

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

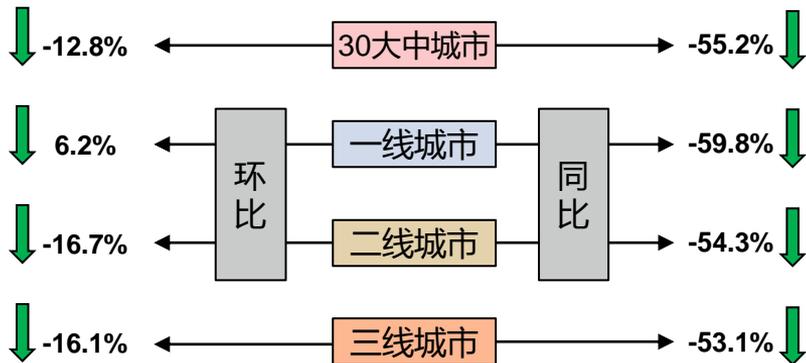
投资咨询号：Z0016667

2022年6月12日

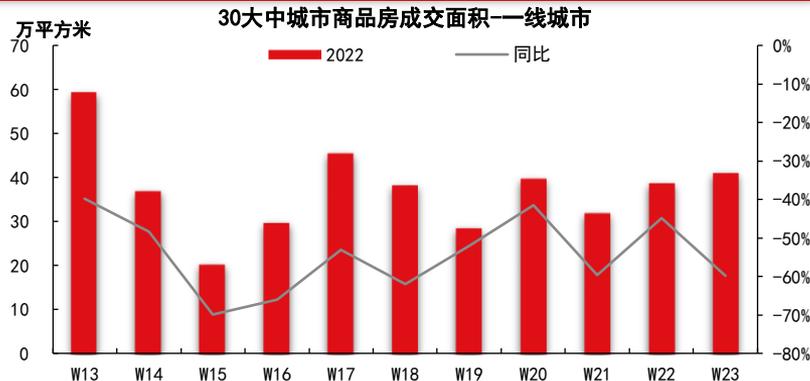
- **地方重点政策方面：**（1）本周广州发布放松限购政策，外地人购房允许断缴或补缴社保不超过3个月，是本轮房地产放松调控中第一个放松四限的一线城市。考虑到广州的房地产销售在经历完5月的反弹之后，6月环比数据持续下滑，房地产下行压力仍然较大，出台放松限购政策有望稳住整体销售。（2）本周河南出台降低首付比政策，要求不实施限购的城市首次购房商贷首付比例最低20%，这是首个针对省份出台降低首付比的政策，背后体现地方政府对稳房地产销售的诉求愈发强烈，对未来各地政策的进一步加码仍保持乐观。
- **我们认为，部分重点城市如南京、苏州、成都虽然不断加码政策调整，但由于政策发布在不同时间段，整体呈精准调控、缓释滴灌的节奏，减弱了整体效果。考虑到当前市场观望情绪较浓，政策见效需要较长时间。从当前市场情况来看，二季度难改低迷走势，预计多数城市的房地产销售在下半年才能缓慢恢复。**

- 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

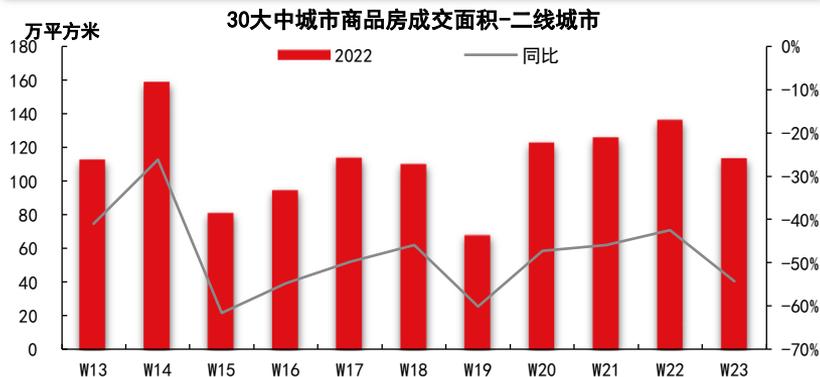
30大中城市本周环比及同比相比上周出现下滑



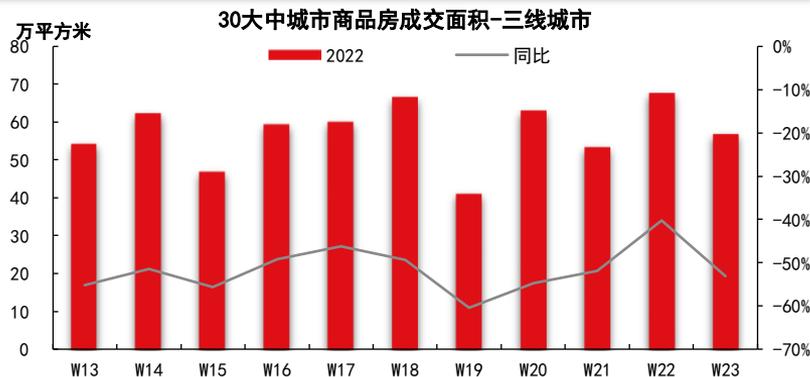
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌59.8%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌54.3%

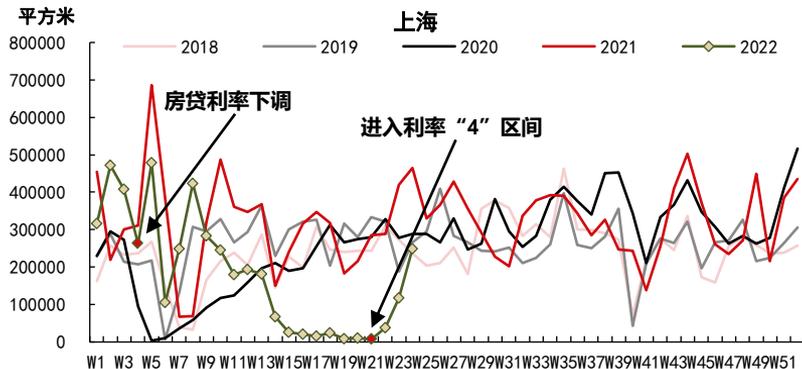


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌53.1%

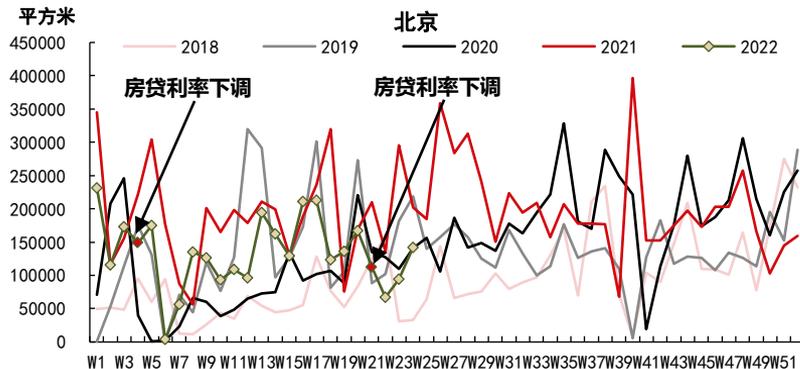


一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，反弹韧性不足

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）

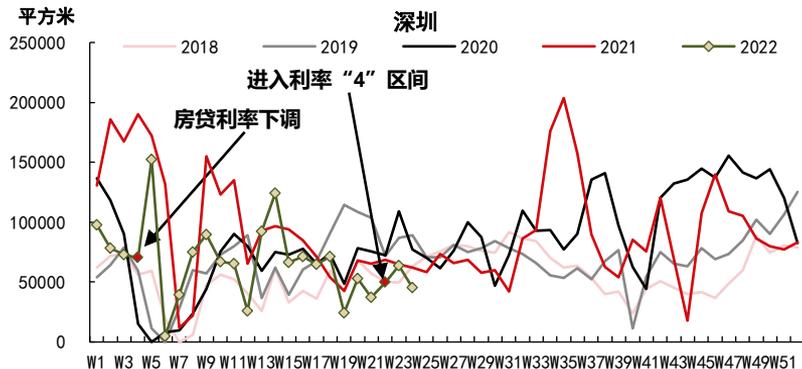
| 月份 | 2021 | 2022 | 同比 | 环比 |
|------------------|---------|----------|--------|---------|
| 1月 | 1712996 | 1704200 | -0.5% | 13.2% |
| 2月 | 822200 | 1111400 | 35.2% | -34.8% |
| 3月 | 1570400 | 767160.9 | -51.1% | -31.0% |
| 4月 | 1267300 | 105400 | -91.7% | -86.3% |
| 5月 | 1111977 | 117200 | -89.5% | 11.2% |
| 6月 (截止至6月10日) | 664300 | 311900 | -53.0% | 2612.2% |

北京商品房成交面积变化情况（平方米）

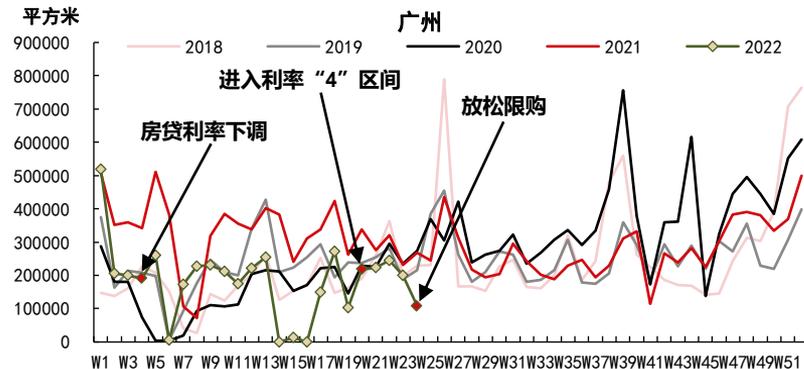
| 月份 | 2021 | 2022 | 同比 | 环比 |
|------------------|--------|--------|--------|--------|
| 1月 | 834597 | 624004 | -25.2% | -14.5% |
| 2月 | 492179 | 330004 | -33.0% | -47.1% |
| 3月 | 889119 | 611056 | -31.3% | 85.2% |
| 4月 | 920388 | 706827 | -23.2% | 15.7% |
| 5月 | 607054 | 501314 | -17.4% | -29.1% |
| 6月 (截止至6月10日) | 435535 | 216749 | -50.2% | 9.7% |

一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，反弹韧性不足

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，6月放松限购）



深圳商品房成交面积变化情况（平方米）

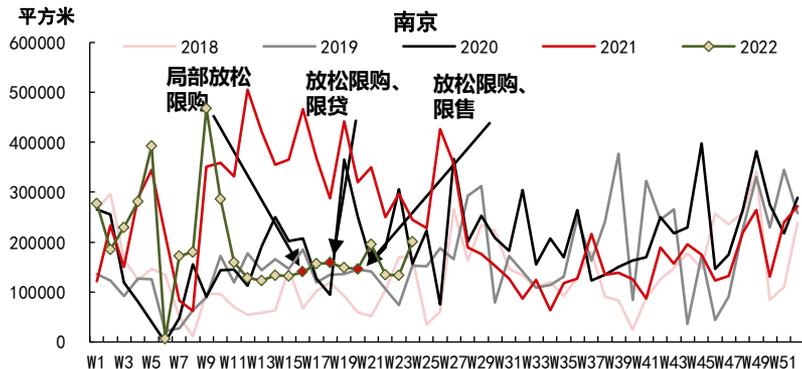
| 月份 | 2021 | 2022 | 同比 | 环比 |
|------------------|--------|--------|--------|--------|
| 1月 | 814485 | 394656 | -51.5% | 5.1% |
| 2月 | 298407 | 217850 | -27.0% | -44.8% |
| 3月 | 462554 | 324209 | -29.9% | 48.8% |
| 4月 | 346023 | 309078 | -10.7% | -4.7% |
| 5月 | 265495 | 186669 | -29.7% | -39.6% |
| 6月 (截止至6月10日) | 97518 | 85905 | -11.9% | 98.4% |

广州商品房成交面积变化情况（平方米）

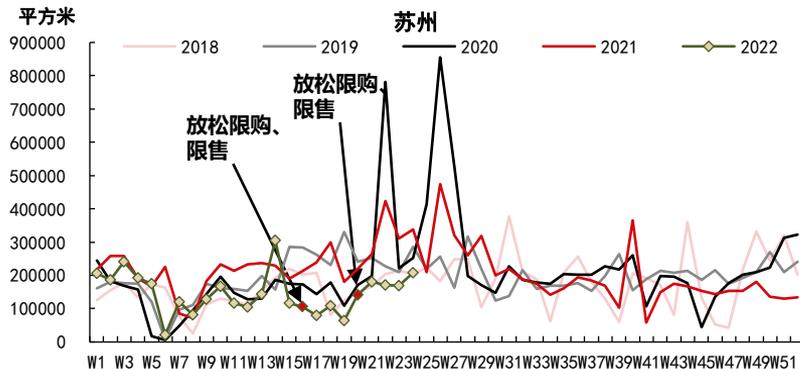
| 月份 | 2021 | 2022 | 同比 | 环比 |
|------------------|---------|--------|--------|--------|
| 1月 | 1452374 | 631277 | -56.5% | -58.0% |
| 2月 | 750775 | 550463 | -26.7% | -12.8% |
| 3月 | 1327384 | 570919 | -57.0% | 3.7% |
| 4月 | 1188644 | 312612 | -73.7% | -45.2% |
| 5月 | 1056603 | 739935 | -30.0% | 136.7% |
| 6月 (截止至6月10日) | 202955 | 158218 | -22.0% | -16.9% |

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，环比持续修复

南京（4月以来持续出台放松限购、限售等政策）



苏州（4.11→5.9 加码放松限购）



南京商品房成交面积变化情况（平方米）

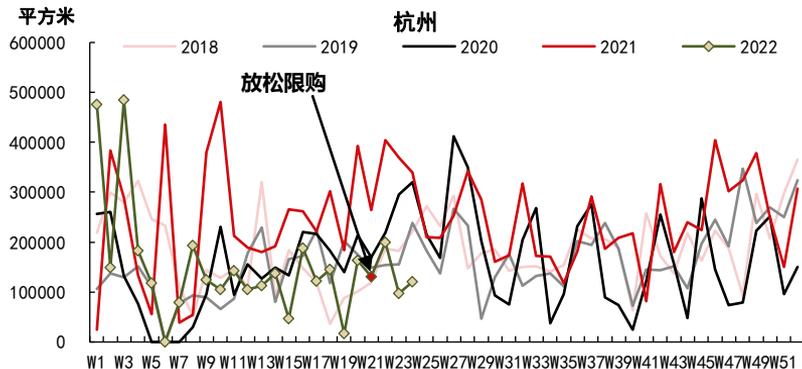
| 月份 | 2021 | 2022 | 同比 | 环比 |
|------------------|---------|---------|--------|--------|
| 1月 | 1054219 | 1094750 | 3.8% | 0.3% |
| 2月 | 695697 | 934631 | 34.3% | -14.6% |
| 3月 | 1797844 | 678740 | -62.2% | -27.4% |
| 4月 | 1661979 | 621879 | -62.6% | -8.4% |
| 5月 | 1425442 | 692490 | -51.4% | 11.4% |
| 6月 (截止至6月10日) | 438558 | 266563 | -39.2% | 30.4% |

苏州商品房成交面积变化情况（平方米）

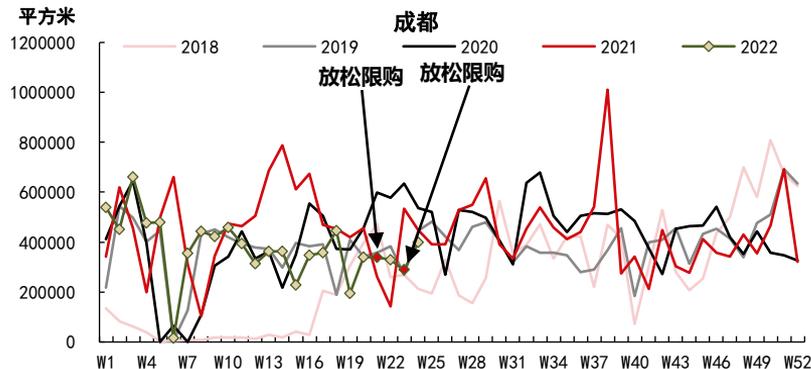
| 月份 | 2021 | 2022 | 同比 | 环比 |
|------------------|---------|--------|--------|--------|
| 1月 | 907655 | 809534 | -10.8% | 15.5% |
| 2月 | 564023 | 406310 | -28.0% | -49.8% |
| 3月 | 1048429 | 711599 | -32.1% | 75.1% |
| 4月 | 1012252 | 467040 | -53.9% | -34.4% |
| 5月 | 1196277 | 657465 | -45.0% | 40.8% |
| 6月 (截止至6月10日) | 477709 | 275259 | -42.4% | 148.1% |

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，环比持续修复

杭州（5.17 放松限购）



成都（5.16 → 5.31 放松限购）



杭州商品房成交面积变化情况（平方米）

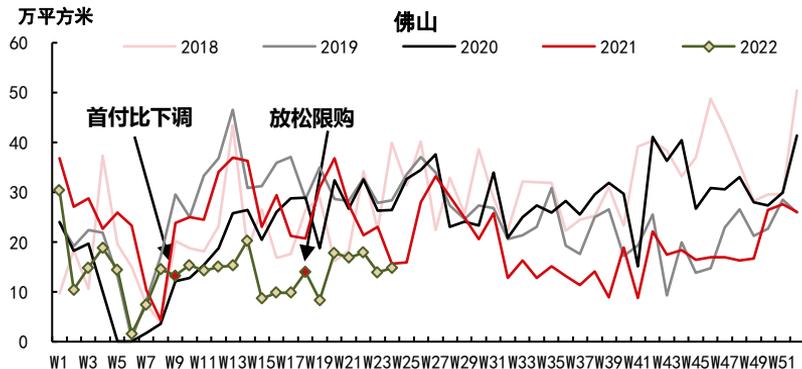
| 月份 | 2021 | 2022 | 同比 | 环比 |
|------------------|---------|--------|--------|--------|
| 1月 | 862353 | 934287 | 8.3% | -31.3% |
| 2月 | 926164 | 437279 | -52.8% | -53.2% |
| 3月 | 1123841 | 544823 | -51.5% | 24.6% |
| 4月 | 1157758 | 516846 | -55.4% | -5.1% |
| 5月 | 1356349 | 574718 | -57.6% | 11.2% |
| 6月 (截止至6月10日) | 477709 | 275259 | -42.4% | 148.1% |

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 | 1382861 | 1386764 | 0.3% | -6.7% |
| 6月 (截止至6月10日) | 535882 | 152047 | -71.6% | 243.6% |

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，环比持续修复

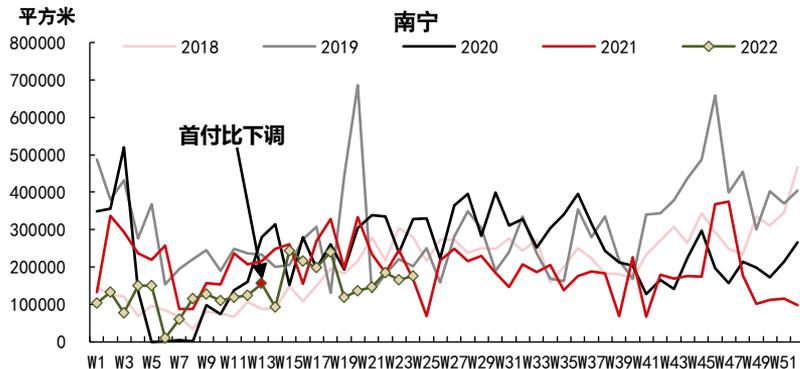
佛山（2.21 非限购区20%首付，4.27 放松限购）



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 | 127 | 67 | -47.1% | 44.4% |
| 6月 (截止至6月10日) | 28 | 22 | -19.4% | 48.3% |

南宁（3.22 首付比例降低到 20%）

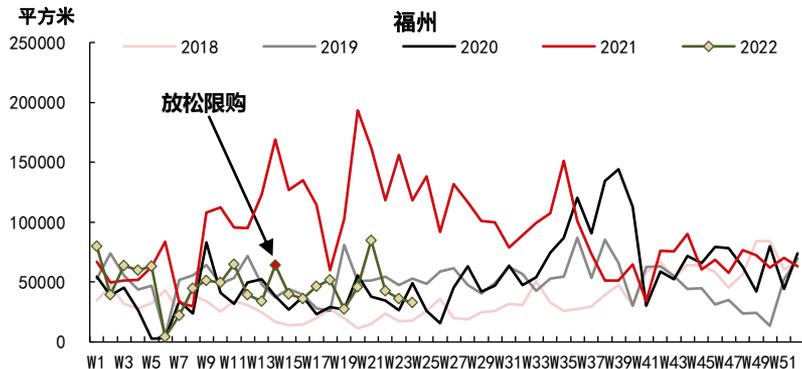


南宁商品房成交面积变化情况（平方米）

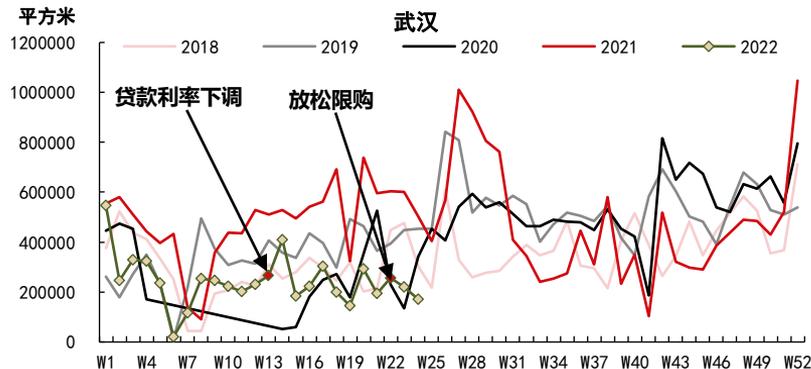
| 月份 | 2021 | 2022 | 同比 | 环比 |
|------------------|---------|--------|--------|--------|
| 1月 | 1101603 | 524735 | -52.4% | 6.3% |
| 2月 | 589104 | 325507 | -44.7% | -38.0% |
| 3月 | 919576 | 580957 | -36.8% | 78.5% |
| 4月 | 1126246 | 896390 | -20.4% | 54.3% |
| 5月 | 1011021 | 669483 | -33.8% | -25.3% |
| 6月 (截止至6月10日) | 368314 | 257528 | -30.1% | 52.7% |

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，环比持续修复

福州（3.29 取消限购）



武汉（3.27 下调利率，5.22 放松限购）



福州商品房成交面积变化情况（平方米）

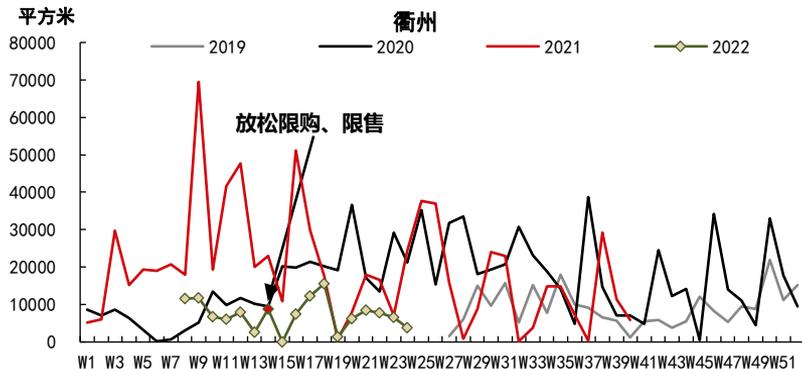
| 月份 | 2021 | 2022 | 同比 | 环比 |
|------------------|--------|--------|--------|--------|
| 1月 | 231645 | 232630 | 0.4% | -23.3% |
| 2月 | 257353 | 134278 | -47.8% | -42.3% |
| 3月 | 524192 | 221531 | -57.7% | 65.0% |
| 4月 | 494241 | 189257 | -61.7% | -14.6% |
| 5月 | 608465 | 223587 | -63.3% | 18.1% |
| 6月 (截止至6月10日) | 211036 | 46430 | -78.0% | 4.0% |

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 | 2451350 | 979034 | -60.1% | -5.2% |
| 6月 (截止至6月10日) | 829011 | 298590 | -64.0% | 15.8% |

三、三四线城市政策效果——集中在降首付，同比跌幅显著收窄

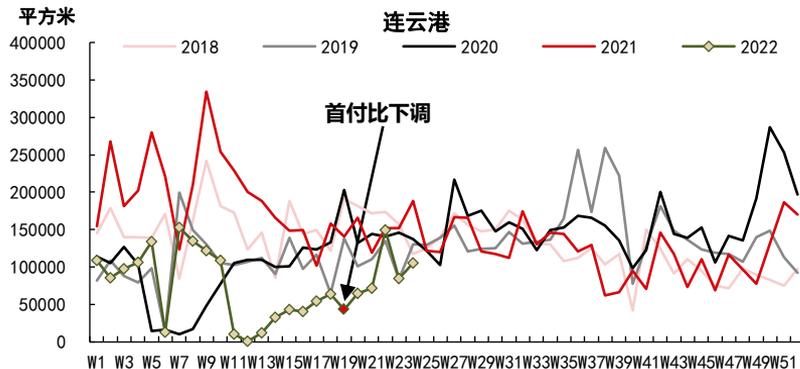
衢州（4.3 放松限购、限售）



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 | 49037 | 30228 | -38.4% | -14.1% |
| 6月 (截止至6月10日) | 20975 | / | / | -17.0% |

连云港（5.2 首付比例降低到 20%）

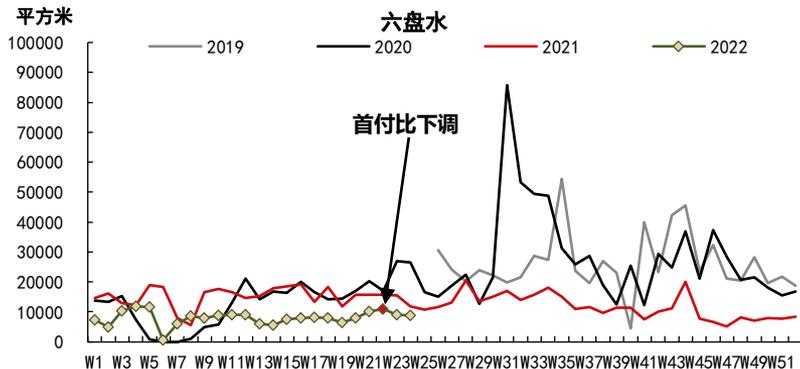


连云港商品房成交面积变化情况（平方米）

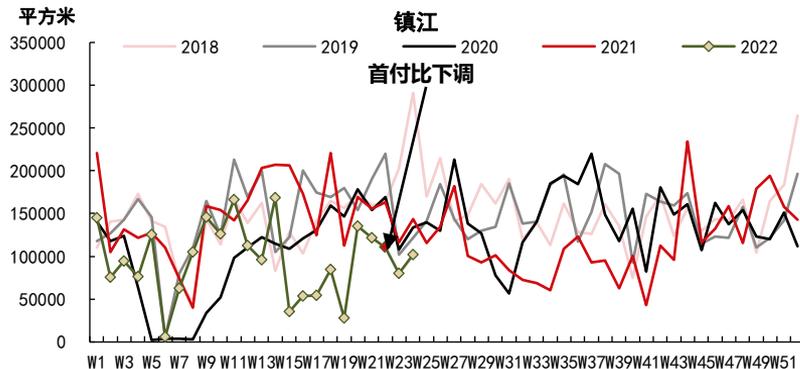
| 月份 | 2021 | 2022 | 同比 | 环比 |
|------------------|--------|--------|--------|--------|
| 1月 | 992423 | 432241 | -56.4% | -33.0% |
| 2月 | 891618 | 436723 | -51.0% | 1.0% |
| 3月 | 947920 | 126889 | -86.6% | -70.9% |
| 4月 | 603026 | 216744 | -64.1% | 70.8% |
| 5月 | 641824 | 365292 | -43.1% | 68.5% |
| 6月 (截止至6月10日) | 261759 | 152994 | -41.6% | 117.2% |

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）

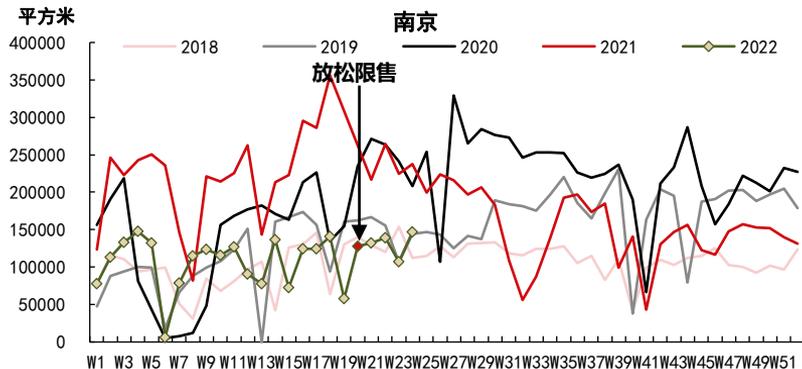
| 月份 | 2021 | 2022 | 同比 | 环比 |
|------------------|-------|-------|--------|--------|
| 1月 | 63162 | 39865 | -36.9% | 13.8% |
| 2月 | 48427 | 25785 | -46.8% | -35.3% |
| 3月 | 71821 | 34135 | -52.5% | 32.4% |
| 4月 | 75027 | 32507 | -56.7% | -4.8% |
| 5月 | 65468 | 40813 | -37.7% | 25.5% |
| 6月 (截止至6月10日) | 19974 | 12585 | -37.0% | 22.9% |

镇江商品房成交面积变化情况（平方米）

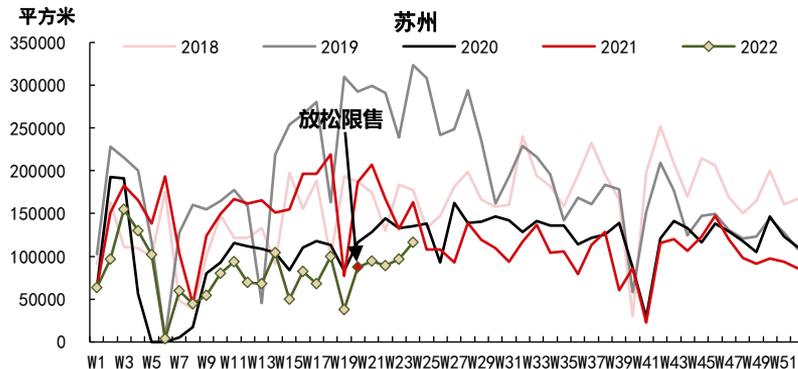
| 月份 | 2021 | 2022 | 同比 | 环比 |
|------------------|--------|--------|--------|--------|
| 1月 | 509259 | 379811 | -25.4% | -49.4% |
| 2月 | 389344 | 341843 | -12.2% | -10.0% |
| 3月 | 798968 | 634071 | -20.6% | 85.5% |
| 4月 | 770633 | 235672 | -69.4% | -62.8% |
| 5月 | 646650 | 443260 | -31.5% | 88.1% |
| 6月 (截止至6月10日) | 183864 | 133549 | -27.4% | 96.7% |

四、二手房成交情况——放松限售政策效果见效缓慢

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)

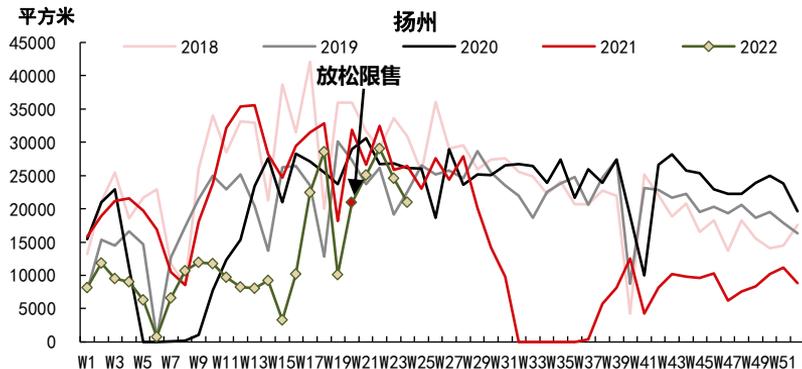
| | 2022年 | 2021年 | 同比 | 环比 |
|------|--------|--------|--------|--------|
| 前四周 | 124565 | 295381 | -57.8% | |
| 前三周 | 123843 | 286354 | -56.8% | -0.6% |
| 前两周 | 140365 | 355990 | -60.6% | 13.3% |
| 前一周 | 57499 | #N/A | #N/A | -59.0% |
| 限售放松 | 127645 | #N/A | #N/A | 122.0% |
| 后一周 | 131698 | 216887 | -39.3% | 3.2% |
| 后两周 | 138741 | 264043 | -47.5% | 5.3% |
| 后三周 | 106745 | 224158 | -52.4% | -23.1% |
| 后四周 | 146598 | 237314 | -38.2% | 37.3% |

苏州二手房成交面积变化情况 (平方米)

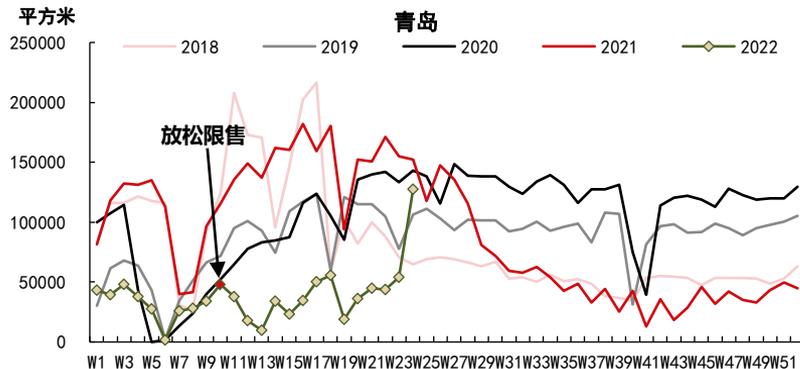
| | 2022年 | 2021年 | 同比 | 环比 |
|------|--------|--------|--------|--------|
| 前四周 | 82254 | 196360 | -58.1% | |
| 前三周 | 68025 | 196261 | -65.3% | -17.3% |
| 前两周 | 99642 | 219383 | -54.6% | 46.5% |
| 前一周 | 37940 | 77137 | -50.8% | -61.9% |
| 限售放松 | 87129 | 186692 | -53.3% | 129.6% |
| 后一周 | 94432 | 206892 | -54.4% | 8.4% |
| 后两周 | 89160 | 167257 | -46.7% | -5.6% |
| 后三周 | 96738 | 132376 | -26.9% | 8.5% |
| 后四周 | 116645 | 163206 | -28.5% | 20.6% |

四、二手房成交情况——放松限售政策效果见效缓慢

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% |
| 后三周 | 24617 | 25876 | -4.9% | -15.3% |
| 后四周 | 20975 | 26459 | -20.7% | -14.8% |

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% |
| 后三月 | 143309 | 567724 | -74.8% | -12.5% |
| 后十三周 | 53785 | 154666 | -65.2% | 23.6% |
| 后十四周 | 127521 | 152422 | -16.3% | 137.1% |

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 |
|----------|---------------------------|------|---|---------------------|
| 2022/6/9 | 非限购区域首套房最低首付降至2成 | 珠海 | 在珠海非限购区域购房，无房无贷首付降至2成。 | 首付比 |
| 2022/6/9 | 购买首套房贷款最低首付比调整为20% 取消限售 | 西宁 | 《措施》提到，将购买首套住房的商业按揭及公积金贷款最低首付比例调整为20%；购买第二套住房的商业按揭及公积金贷款最低首付比例调整为30%。暂缓执行新购买的住房（含新建商品住房和二手住房）自取得不动产权证满2年后方可转让的限制。 | 首付比、限售 |
| 2022/6/8 | 不实施限购的城市首次购房商贷首付比例最低20% | 河南 | 在不实施限购措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点。 | 首付比 |
| 2022/6/8 | 首套住房首付比例20% 公积金贷款最高50万元 | 蚌埠 | 引导各金融机构降低居民首套及二套改善性住房个人按揭贷款首付最低比例和最低贷款利率，首套住房首付比例最低降至20%、贷款利率最低降至相应期限贷款市场报价利率减20个基点。加大公积金贷款对首套及二套改善性住房需求支持力度，个人住房公积金贷款最高额度由20万调整为30万元，夫妻双方住房公积金贷款最高额度由40万调整为50万元；二次申请自住住房公积金贷款首付比例由不低于50%下调至不低于40%。 | 首付比、公积金贷款 |
| 2022/6/7 | 公积金贷款最高额度为45万元 取消新房限售 | 聊城 | 一人缴存住房公积金的职工家庭最高可贷款额度提高至27万元，两人及以上缴存住房公积金的职工家庭最高可贷款额度提高至45万元；在异地缴存住房公积金的职工，取消住房公积金异地贷款户籍限制，在聊城市购房时，享有与本市缴存职工同等的住房公积金贷款权益；引导商业银行下调个人住房贷款利率，提高银行贷款发放效率。取消新购住房限制转让措施，新购住房取得不动产权证后即可上市交易。以办理不动产权证实际缴纳契税数额的20%发放“消费券”。 | 公积金贷款、限售 |
| 2022/6/7 | 提高公积金贷款额度至70万元 首次购房给1万元补贴 | 商丘 | 商丘市将提高公积金贷款额度，申请人一人满足住房公积金贷款条件的，最高贷款额度从40万元调整到50万元；夫妻双方满足住房公积金贷款条件的，最高贷款额度从60万元调整到70万元。发放购房补贴，发放标准为博士生5万元、硕士生3万元、本专科毕业生2万元。购房补贴优惠政策与支持刚性住房需求优惠政策不能同时享受。支持刚性住房需求，对首次购买普通商品住房的个人，一次性给予1万元补贴。对无购房贷款家庭购买普通住房的，贷款最低首付比例为20%。对新发放的首套住房商业性个人住房贷款，落实利率下限为相应期限贷款市场报价利率减20个基点的要求。 | 首付比、贷款利率、公积金贷款、购房补贴 |
| 2022/6/7 | 个人住房贷款利率降至近年最低 最低4.25% | 呼和浩特 | 呼和浩特市购买首套住房商业性个人住房贷款利率加点下限执行LPR-20BP，二套住房商业性个人住房贷款利率加点下限执行LPR+60BP；二套住房商业性个人住房贷款首付比例由现行40%调降为30%，利率水平下限由现行LPR+70BP调降为LPR+60BP。 | 贷款利率、首付比 |
| 2022/6/6 | 取消两次住房公积金贷款须间隔12个月及以上的限制 | 贵州 | 降低首付比例政策，创新使用公积金对商业贷款进行贴息，取消两次住房公积金贷款须间隔12个月及以上的限制，提升消费信心和购买力。 | 限贷 |
| 2022/6/6 | 外地人购房允许断缴或补缴社保不超过3个月 | 广州 | 6月1日更新的限购政策规定，非本市户籍的居民家庭购房，需提供购房之日前5年在本市连续缴纳社保或者个税证明中，允许除起始月外累计不超过3个月的断缴或补缴记录。也就是60个月之内，允许中间断3个月。 | 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