

研究所工业组

# 房地产需求端政策放松效果跟踪

 中信期货有限公司  
CITIC Futures Company Limited

姜秀铭  
从业资格号 F3062206  
投询资格号 Z0016472

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

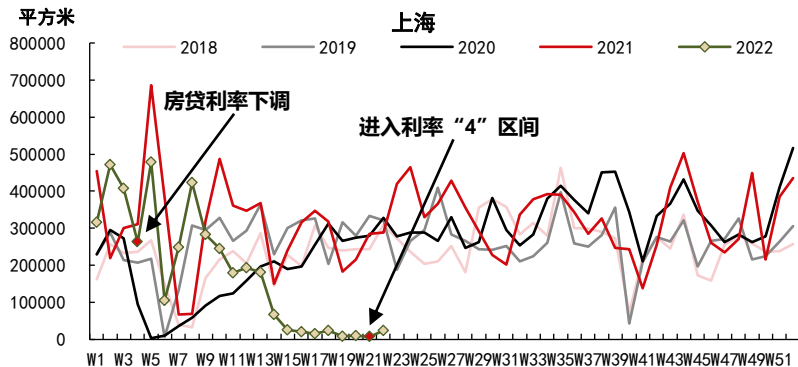
2022年5月29日

- 中央政策方面：5月23日，人民银行、银保监会召开的主要金融机构货币信贷形势分析会强调要落实政策要求，**保持房地产信贷平稳增长**。
- 地方重点政策方面：(1)武汉、济南、太原、厦门、唐山出台了不同程度的**放松限购**政策，其中武汉四大远城区全部解除限购，济南养老及多子女家庭可在限购区域内增购1套商品住房，太原新市民、青年人购首套房无需社保证明，厦门非户籍人口持有半年以上劳动合同即可在岛外区域购房，唐山取消商品住房限购限售；(2)太原、济南、镇江、六盘水、唐山、安阳、淮南**降低首付比**，太原、镇江、六盘水、唐山、安阳、淮南实行首套房贷款首付20%政策，济南二套房贷款最低首付比调整为40%；(3)哈尔滨、义乌、唐山出台**放松限售**政策，哈尔滨废止限售政策，义乌取消二手房限售，唐山取消商品住房限购限售。
- 我们认为，进入5月，各地政策松绑继续加快步伐，中央也多次传递积极信号并出台实质性的信贷政策支持。从各地区商品房销售数据来看，虽然大部分城市环比有一定回升，但同比仍有接近30-40%的下跌，楼市改善程度有限。部分城市放松限售后，二手房挂牌量激增，后续基本面较好、需求较旺盛的城市随着挂牌量改善，有望带动需求释放。

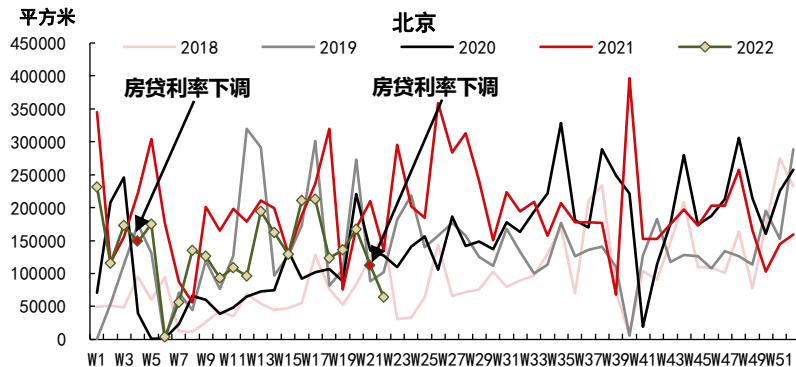
- 一、一线城市政策效果跟踪
- 二、二线城市政策效果跟踪
- 三、三四线城市政策效果跟踪
- 四、二手房成交数据跟踪
- 五、本周重点放松施策一览

# 一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，效果改善有限

## 上海（1.20 LPR下调5BP，5.20LPR下调15BP）



## 北京（1.20 LPR下调5BP，5.20LPR下调15BP）



### 上海商品房成交面积变化情况（平方米）

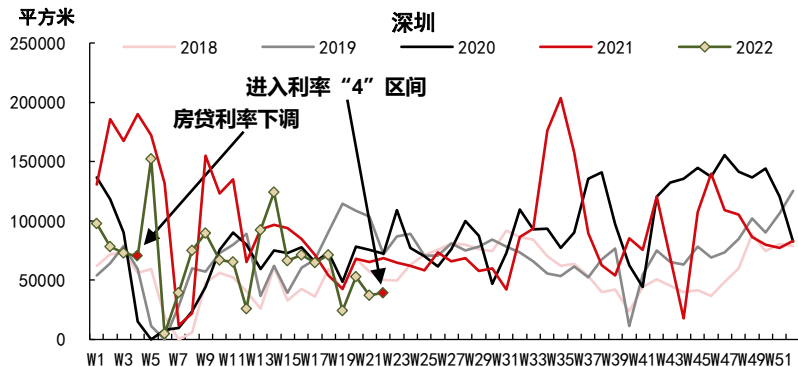
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1712996	1704200	-0.5%	13.2%
2月	822200	1111400	35.2%	-34.8%
3月	1570400	767160.9	-51.1%	-31.0%
4月	1267300	105400	-91.7%	-86.3%
5月 (截止至5月27日)	941981	48400	-94.9%	-45.3%

### 北京商品房成交面积变化情况（平方米）

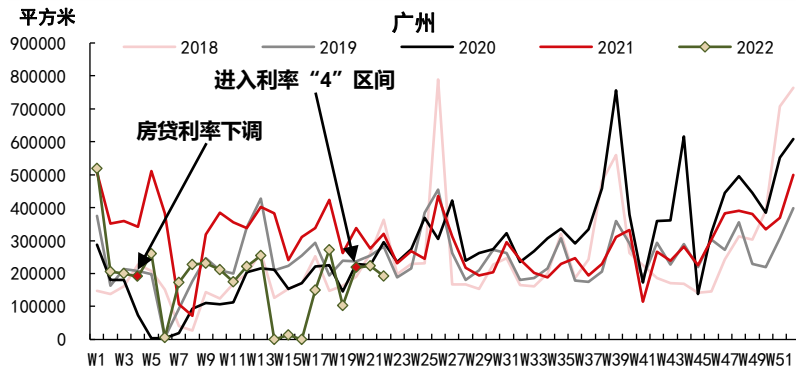
月份	2021	2022	同比	环比
1月	834597	624004	-25.2%	-14.5%
2月	492179	330004	-33.0%	-47.1%
3月	889119	611056	-31.3%	85.2%
4月	920388	706827	-23.2%	15.7%
5月 (截止至5月27日)	572911	479165	-16.4%	-26.9%

# 一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，效果改善有限

## 深圳（1.20 LPR下调5BP，5.20LPR下调15BP）



## 广州（1.20 LPR下调5BP，5.20LPR下调15BP）



### 深圳商品房成交面积变化情况（平方米）

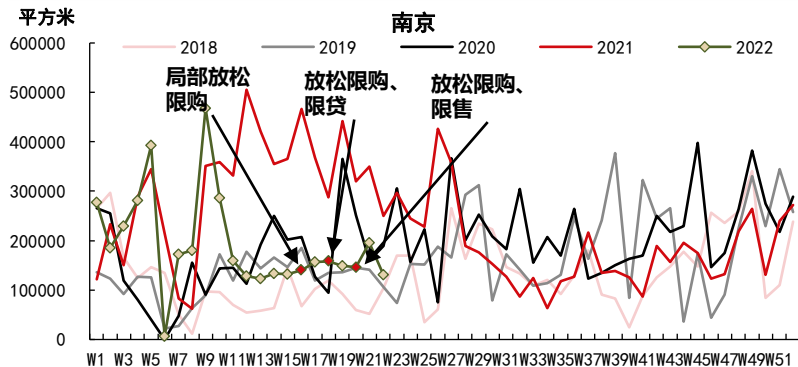
月份	2021	2022	同比	环比
1月	814485	394656	-51.5%	5.1%
2月	298407	217850	-27.0%	-44.8%
3月	462554	324209	-29.9%	48.8%
4月	346023	309078	-10.7%	-4.7%
5月 (截止至5月27日)	228770	152944	-33.1%	-45.2%

### 广州商品房成交面积变化情况（平方米）

月份	2021	2022	同比	环比
1月	1452374	631277	-56.5%	-58.0%
2月	750775	550463	-26.7%	-12.8%
3月	1327384	570919	-57.0%	3.7%
4月	1188644	312612	-73.7%	-45.2%
5月 (截止至5月27日)	895927	596081	-33.5%	161.4%

## 二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，效果有待观察

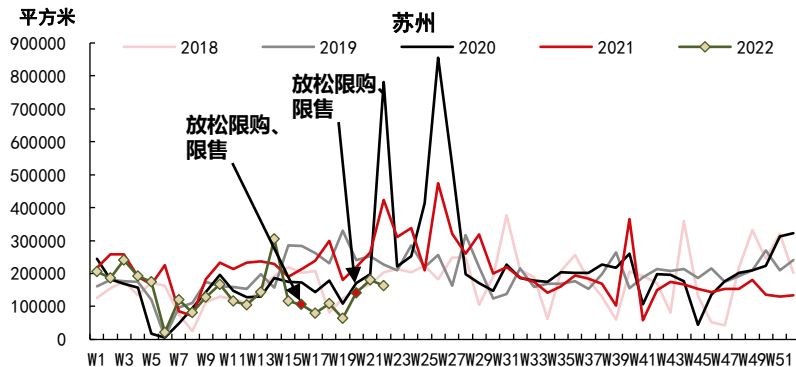
### 南京（4月以来持续出台放松限购、限售等政策）



### 南京商品房成交面积变化情况（平方米）

月份	2021	2022	同比	环比
1月	1054219	1094750	3.8%	0.3%
2月	695697	934631	34.3%	-14.6%
3月	1797844	678740	-62.2%	-27.4%
4月	1661979	621879	-62.6%	-8.4%
5月 (截止至5月27日)	1339764	620734	-53.7%	9.2%

### 苏州（4.11→5.9 加码放松限购）

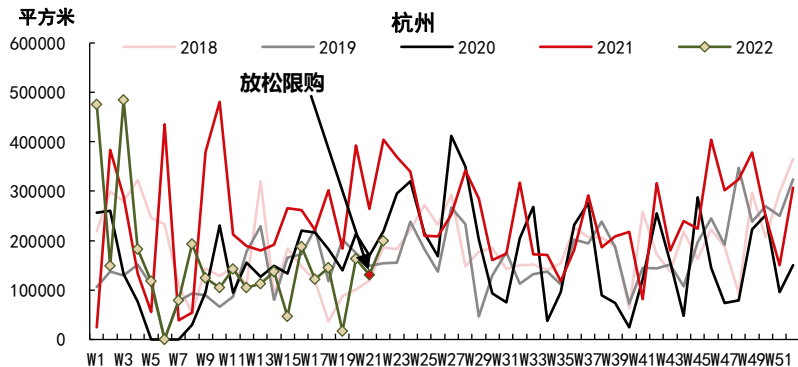


### 苏州商品房成交面积变化情况（平方米）

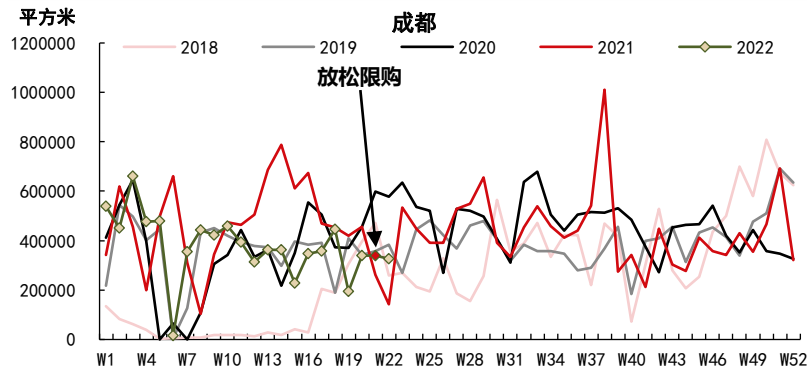
月份	2021	2022	同比	环比
1月	907655	809534	-10.8%	15.5%
2月	564023	406310	-28.0%	-49.8%
3月	1048429	711599	-32.1%	75.1%
4月	1012252	467040	-53.9%	-34.4%
5月 (截止至5月27日)	983683	548153	-44.3%	33.4%

## 二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，效果有待观察

### 杭州（5.17 放松限购）



### 成都（5.16 放松限购）



### 杭州商品房成交面积变化情况（平方米）

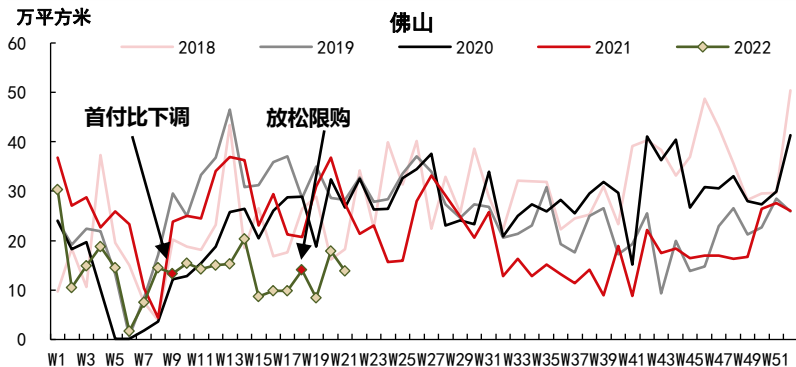
月份	2021	2022	同比	环比
1月	862353	934287	8.3%	-31.3%
2月	926164	437279	-52.8%	-53.2%
3月	1123841	544823	-51.5%	24.6%
4月	1157758	516846	-55.4%	-5.1%
5月 (截止至5月27日)	1064803	509623	-52.1%	12.5%

### 成都商品房成交面积变化情况（平方米）

月份	2021	2022	同比	环比
1月	1778301	2085077	17.3%	-6.0%
2月	1417126	1324128	-6.6%	-36.5%
3月	2535511	1679169	-33.8%	26.8%
4月	2582004	1486713	-42.4%	-11.5%
5月 (截止至5月27日)	1202655	1197047	-0.5%	-9.8%

## 二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，效果有待观察

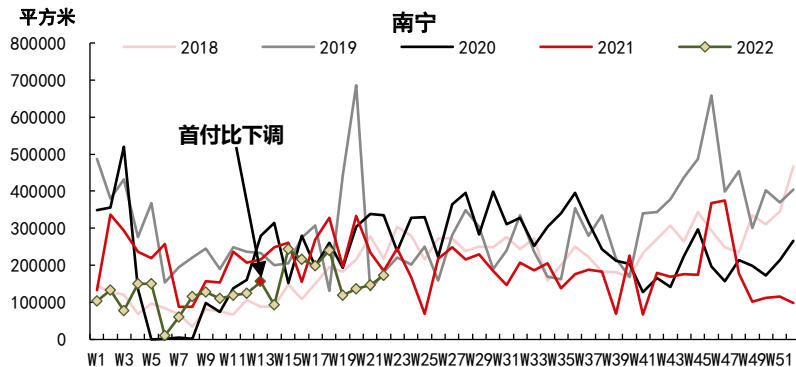
### 佛山（2.21 非限购区20%首付，4.27 放松限购）



### 佛山商品房成交面积变化情况（万平方米）

月份	2021	2022	同比	环比
1月	116	65	-44.2%	-44.4%
2月	63	40	-36.3%	-38.0%
3月	137	72	-47.5%	79.9%
4月	102	47	-54.4%	-35.2%
5月 (截止至5月27日)	117	58	-50.6%	46.4%

### 南宁（3.22 首付比例降低到 20%）



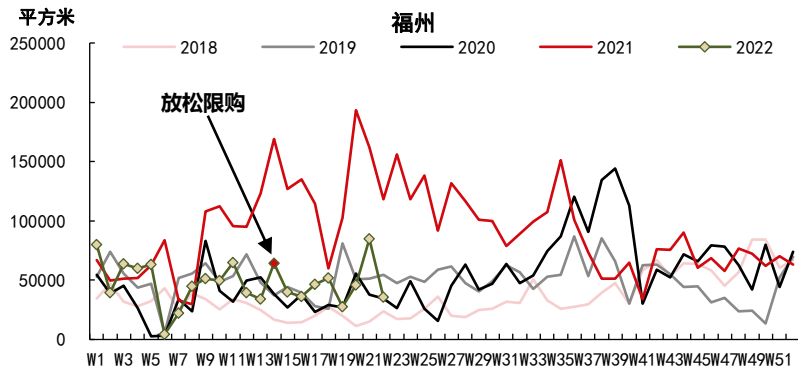
### 南宁商品房成交面积变化情况（平方米）

月份	2021	2022	同比	环比
1月	1101603	524735	-52.4%	6.3%
2月	589104	325507	-44.7%	-38.0%
3月	919576	580957	-36.8%	78.5%
4月	1126246	896390	-20.4%	54.3%
5月 (截止至5月27日)	925350	574436	-37.9%	-28.2%



## 二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，效果有待观察

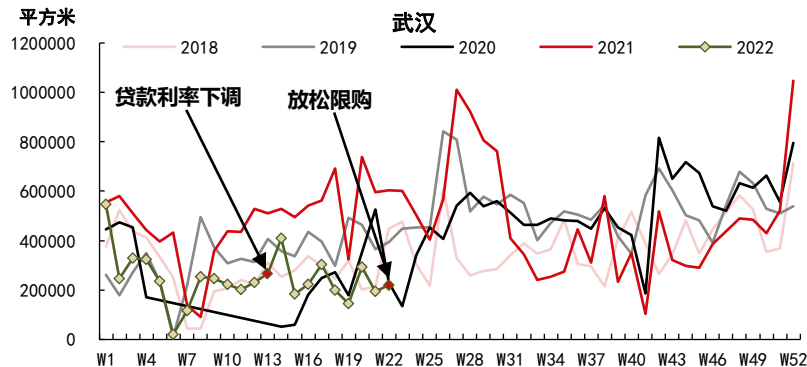
### 福州（3.29 取消限购）



### 福州商品房成交面积变化情况（平方米）

月份	2021	2022	同比	环比
1月	231645	232630	0.4%	-23.3%
2月	257353	134278	-47.8%	-42.3%
3月	524192	221531	-57.7%	65.0%
4月	494241	189257	-61.7%	-14.6%
5月 (截止至5月27日)	546892	193497	-64.6%	18.0%

### 武汉（3.27 下调利率，5.22 放松限购）

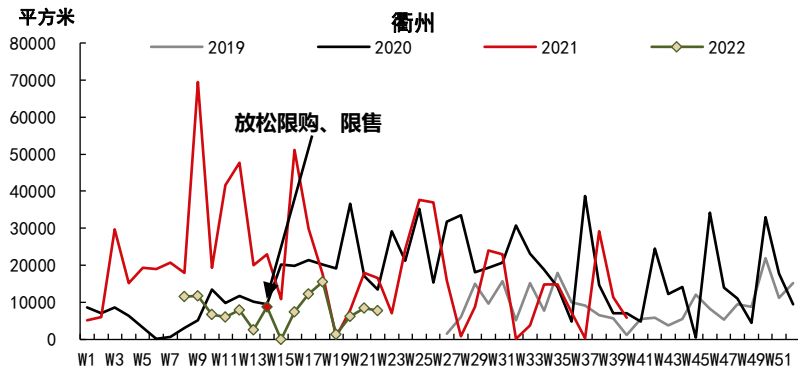


### 武汉商品房成交面积变化情况（平方米）

月份	2021	2022	同比	环比
1月	2035664	1187189	-41.7%	-58.2%
2月	1013801	681158	-32.8%	-42.6%
3月	2133006	1144150	-46.4%	68.0%
4月	2486207	1032306	-58.5%	-9.8%
5月 (截止至5月27日)	2084135	850464	-59.2%	-8.9%

### 三、三四线城市政策效果——集中在降首付，政策效果逐渐体现

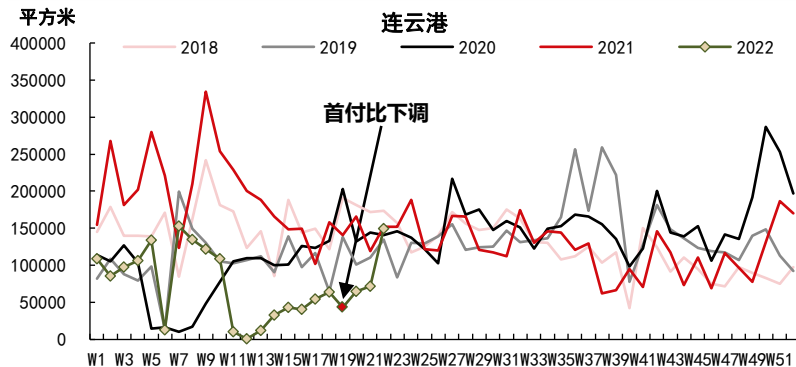
#### 衢州（4.3 放松限购、限售）



#### 衢州商品房成交面积变化情况（平方米）

月份	2021	2022	同比	环比
1月	70200	#N/A	#N/A	#N/A
2月	127069	29758	-76.6%	#N/A
3月	147797	25406	-82.8%	-14.6%
4月	113088	35178	-68.9%	38.5%
5月 (截止至5月27日)	39679	23621	-40.5%	-25.0%

#### 连云港（5.2 首付比例降低到 20%）

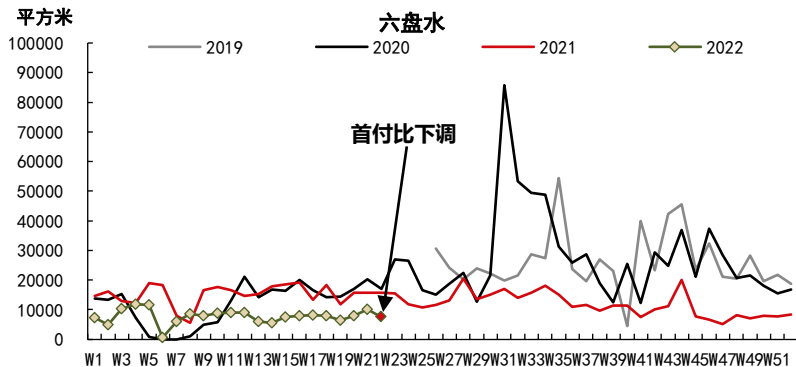


#### 连云港商品房成交面积变化情况（平方米）

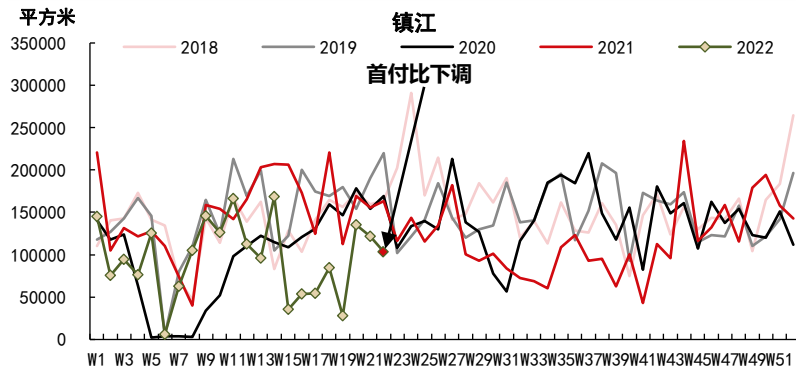
月份	2021	2022	同比	环比
1月	992423	432241	-56.4%	-33.0%
2月	891618	436723	-51.0%	1.0%
3月	947920	126889	-86.6%	-70.9%
4月	603026	216744	-64.1%	70.8%
5月 (截止至5月27日)	556903	322128	-42.2%	69.0%

### 三、三四线城市政策效果——集中在降首付，政策效果逐渐体现

六盘水（5.24降低首付比）



镇江（5.24降低首付比）



六盘水商品房成交面积变化情况（平方米）

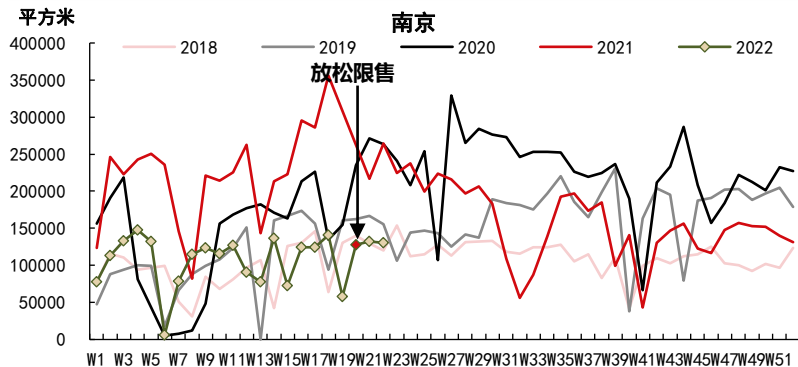
月份	2021	2022	同比	环比
1月	63162	39865	-36.9%	13.8%
2月	48427	25785	-46.8%	-35.3%
3月	71821	34135	-52.5%	32.4%
4月	75027	32507	-56.7%	-4.8%
5月 (截止至5月27日)	57253	32107	-43.9%	10.3%

镇江商品房成交面积变化情况（平方米）

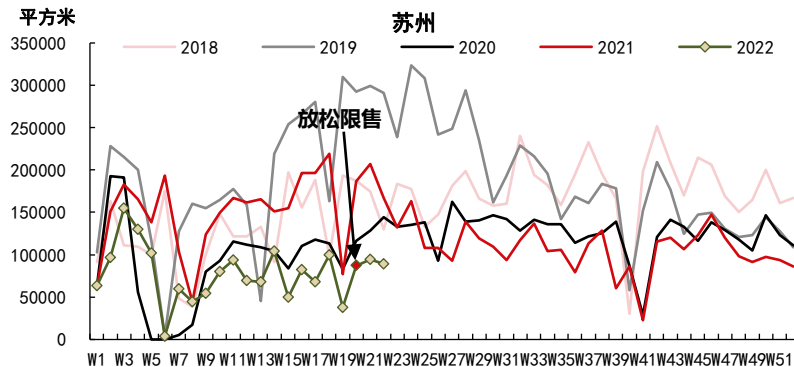
月份	2021	2022	同比	环比
1月	509259	379811	-25.4%	-49.4%
2月	389344	341843	-12.2%	-10.0%
3月	798968	634071	-20.6%	85.5%
4月	770633	235672	-69.4%	-62.8%
5月 (截止至5月27日)	560547	387788	-30.8%	91.1%

# 四、二手房成交情况——放松限售显著刺激二手房成交

## 二线城市 南京 (5.11 放松限售)



## 二线城市 苏州 (5.9 放松限售)



### 南京二手房成交面积变化情况 (平方米)

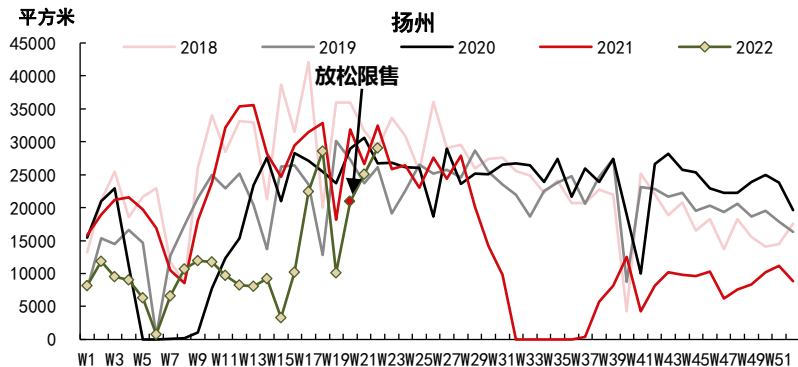
	2022年	2021年	同比	环比
前四周	124565	295381	-57.8%	
前三周	123843	286354	-56.8%	-0.6%
前两周	140365	355990	-60.6%	13.3%
前一周	57499	#N/A	#N/A	-59.0%
限售放松	127645	#N/A	#N/A	122.0%
后一周	131698	216887	-39.3%	3.2%
后两周	130710	264043	-50.5%	-0.8%

### 苏州二手房成交面积变化情况 (平方米)

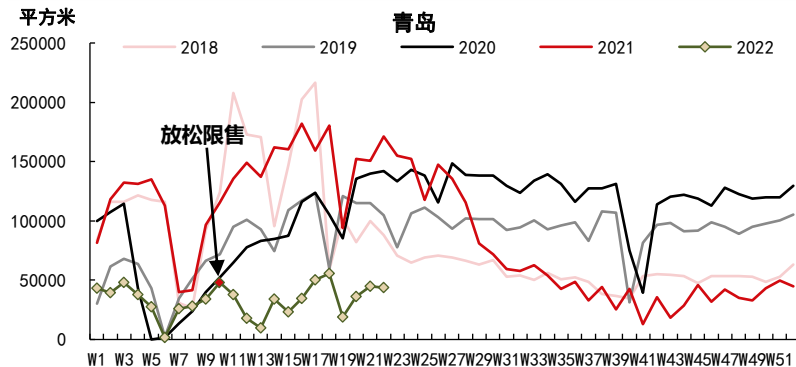
	2022年	2021年	同比	环比
前四周	82254	196360	-58.1%	
前三周	68025	196261	-65.3%	-17.3%
前两周	99642	219383	-54.6%	46.5%
前一周	37940	77137	-50.8%	-61.9%
限售放松	87129	186692	-53.3%	129.6%
后一周	94432	206892	-54.4%	8.4%
后两周	88905	167257	-46.8%	-5.9%

# 四、二手房成交情况——放松限售显著刺激二手房成交

## 二线城市 扬州 (5.9 放松限售)



## 二线城市 青岛 (3.4 放松限售)



### 扬州二手房成交面积变化情况 (平方米)

	2022年	2021年	同比	环比
前四周	10232	29438	-65.2%	
前三周	22488	31455	-28.5%	119.8%
前两周	28538	32882	-13.2%	26.9%
前一周	10088	18129	-44.4%	-64.7%
限售放松	20927	31843	-34.3%	107.4%
后一周	25080	26582	-5.6%	19.8%
后两周	29055	32475	-10.5%	15.8%

### 青岛二手房成交面积变化情况 (平方米)

	2022年	2021年	同比	环比
前四周	1321	112852	-98.8%	
前三周	26058	39944	-34.8%	1872.9%
前两周	28181	41253	-31.7%	8.1%
前一周	34008	96770	-64.9%	20.7%
限售放松	47802	115310	-58.5%	40.6%
后一月	98476	583854	-83.1%	9.9%
后两月	163718	681432	-76.0%	66.3%
后九周	18912	93801	-79.8%	-66.0%
后十周	36283	152306	-76.2%	91.8%
后十一周	44586	150637	-70.4%	22.9%
后十二周	43527	170979	-74.5%	-2.4%

# 六、本周重点放松施策一览

时间	事件	地区	地产政策与高层表态	政策工具
2022/5/26	首套房首付比例最低20% 买新房公积金可作首付	淮南	各商业银行要加大对商品房信贷支持力度，尤其要优先满足居民购买普通商品住房贷款需求，增加个人住房贷款额度，缩短审批周期，切实落实首套房贷款首付比例最低20%、非首套房贷款首付比例最低30%的政策。购买新建商品住房可提取住房公积金支付购房首付款。	首付比
2022/5/25	出台12条稳楼市措施 首套房首付比例降至20%	安阳	对贷款购买首套普通自住的家庭，贷款最低首付比例为20%；对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，再次申请贷款购买普通商品住房的，执行首套房贷款政策。2022年4月25日至2022年12月31日，在安阳市区内购买商品住宅（含二手房）并缴纳契税的，给予已缴契税50%消费补贴；2022年4月25日前，在安阳市区内购买商品住宅（含二手房），并在2022年4月25日至2022年12月31日期间缴纳契税的，给予已缴契税20%消费补贴。	首付比、限贷、购房补贴
2022/5/25	取消商品住房限购限售 降低房贷利率	唐山	唐山市对部分房地产调控政策进行梳理清理和优化调整，取消了路南区、路北区、高新区范围内的商品住房限购、限售政策。为支持刚性和改善性购房需求，对购房商业贷款政策进行了调整。将全市首套房贷利率降至4.25%，二套房贷利率降至5.05%，减轻居民购房还贷压力。将路南区、路北区、高新区降至与其他县（市、区）相同，首套房首付比例为20%，二套房首付比例为30%。对全市购买第三套及以上住房的居民家庭，不再考虑没有贷款的住房套数，已有两套住房正在贷款，第三次购房贷款时，方不予发放。	限购、限售、贷款利率、首付比
2022/5/24	非户籍人口持有半年以上劳动合同即可在岛外区域购房	厦门	非厦门市户籍大专及以上学历购房者或家庭持有半年以上劳动合同、工作证明、医社保证明，即可在岛外购房。	限购
2022/5/24	拟鼓励金融机构降首付、降利率 首套房首付20%	六盘水	《意见稿》显示，六盘水将加大个人住房按揭贷款支持。鼓励金融机构实行首套房贷款首付20%政策，并适当下调住房贷款利率。对拥有一套住房并已结清购房贷款的家庭，再次申请贷款购买商品住房的，支持、引导金融机构执行首套房贷款政策。	贷款利率、首付比
2022/5/24	取消二手房限售 今日已开始执行	义乌	今日有市场消息称，浙江省义乌市取消二手房限售政策。对此，义乌市不动产登记中心工作人员向记者表示，该消息属实，新政策今日已开始执行。	限售
2022/5/24	首次购买普通住宅商业贷款最低首付比例为20%	镇江	镇江市将首次购买普通住宅的商业性个人住房贷款最低首付比例确定为20%。对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房的，银行业金融机构执行首套房贷款政策。镇江首套房贷款最低首付比例确定为30%。	首付比
2022/5/24	户籍二孩及以上家庭可购买180平以下第三套住宅	厦门	厦门市户籍二孩及以上家庭可在全市范围内，购买180平以下的第三套住宅，但是二孩中至少有一人是未成年人。	限购
2022/5/23	新市民、青年人购首套房无需社保证明	太原	对购买首套新建商品住房的，鼓励银行业金融机构住房按揭贷款首付比例按照20%执行，降低贷款利率面积在90平方米以下的由财政全额补贴所缴纳税，面积在90至143平方米（含）的由财政补贴80%所缴纳税，面积在143平方米以上的由财政补贴50%所缴纳税。新市民、青年人来并工作生活并购买首套新建商品住房的，无需再提供落户、社保、纳税等相关证明。	首付比、限购、购房补贴
2022/5/23	已结清贷款、购买二套房为普通商品房的 按首套房算	驻马店	对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。	限贷
2022/5/23	废止限售政策	哈尔滨	2018年印发的通知已完成阶段性调控使命，继续实施区域性限售将导致一部分购房者购买的商品房无法上市交易，抑制了改善性购房需求的释放，不利于我市房地产市场发展的需要，因此予以废止。即日起，购房人完成不动产权属登记，取得不动产权证即可上市交易。	限售
2022/5/23	养老及多子女家庭可在限购区域内增购1套商品住房	济南	山东省济南市再发布适度调整楼市调控政策新举措，并自5月24日起实施。支持养老及多子女家庭合理住房需求。济南市户籍家庭，限购区域内家庭住房总套数在两套及以下，有父母投靠养老情况并取得居住证6个月以上的，可在限购区域内增购商品住房1套；家庭有2个（含）以上子女的（子女已经取得济南户籍，其中至少1个未成年），可在限购区域内增购商品住房1套	限购
2022/5/22	武汉四大远城区全部解除限购	武汉	武汉四大远城区全部解除限购，四大远城区包括江夏区、东西湖区、经开区、黄陂区。记者查阅武汉住保房管办事服务官方微信小程序，前述四大远城区已经不在资格核查区域。	限购

# 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