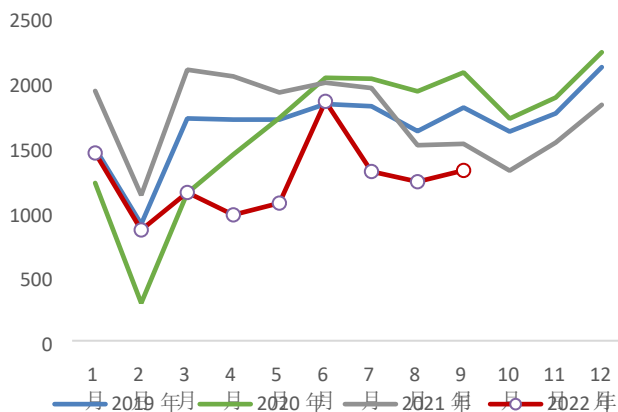
资料来源：wind, 招商银行研究院

新房与二手房市场出现分化，二手房同比实现正增长。当前新房销售仍然处于筑底阶段，从高频 30 大中城市商品房销售面积同比增速来看，截至 10 月 20 日，销售面积同比跌幅进一步扩大至-21.2%（9 月为-13.5%）。而从



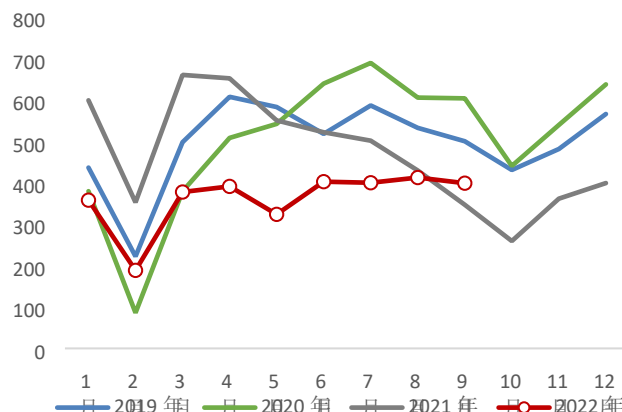
12 城二手房成交面积来看，9 月同比增速转正为 15.0%，截至 10 月 20 日为 23.7%，面积同比增速持续扩大。虽然二手房同比增速转正主要由于去年 9 月起的低基数效应，但能在一定程度上向市场传递积极信号，后续我们将持续跟进二手房销售改善的持续性。

图 8：30 大中城市商品房月度成交面积：万方



资料来源：wind, 招商银行研究院

图 9：12 城二手房月度成交面积：万方



资料来源：wind, 招商银行研究院；12 城包括北京、深圳、杭州、青岛、苏州、厦门、金华、南宁、东莞、扬州、佛山和江门

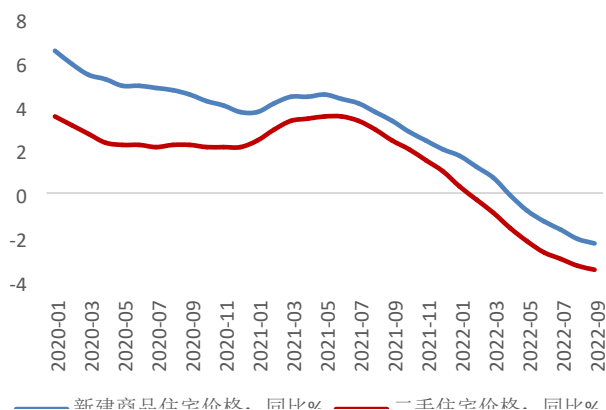
展望来看，我们下调今年商品房销售面积增速预期至-19.7%。在政策坚持“房住不炒，托而不举”放松思路的前提下，叠加各地疫情反复的影响与房企违约的持续发酵，四季度也难以看到市场的显著回暖。在此前的月报里，我们提到 9、10 月是今年的重要观测窗口期，若 9、10 月未见市场情绪好转，年内或将延续低迷态势。从对“金九银十”的销售观测来看，市场情绪仍然低迷。此外，去年四季度个人住房按揭贷款政策的边际放松，带动了销售在 11、12 月份边际回暖，四季度基数未有进一步明显下降。Q1-Q3，商品房销售面积单季度同比增速分别为-13.8%、-28.0%、-22.1%，在政策不断放松加码推动下，假设四季度可边际修复至-13%，则全年商品房销售面积增速约为-20%左右。

## 2.2 房价：9 月房价跌幅进一步下探，年内或持续有下行压力

9 月新房、二手房同比、环比跌幅持续下探。根据统计局数据，9 月 70 大中城市新房及二手房价格同比增速分别为-2.3%、-3.5%，环比跌幅分别为-0.3%、-0.4%，同比跌幅再次探底，环比连续 13 个月为负。此外，房价下跌城市数量进一步增多，9 月新房、二手房同比下跌城市数量分别达到了 50 城、63 城。分城市能级来看，一线城市的新房、二手房房价相对坚挺，二、三线持续疲弱。不过，9 月一线城市新房价格环比由上月的 0.1%转为-0.1%，年内新房价格环比首次出现负增长。四大一线城市中北京、上海的新房、二手房房价韧性较强，而广州、深圳出现了不同程度的下跌。考虑到销售去化较差情况下开发商更多采取降价促销策略，年内新房价格大概率持续下行，在此情况下二手房房价或也会持续承压。

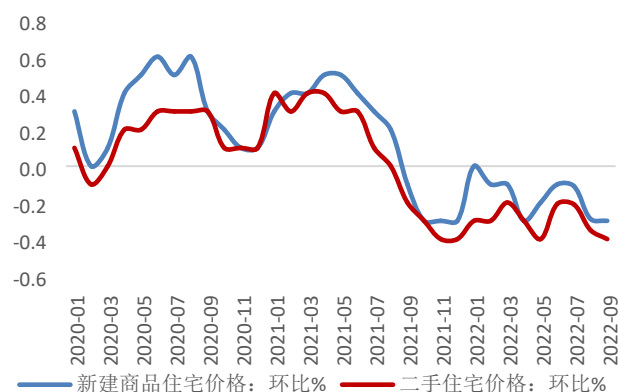


图 10：70 大中城市新建、二手住宅价格单月同比



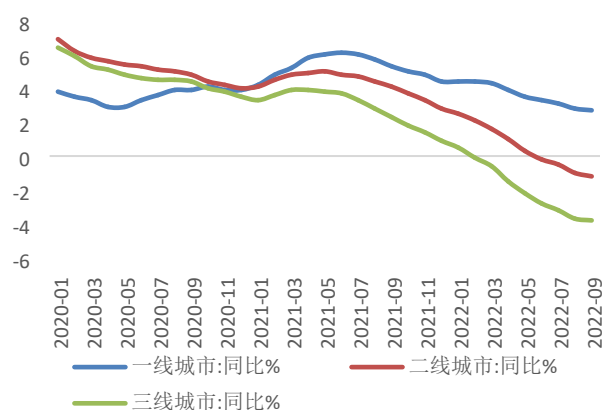
资料来源：wind, 招商银行研究院

图 11：70 大中城市新建、二手住宅价格单月环比



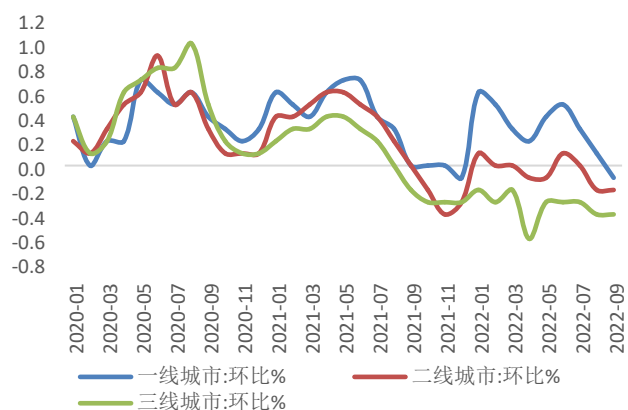
资料来源：wind, 招商银行研究院

图 12：70 大中城市新建商品住宅价格单月同比



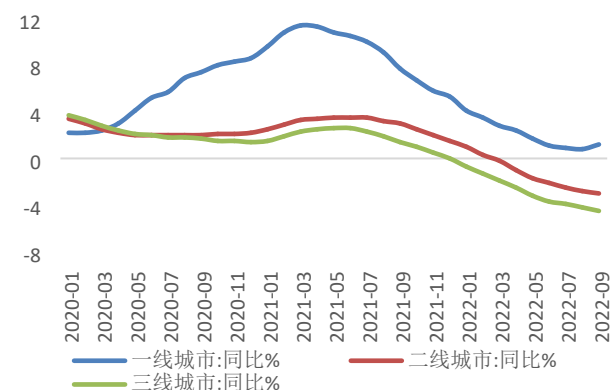
资料来源：wind, 招商银行研究院

图 13：70 大中城市新建商品住宅价格单月环比



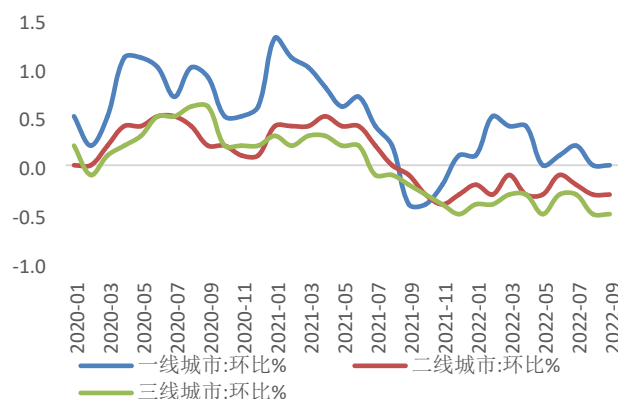
资料来源：wind, 招商银行研究院

图 14：70 大中城市二手住宅价格单月同比



资料来源：wind, 招商银行研究院

图 15：70 大中城市二手住宅价格单月环比



资料来源：wind, 招商银行研究院



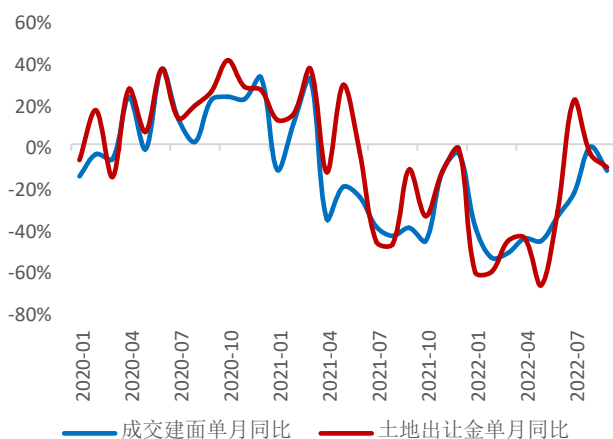
### 3. 土地市场：热度仍然不足，三批次集中供地国央企拿地积极性下降

#### 3.1 全国土地市场：低基数下成交同比降幅有所扩大，市场景气情况持续低迷

受销售市场去化困难影响，9月全国土地成交建面与出让金均同比持续下滑。根据中指研究院数据统计，9月全国商住用地成交面积单月同比增速为-12.7%，土地出让金单月同比增速为-11.0%，跌幅较8月分别扩大11、6个百分点。7月以来，虽然土地市场成交基数已大幅下滑，但土地成交市场8月、9月仍持续下滑。主要因为房地产救市政策作用效果一般，销售市场持续低迷，使得房企拿地意愿不足。从累计数据来看，1-9月土地成交建面与出让金累计同比增速分别为-35.1%、-38.0%，跌幅虽较1-8月分别缩小3、4个百分点，但是累计成交跌幅仍然较大。

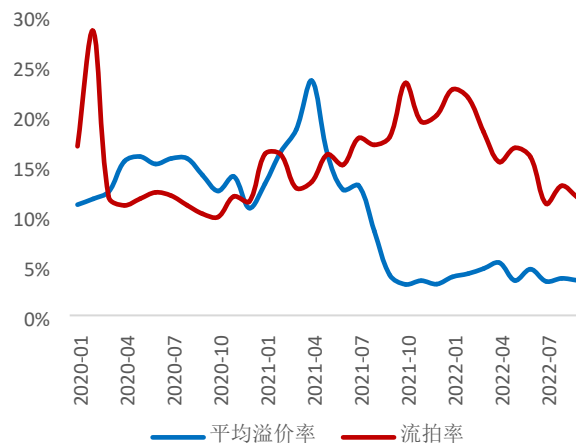
总体看土地市场热度仍然较低。从溢价率指标来看，9月全国土地平均溢价率小幅下降至3.5%，保持低位波动状态，显示房企拿地意愿未发生明显改善。从流拍率指标来看，拿地流拍率小幅下降至11.8%，当前流拍率相对较低与土地供应减少有关。

图 16：全国土地成交建筑面积、出让金单月同比



资料来源：中指研究院, 招商银行研究院

图 17：全国土地溢价率与流拍率



资料来源：中指研究院, 招商银行研究院

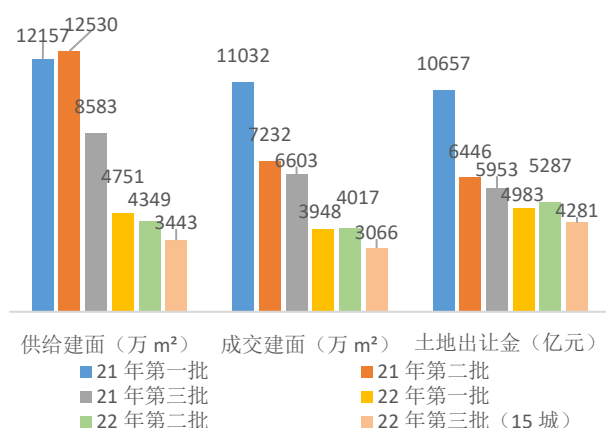
#### 3.2 22城集中供地：三批次热度有所下降，国央企拿地意愿转弱



截至 10 月 20 日，22 城已有 15 个城市<sup>3</sup>完成三批次集中供地，主要核心城市 2022 年土拍渐进尾声。不过，部分城市如南京、无锡、苏州等今年将采用四批次供地机制。

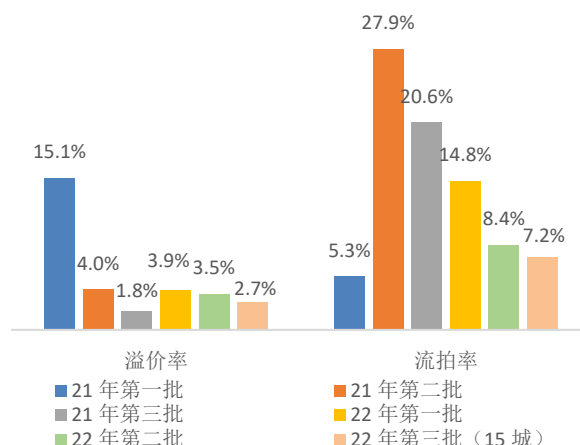
**三批次土地市场热度有所下滑。**从供给成交规模来看，已完成三批次土地出让的 15 城供地、成交规模与今年前两个批次差异不大。流拍率有所回落，但是溢价率持续在低位，反映房企在投资端的态度仍相对谨慎。2022 年土地流拍现象有明显改善，一二三批次持续回落，15 城三批次流拍率为 7.2%。从土地溢价率来看，一二三批次也持续下降，15 城三批次集中供地平均溢价率为 2.7%，处于历史较低水平。流拍率与溢价率同比下行与较多城市城投托底有关。值得关注的是，长沙宣布调整地块推介方式，后续由按年度批次推介土地更改为常态化持续更新推介。如果后续其他城市跟进调整，延续两年的“集中供地”模式或将不复存在，可能减轻房企投资资金压力。

图 18：22 城不同批次供地及成交情况



资料来源：中指研究院，招商银行研究院

图 19：22 城不同批次土地溢价率与流拍率



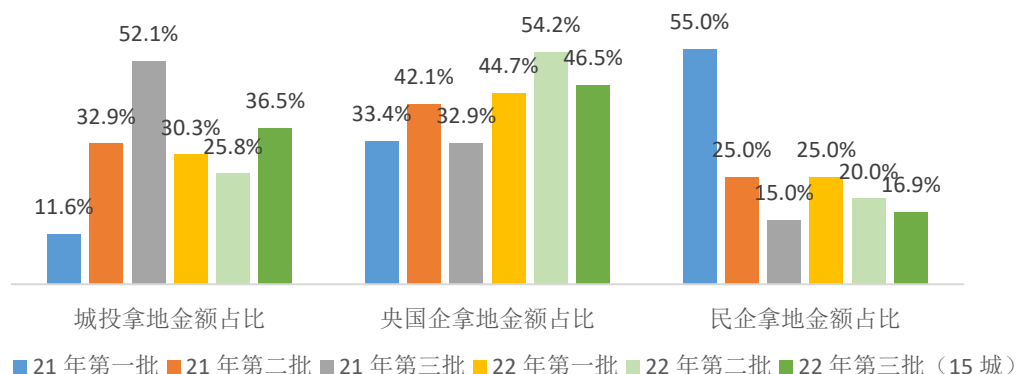
资料来源：中指研究院，招商银行研究院

从拿地企业来看，销售持续低迷背景下，央国企、民企拿地意愿均走弱，城投再度“托底”。2022 年三批次已完成土拍的城市中，央国企拿地金额占比为 44.7%，较今年二批次下降约 9 个百分点，央国企拿地意愿出现下滑，其中无锡央国企拿地金额占比跌至个位数 9.8%；民企拿地意愿持续减弱，拿地金额占比为 16.7%，其中深圳、厦门本轮土拍未出现民企的身影。不过也有部分城市的民企拿地热度较高，如天津和合肥民企的拿地金额占比超过 40%；在开发商拿地意愿较低的情况下，城投持续“托底”。三批次城投拿地金额占比为 38.6%，较上一批次上升约 13 个百分点。其中武汉城投拿地金额占比达到 68.2%，深圳、无锡等城市城投拿地金额占比超过 50%。

<sup>3</sup> 15 城分别为深圳、合肥、上海、北京、青岛、杭州、无锡、厦门、福州、宁波、武汉、广州、天津、苏州和南京。

值得关注的是，10月8日财政部印发《关于加强“三公”经费管理严控一般性支出的通知》，要求“严禁通过举债储备土地，不得通过国企购地等方式虚增土地出让收入”。尽管目前还无法判断是否意味着政府放弃土地招拍挂市场的托市动作，但是如果真的房企托市，土地市场将进一步下挫，尤其是流拍率可能上升，会进一步打击房地产市场的信心。

图 20：城投、央国企、民企全口径拿地金额占比



资料来源：中指研究院，招商银行研究院；注：因存在合作拿地情况，所以每一批次城投、央国企、民企100%。

## 4. 开发投资：新开工表现弱势，开发投资持续承压

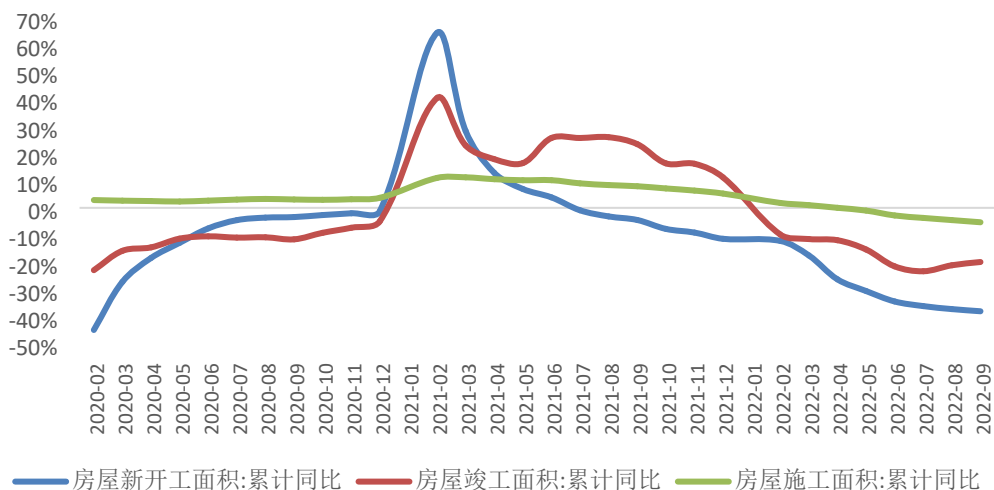
### 4.1 新开工、竣工：新开工延续大幅下探，竣工有望底部修复

**9月新开工降幅单月微幅收窄，累计持续下探。**根据统计局数据，9月单月新开工面积同比为-44.4%，降幅较8月收窄1.3个百分点，单月降幅连续6个月处于-40%以下。从累计数据来看，1-9月新开工面积同比增速为-38.0%，较1-8月跌幅扩大0.8个百分点，累计降幅持续扩大。受销售持续低迷、融资收缩与拿地大幅减少的影响，房企的开工意愿及能力不断减弱。**展望来看**，考虑到销售修复不及此前预期，我们下调今年新开工面积增速为-32.7%。未来开工的恢复艰难且缓慢，销售回暖是开工恢复的前提。

**竣工单月降幅持续收窄至个位数。**9月单月竣工面积同比为-6.0%，跌幅较8月扩大4个百分点，9月竣工跌幅维持8月以来个位数水平。从累计数据来看，1-9月竣工面积同比增速为-19.9%，跌幅较1-8月收窄1个百分点。“保交付”政策不断推进下，累计竣工降幅持续收窄，边际改善趋势有望延续。**展望来看**，我们维持全年竣工为-8%左右的预期。

**9月施工增速持续下滑。**截至9月末，全国商品房施工面积累计同比增速为-5.3%，较8月降幅扩大0.8个百分点。**展望来看**，我们下调施工面积增速为-5.7%的预期，跟随新开工变动调整。

**图 21：施工、新开工、竣工面积累计同比增速**



资料来源：wind，招商银行研究院

## 4.2 开发投资额：9月开发投资延续低迷，累计降幅扩大至-8.0%

**9月房地产开发投资单月降幅虽微幅收窄，但累计降幅仍持续扩大。**9月单月全国房地产开发投资额同比增速为-12.1%，跌幅较8月收窄1.7个百分点。从累计数据来看，1-9月全国房地产开发投资同比增速为-8.0%，降幅较8月扩大0.6个百分点。单月降幅收窄主要与去年9月开发投资额基数下滑有关。当前施工活动受资金及疫情反复的波及，难以开展，拖累建安投资。此外，土地市场热度持续低迷，土地投资也对开发投资造成拖累。1-9月土地购置费、建安投资累计同比分别为-5.0%、-9.3%，跌幅较8月分别扩大0.5、0.6个百分点。

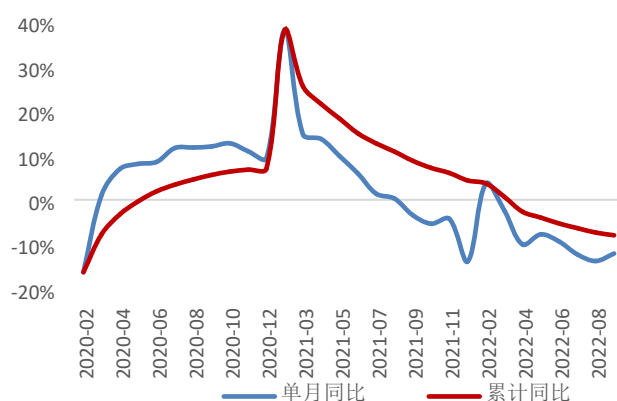
**展望来看**，我们下调今年房地产开发投资的预期增速为-7.3%。根据我们对建安投资及土地投资的分别预估，现有环境下投资端压力依然很大。Q1-Q3房地产开发投资额单季同比增速分别0.7%、-9.1%、-12.7%。考虑到去年四季度低基数效应，我们预测四季度房地产开发投资额同比增速收窄至-5%。

**房企到位资金略有改善。**1-9月房地产开发资金来源累计同比增速为-24.5%，跌幅较1-8月收窄0.5个百分点。分项来看，1-9月国内贷款和自筹资金累计同比增速分别为-27.2%和-14.1%。其中国内贷款降幅收窄0.2个百分点，而自筹资金较1-8月下滑1.8个百分点，主要受到房企非银融资持续大幅



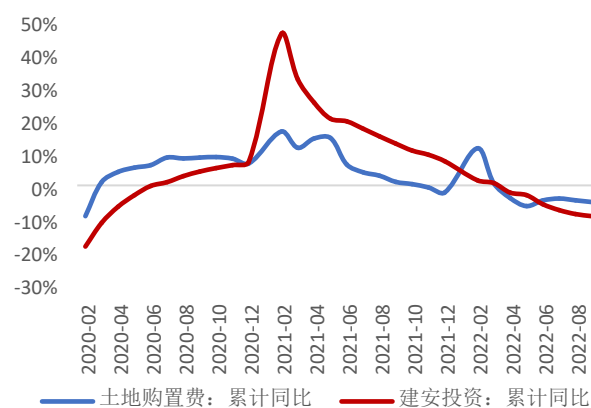
流出的影响。1-9 月定金及预收款和个人按揭贷款金额累计同比增速分别为-34.1%和-23.7%，降幅较 1-8 月分别收窄 1.7 和 0.7 个百分点，销售降幅收窄，回款加速，使得销售到位资金有所改善。

图 22：房地产开发投资额单月同比/累计同比



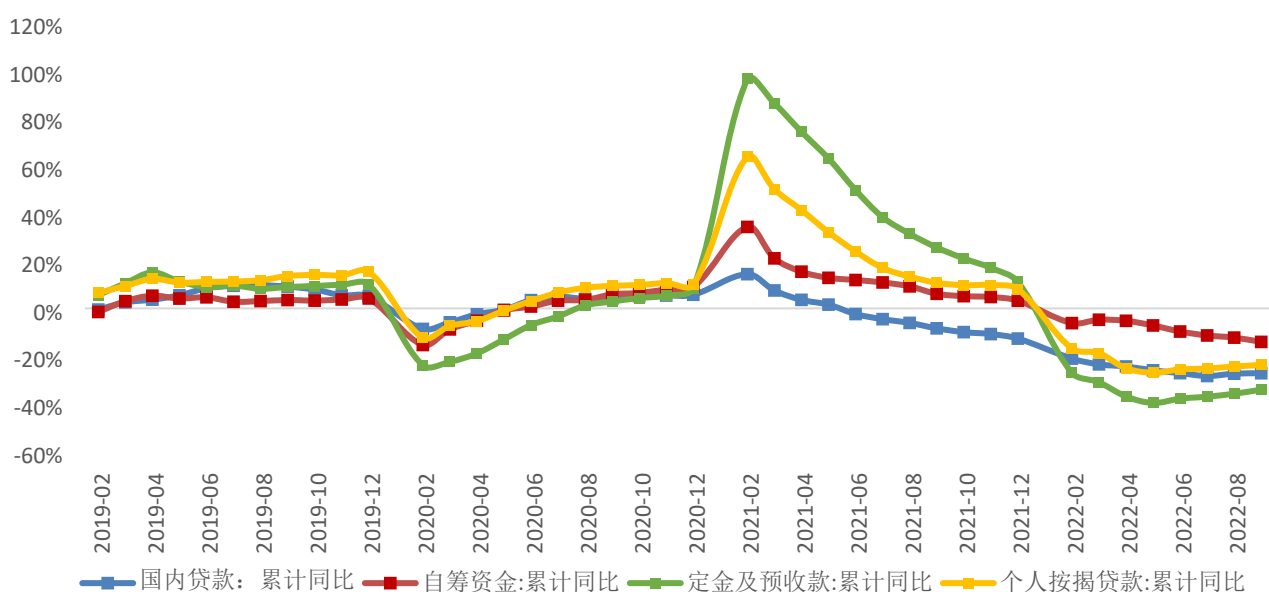
资料来源：wind，招商银行研究院

图 23：土地投资、建安投资累计同比增速



资料来源：wind，招商银行研究院

图 24：房地产开发资金来源累计同比



资料来源：wind，招商银行研究院



附录 1 本轮因城施策放松政策汇总（截至 2022.10.20）

| 政策分类 | 一二类城市                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 三四类城市                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 限购放松 | <p><b>福州</b>（2022.3）：1. 外地户口（除福州六城区）无需提供近 2 年内满 1 年的社保/医保/个税即可购买 1 套福州五城区普通住宅；2. 长乐区户口同等于福州五城区户口（原等同于外地户口），可购买福州五城区 2 套（原 1 套）普通住宅。</p> <p><b>兰州</b>（2022.3）：允许需将异地居住的父母等近亲接来兰州居住的家庭及二孩三孩家庭新购一套住房（原非兰州户籍限购 1 套，兰州户籍限购 2 套）。</p> <p><b>苏州</b>（2022.3）：1. 非本地户籍社保/个税连续 6 个月即可在苏州买房（原需 3 年内连续缴满 2 年）；2. 非本地户籍卖房后 2 年内无需社保或税单可直接购房。3. 非限购区域房产不再计入家庭限购套数。</p> <p><b>南京</b>（2022.3-6）：1. 南京非本市户籍无须社保/个税即可在溧水区、六合区购买一套商品房（原 1 年社保/个税）。2. 非户籍居民家庭 1 年内累计缴纳 6 个月社保可申请购房；3. 限购区域房产若已被划为非限购区域，则不计入套数；4. 二孩及以上本市户籍家庭可新购一套住房。非本市户籍限购 1 套，需 6 个月社保（无需连续）。</p> <p><b>无锡</b>（2022.4-6）：1. 经市委人才办分类认定的人才，在认定的有效期内，即可在无锡市区范围购买首套商品住房；2. 生育：二孩及以上家庭可放宽至二套房。3. 子女在无锡落户的外地老年人来锡投亲养老，其在锡领取居住证满 3 年后，允许其投靠家庭新购一套住房；4. 对“卖旧买新”改善居住条件的本市户籍家庭，如其现住房属于在途交易的，该套住房可不计入限购套数。5. 本地户籍市民非限购区房产不计入家庭限购套数。6. 对购买 144 平及以上商品住房适当放宽限购。</p> <p><b>佛山</b>（2022.4-6）：对最近一次契税缴纳时间或不动产登记时间满 5 年的商品住房不再限购。大专及以上非佛山户籍人才可购买 1 套新建商品住房；限购区域缩小为禅城区祖庙街道、南海区桂城街道、顺德区大良街道；满 5 年商品住房不计入家庭住房查验套数。</p> <p><b>合肥</b>（2022.5-6）：规定非本市户籍交满 2 年内 6 个月社保可购 1 套（原 1 年社保）；新站区、瑶海区限购取消（原本本市户籍限购 2 套，非本市户籍限购 1 套）；规定户籍登记在市区的集体户、投靠亲友家庭户籍，与市区户籍家庭具有相同购房资格；非本市户籍居民家庭社保个税认可追溯、补交；法人、非法人组织可购市区范围内的新房和二手房；非限购区域住房不再计为家庭住房套数。</p> <p><b>长沙</b>（2022.5-8）：存量住房签约盘活供作租赁住房后，不纳入家庭套数计算；8 月 3 日，长沙宣布对依法生育两个及以上子女的本地户籍家庭，增加 1 套购房指标。</p> <p><b>杭州</b>（2022.5-9）：在限购范围买二手房，1. 对落户本市未满 5 年的户籍家庭无需连续缴纳城镇社保满 24 个月；2. 对非本市户籍家庭，连续缴纳城镇社保或个人所得税满 12 个月（原为 48 个月）。3. 符合条件的三孩家庭，在本市限购范围内限购的住房套数增加 1 套。9 月 1 日，杭州富阳区宣布已落户本市的户籍家庭或在本市有城镇社保（或个人所得税）缴纳记录的非本市户籍家庭，可在富阳区购买住房；符合条件的本市户籍家庭在富阳区购买第二套住房不受落户满五年的限制。9 月 28 日，杭州萧山区宣布已落户本市或在本市工作且有社保记录的户籍家庭，可在义桥、临浦等镇街购房（原本本市户籍限购 2 套，非本市户籍限购 1 套且需 4 年内 2 年社保），符合条件的本市户籍在上述镇街购二套不受</p> | <p><b>秦皇岛</b>（2022.3）：取消限购，原要求本地家庭限购 2 套，外地限购 1 套（1 年社保），首套首付 30%、二套 40%。</p> <p><b>沈阳</b>（2022.4）：非沈阳户籍家庭在限购区域购买新房的将执行沈阳户籍家庭购房政策，不再提供 2 年内连续缴纳 6 个月及以上个税/社保。</p> <p><b>衢州</b>（2022.4）：取消限购，原非本市户籍限购 1 套（需在本市连续缴纳城镇社保或个人所得税满 12 个月）。</p> <p><b>惠州</b>（2022.5）：满足惠阳区和大亚湾经济技术开发区范围内的合理住房需求，不再纳入限购重点片区。</p> <p><b>扬州</b>（2022.5）：大专及以上人才和二孩及以上家庭在市区购房的，可不适用现行限购政策。</p> <p><b>嘉兴</b>（2022.5）：非嘉兴市户籍的各类人才在嘉兴市连续缴存社保满 6 个月及以上的，参照嘉兴市户籍居民家庭相关购房政策。</p> <p><b>海口</b>（2022.5）：落户海南的人才购房享本地居民同等待遇，未落户海南的人才及家庭成员无房的提供累计 12 个月及以上个税/社保可在海口购买 1 套住房。</p> <p><b>湖州</b>（2022.5）：在中心城市购买住房的非本市户籍家庭，不再有连续缴纳社保时限的要求。（原连续缴纳社保未满 6 个月的非本市户籍家庭限购一套）。</p> <p><b>唐山</b>（2022.5）：取消路南区、路北区、高新区限购。</p> <p><b>江门</b>（2022.6）：蓬江区全区、江海区全区、新会区会城街道购买新房的实行限售政策，限售 3 年，对上述区域暂停限购。</p> <p><b>廊坊</b>（2022.8）：宣布全面取消限购政策。对招才引智高端人才、招商引资企业高管、北京非首都功能疏解随迁人员购买首套房屋时，按照本地户籍对待。</p> <p><b>苏州昆山</b>（2022.8）：一是非本地户籍首套房无需社保证明可直接购买，限购 1 套；二是满足人才条件的非本地户籍居民家庭，可享受与本地户籍居民家庭相同购房资格，限购 3 套（原 1 套）。</p> <p><b>苏州太仓</b>（2022.8）：非本地户籍首套房无需社保证明可直接购买，限购 1 套。</p> <p><b>邯郸成安县</b>（2022.9）：引进的高层次人才来县创业，购买自用商品住房，不受住房政策限制。</p> <p><b>邯郸磁县</b>（2022.9）：对在本地居住为主、迁出地居住为辅的引进人才，对引进的高端人才在其购买首套自用商品住房时，不受住房限购政策限制。</p> |



落户满五年限制（原落户不满5年限购1套且需连续2年社保）。

**中山**（2022.5）：缩小限购区域，规定限购区域为东区街道、石岐街道，岐江新城规划范围不列入限购区域。

**东莞**（2022.5-6）：二孩三孩居民家庭允许新增购买一套商品住房，其中非本市户籍需提供3年内累计24个月社保/个税；住房限购区域调整为莞城街道、东城街道、南城街道、万江街道、松山湖高新技术产业开发区（原全域限购），其他区域暂停实行住房限购政策；本市/非本市户籍居民家庭在限购区域内拥有2套及以上住房的，暂停向其销售限购区域内的新建商品住房/商品住房（含新建住房和二手住房）。

**成都**（2022.5）：近郊区已购或新购住房不纳入中心城区购房时家庭名下住房总套数计算；购房人及其家庭成员无自有产权住房且登记购房之日前2年内无住房转让记录的，认定为无房居民家庭。二孩及以上家庭可新购1套住房；居民自愿将自有住房用于保障性租赁住房出租给新市民/青年人等群体，可新购1套住房。

**大连**（2022.5）：对非本市户籍在限制区域内购买新建商品住房的，执行本市户籍居民家庭购房政策；居民家庭在限制区域购买二手住房的，无住房总套数限制；本市户籍居民家庭在限制区域拥有住房的总建筑面积小于144平方米的，可在限制区域再购买1套商品住房；大连市市高层次人才、城市发展紧缺人才，可按家庭需求在限制区域内购买住房。

**济南**（2022.5-9）：本市户籍家庭，可根据具体情况在限购区域内增购商品住房1套；二胎及三胎家庭可在限购区域内增购商品住房1套；非本市户籍家庭在限购区域内限购1套住房，在济南市缴纳个人所得税或社会保险近2年内连续1年；大学本科及以上学历的购房者，连续缴纳社会保险3个月以上；本市户籍家庭在限购区域内限购2套住房；不再将长清区、章丘区列入限购范围。8月26日，宣布非本市户籍家庭在限购区域内购房的，需满足在本市累计缴纳6个月个人所得税或社会保险的条件，大专（高职）及以上学历购房者需累计缴纳社保满3个月。9月15日，宣布除历下区、市中区外其余区域取消限购。

**武汉**（2022.5-6）：本市户籍居民家庭可根据具体情况在限购区域可新购买1套住房；父母投靠子女或子女投靠父母的本市户籍家庭可新购1套；二孩或三孩家庭在限购区域可新购1套住房；对限购区域内首次购买普通住房的非本市户籍居民家庭，在本市缴纳社会保险或个人所得税年限降低为1年（原2年）；武汉经开区的沌阳、沌口、军山新城区域不再限购；规定本市户籍限购3套（原2套），非本市户籍家庭购房社保/个税年限要求调整为3年内累计6个月（原1年）。

**太原**（2022.5）：新市民、青年人来太原工作生活并购买首套新建商品住房无需提供落户、社保、纳税等相关证明。

**厦门**（2022.5）：厦门市户籍二孩及以上家庭（至少一人未成年）可在全市范围内，购买180平以下的第三套住宅。

**宁波**（2022.6）：有未成年子女的本市户籍/非本市户籍的二孩三孩家庭，市四区已有2套/1套住房的，可以在限购区域再购买1套。

**青岛**（2022.6-9）：黄岛区、城阳区（含高新区）、崂山区王哥庄街道不再限购；非本市户籍家庭限购1套，需提供1年社保/个税；出售已有住房1套或多套的家庭，可在2年内再购1套。9月15日，一是宣布继续在市南区、市北区（原四方区域除外）实行限购政策，其余区域取消限购；二是对限购区域内新建商品住房，二孩、三孩家庭可增购1套。

**珠海**（2022.6）：限购区域缩小至香洲区（除南屏镇、湾仔



街道)和横琴粤澳深度合作区。

**嘉兴**(2022.8):8月2日,嘉兴宣布已签订劳动合同或办理营业执照,且在长三角地区缴纳社保的非本市户籍居民家庭,享受本市户籍居民家庭购房政策,限购3套(原1套),其他非本市户籍居民家庭仍限购1套;8月18日,嘉兴海宁宣布非本市户籍享有本市户籍同等的购房政策,即限购3套(原限购1套)。

**上海**(2022.8):8月20日,在临港新片区工作的非本市户籍人才缴纳个税或社保满1年及以上,在临港新片区限购1套住房,所购住房自合同网签备案满7年后可转让。

**天津**(2022.9):9月16日,一是宣布非本市户籍且在本市就业的新市民、大学毕业生,连续缴纳6个月及以上社保或个税可在本市购买1套住房,滨海新区执行原购房套数政策;二是规定有60岁及以上成员家庭和二孩及以上家庭,可在原限购基础上再购买1套。

**四川**(2022.10):10月9日,对生育二孩、三孩的家庭放宽购房资格条件,按生育孩次给予不同程度降息优惠。

**宁波**(2022.1):部分银行执行认贷不认房。

**郑州**(2022.3)、**兰州**(2022.3)、**太原**(2022.5):一套已结清贷款家庭再次购买普通商品房执行首套房贷款政策。

**南京**(2022.4-8):部分银行近期调整了首套房贷利率认定标准,如结清贷款且名下无房,再次购房将认定为首套房利率;8月12日,南京全面下调市区范围内,贷款结清二套房首付比至30%,下调二套房贷款未结清首付比至60%。

**济南**(2022.6):无住房的不论贷款记录视为首套贷款。

**无锡**(2022.8):8月12日,无锡规定购买二套房时,贷款结清二套房首付比由40%下调至30%,贷款未结清首付比由60%下调至50%。

**苏州**(2022.8):8月12日,苏州规定购买二套房时,房贷已结清的首付比例从50%降至30%,有房贷未结清的则从80%降至60%。

**天津**(2022.9):9月16日,宣布已结清购房贷款且在本市无房,申请商贷购买住房按首套房贷款政策执行。

**郑州**(2022.9):9月20日,宣布郑州限购区内二套房贷款首付比例降至40%。

**2022.4:**贵阳,**2022.5:**株洲、岳阳、洛阳、钦州、漯河、阜阳、银川、湘潭、镇江、六盘水、安阳、肇庆、遵义,**2022.6:**亳州、宜春、毕节、蚌埠、襄阳、濮阳、宝鸡、咸宁、临沂莒南县、永州、瑞金、广水,**2022.7:**信阳、焦作、黄冈、三门峡、荆门,**2022.7:**驻马店西平县、樟树,**2022.8:**金华磐安县、黔西南晴隆县、连云港、黄石阳新县,**2022.9:**周口、绍兴越城区、海南、邢台、驻马店汝南县、庆阳、晋中榆社县、铜仁玉屏县、宜宾、重庆;

**宜宾**(2022.6):对已结清商业住房贷款的,不纳入房屋套数认定范围。

认房认贷  
标准放松

首付下调

兰州、石家庄、合肥(二孩三孩家庭首付下调)、济南、太原、珠海、郑州、嘉兴海宁、东莞、天津、**武汉**

南宁、贵阳、沈阳、重庆、佛山非限购区域、温州、南通、菏泽、德州、北海、防城港、廊坊、连云港、上饶、梅州、岳阳、赣州、洛阳、钦州、济源、常熟、海口、常州、阜阳、银川、大冶、淄博、镇江、六盘水、安阳、肇庆、淮南、遵义、亳州、雅安、温州、宜春、西宁、呼和浩特、蚌埠、商丘、茂名、汕尾、襄阳、濮阳、宝鸡、咸宁、临沂莒南县、瑞金、广水、信阳、长春、黄冈、忻州、秦皇岛、江山、荆门、池州、韶关、樟树、兰溪、承德、凉山宁南县、金华磐安县、黔西南晴隆县、新余、湛江、惠州、黄石阳新县、长治、遂宁、绍兴越城区、聊城、绍兴诸暨、**伊犁、济宁、清远**

限售放松

**苏州**:4月11日,二手房限售缩短为3年(原5年);5月9日,新房限售缩短为2年(原3年),二手房取消限售(原限售3年),针对二孩三孩家庭取消新房及二手房限售。

**东莞**:限售满3年变2年。

**济南**:将上市交易的限售条件调整为限购区域内住房网签满2年可持证交易(原政策为取得不动产权证满2年)。

**哈尔滨**:取消区域性限售,拟废止2018年实行区域性房地产限售政策有关文件。

**徐州**:新购商品住宅144平方米以上的不限制转让。

**金华**:5月5日之后购买的新建商品房自合同备案之日起满三年后可上市交易(原限售政策是以取得《不动产权证》的时间为准,限售时间三年)。



**成都：**新房或二手房取得不动产权证满 2 年或合同备案之日起满 3 年后方可转让。

**青岛：**7 月 19 日，青岛全域放松限售。新建商品住房/二手房自合同网签备案时起算满 5 年/取得《不动产权证书》满 2 年可上市交易（原均需取得《不动产权证书》满 5 年）。

**嘉兴：**8 月 2 日，嘉兴宣布 144 平及以下住房取消限售（原拥有 1 套及以上住房的购房后限售 2 年）。8 月 18 日，嘉兴海宁宣布取消限售，新购买的住房自取得不动产权证之日起即可转让（原产地户籍 1 套以上、非本地户籍 1 套自取得不动产之日起限售 2 年）。

**常州：**限售缩短为 2 年（原 4 年）

**衢州：**新出让地块新建商品住房、已出让地块中尚未网签的 144 平及以上新建商品住房不限售（原限售 5 年）。取消限售。

**德州：**取消限售（原产地居民取得产权证书至少满 2 年后方可上市交易，非本地居民购房限制转让时间不少于 3 年）。

**三明：**暂缓实施商品住房“满三年”方可交易的相关规定，取消限售

**泰州：**将商品住房（含二手房）限售年限缩短为 1 年（原 2 年）。

**义乌：**取消二手房限售政策。

**唐山：**取消路南区、路北区、高新区限售。

**聊城：**取消新房限售（原限售 3 年）

**廊坊：**8 月 8 日宣布全面取消限售政策，对“北三县（三河、大厂、香河）”和环雄安新区周边县（市）等重点区域，取消非本地户籍居民家庭的住房限售年限。此前地处北京、天津及河北交界处的“北三县”限售 8 年。

**常州：**宣布自 2022 年 9 月 1 日起，二手房全面取消限售（原自取得不动产权证后满 2 年可上市交易）。

#### 限价放松

**长沙：**房价指数涨幅上限为刚需型住房不超过 5 个点，改需型住房按 8-10 个点控制增长（原均为 5 个点）。

**深圳：**22 年一批次集中供地将新房销售限价上调 5%-10%。

**天津：**自 2022 年 7 月 1 日起，全市停止受理限价商品住房资格申请；自 2022 年 10 月 1 日起，全市停止限价商品住房销售。

**东莞：**土拍政策更新，取消新房销售限价。

**中山：**2022 年 5 月 24 日起，新房实际销售价格可在备案价上下浮动 15%进行备案。

**福州平潭综合实验区：**2022 年 6 月 21 日起，各房企在销售商品住房时，实际销售价格不得超出备案价格上下幅度的 15%（原实行商品房价格备案“零增长”制度）。

**大理：**8 月 3 日，大理规定对公开宣传预售商品房价格的，宣传价格相对备案价变动幅度不超过 15%（原 10%）。

#### 公积金放松

成都、广州、郑州、宁波、青岛、深圳、福州、兰州、天津、苏州、无锡、东莞、中山、珠海、南昌、南京、北京、杭州、厦门、成都、深圳、大连、佛山、长沙、郑州、石家庄、杭州建德、济南、福州、**武汉**

昆明、南通、银川、温州、贵阳、南宁、长春、台州、临沂、惠州、金华、常州、包头、保定、遵义、北海、自贡、株洲、晋中、新乡、达州、唐山、宣城、九江、孝感、绵阳、资阳、丽水、南平、湖州、泰州、赣州、荆门、常德、铜陵、扬州、芜湖、洛阳、南阳、株洲、淮安、泸州、岳阳、吉林、德州、景德镇、泉州、钦州、济源、雅安、漯河、舟山、盐城、龙岩、池州、枣庄、湘潭、湛江、衢州、清远、滁州、西宁、唐山、徐州、西双版纳、呼和浩特、商丘、漳州、蚌埠、义乌、来宾、新疆、南平、德阳、温州、宁德、南昌、三明、淮安、廊坊、宝鸡、泉州、黔东南苗族侗族自治州、浙江省及六安、龙岩、永州、瑞金、宜宾屏山县、广水、漳州、揭阳、哈尔滨、汉中、普洱、信阳、嘉兴、长春、焦作、保定、三门峡、楚雄、秦皇岛、长春、荆州、衢州开化县、荆门、哈尔滨、天水、淮安、凉山冕宁县、池州、南昌进贤县、韶关、泸州、丽水、台州、肇庆、樟树、遵义、兰溪、承德、舟山、衡水、宜昌、安庆、新余、连云港、吴忠、黄冈麻城、定州、黄石阳新县、重庆、海南省、信阳罗山县、承德隆化县、六安、云浮、遂宁、周口丽水、德州、遵义凤冈县、常德、襄阳、威海、赣州、贵阳贵安新区、惠州、



马鞍山、聊城、泰州、汕尾、潍坊、绍兴诸暨、徐州、湖南、伊犁、邢台、天门、银川、烟台、驻马店汝南县、绍兴、衡阳衡东县、广元、庆阳、东营、江门、沈阳、铜仁玉屏县、宜宾、南充、宜春上高县、贵州、神农架林区、湛江、柳州、泰州、徐州、益阳

人才补贴放  
松

宁波、武汉、杭州、福州、南昌、上海、郑州、长沙、合肥、南京、苏州、无锡、东莞、中山、嘉兴、太原、浙江、珠海

沈阳、重庆、南宁、南通、惠州、海口、宜昌、宜春、唐山、呼和浩特、九江、荆门、六安、淮北、晋江、芜湖、衡水、济宁、三亚、安丘、桂林、湖州、南浔、南充、衡阳、常熟、烟台、扬州、江门、漯河、舟山、湖州、玉林、泸州、资中、延吉、贵港、湘潭、长春、昆明、绍兴、保定、湖州、亳州、三沙县、临沂、湘潭、徐州

资料来源：各地政府网站、招商银行研究院

## 免责声明

本报告仅供招商银行股份有限公司（以下简称“本公司”）及其关联机构的特定客户和其他专业人士使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。本报告仅在相关法律许可的情况下发放，并仅为提供信息而发放，概不构成任何广告。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告的信息来源于已公开的资料，本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。本公司可能采取与报告中建议及/或观点不一致的立场或投资决定。

**市场有风险，投资需谨慎。**投资者不应将本报告作为投资决策的唯一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎决策。

本报告版权仅为本公司所有，未经招商银行书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“招商银行研究院”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

未经招商银行事先书面授权，任何人不得以任何目的复制、发送或销售本报告。

招商银行版权所有，保留一切权利。

## 招商银行研究院

地址 深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦 16F（518040）

电话 0755-22699002

邮箱 zsyhyjy@cmbchina.com

传真 0755-83195085



更多资讯请关注招商银行研究微信公众号  
或一事通信息总汇