

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

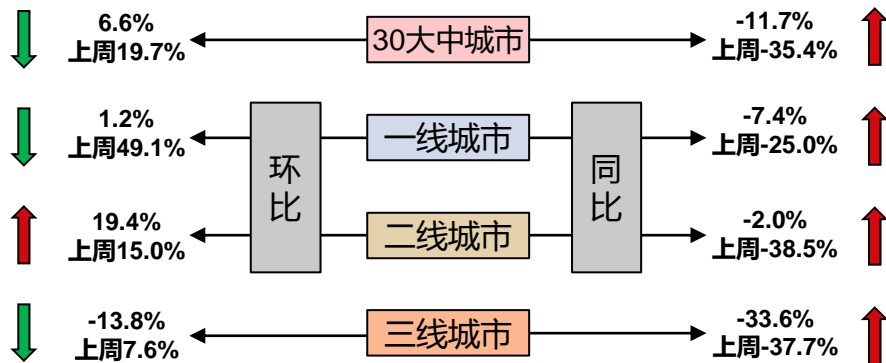
2022年6月19日

- **地方重点政策方面：**（1）本周南京再次发布放松限购政策，**非户籍人员提供6个月社保可开购房证明，其中征缴方式不作区分**。南京作为本轮限购放松城市中力度最大的城市，当前商品房销售数据改善情况不及预期，在该背景下南京采取力度更大的放松政策，外地购房者可通过个人补缴及单位补缴的方式缴纳南京当地社保，即可获得购房资格。该政策有望带动外地人前来南京购房，预计未来商品房销售或进一步改善。（2）本周温州出台新政，**推出省内购房灵活还款按揭产品（前三年可只还息缓付本金）**。考虑到温州近期商品房销售数据环比持续下滑的情况，针对购房按揭还款灵活处理或能够有效刺激短期的购房需求，如果政策有效有望进一步向其他城市推进类似政策。
- **我们认为，与5月频繁发布的降低首付比、放松限购限售等策略有所不同，虽6月以来各地频繁出台政策，但总体力度较5月稍弱一些，背后的原因主要是地方需要先视之前已出台政策效果如何，部分表现不佳的城市后续会出台刺激效果更强的政策工具。而从近期数据显示一二线城市商品房销售已经显著回暖，预计六月份销售数据同比跌幅进一步缩窄。**

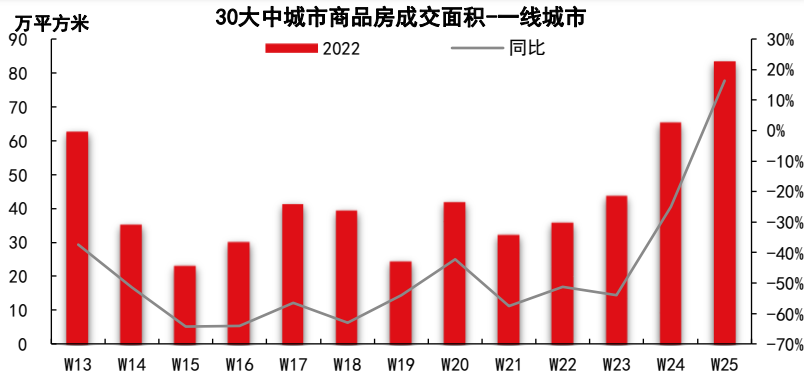
- 一、一线城市政策效果跟踪
- 二、二线城市政策效果跟踪
- 三、三四线城市政策效果跟踪
- 四、二手房成交数据跟踪
- 五、本周重点放松施策一览

房地产销售数据总览——本周主要城市同比跌幅显著缩窄

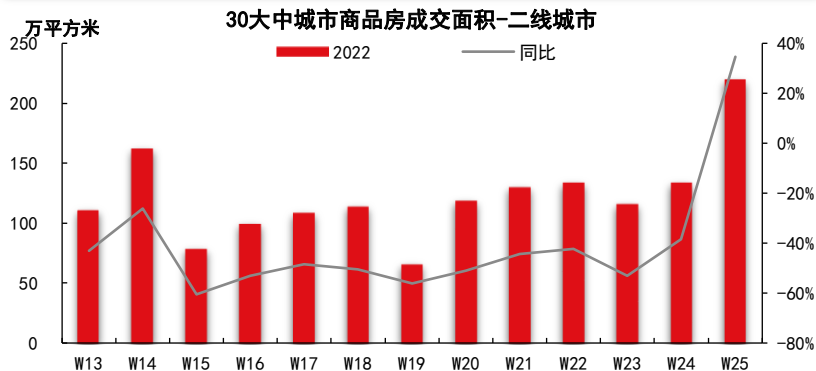
30大中城市本周同比跌幅缩窄，环比涨幅有所回调



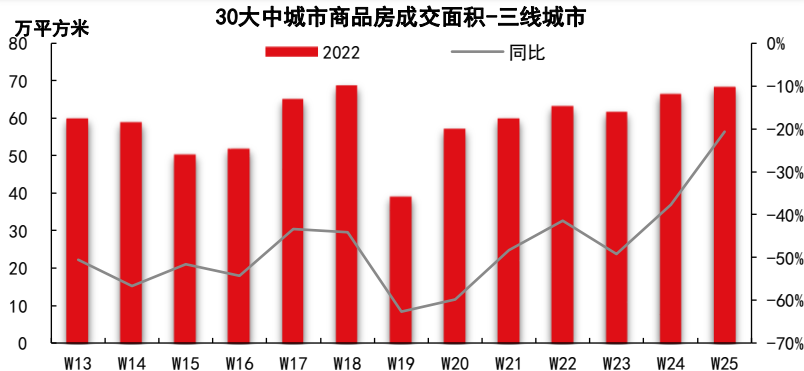
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌7.4%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌2.0%

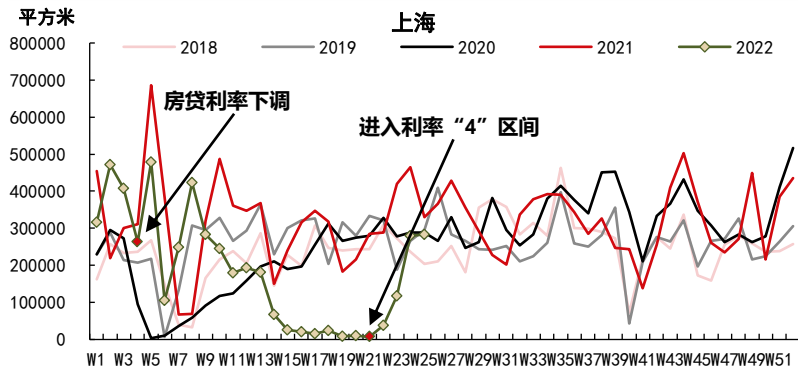


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌33.6%

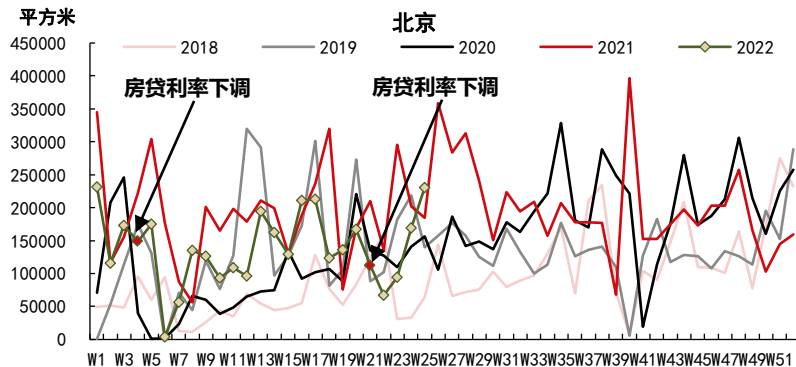


一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，近期反弹显著

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）

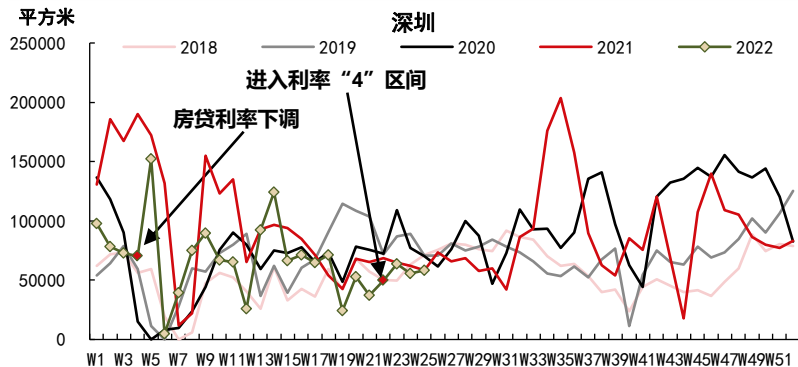
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1712996	1704200	-0.5%	13.2%
2月	822200	1111400	35.2%	-34.8%
3月	1570400	767160.9	-51.1%	-31.0%
4月	1267300	105400	-91.7%	-86.3%
5月	1111977	117200	-89.5%	11.2%
6月 (截止至6月17日)	1010100	624600	-38.2%	2791.7%

北京商品房成交面积变化情况（平方米）

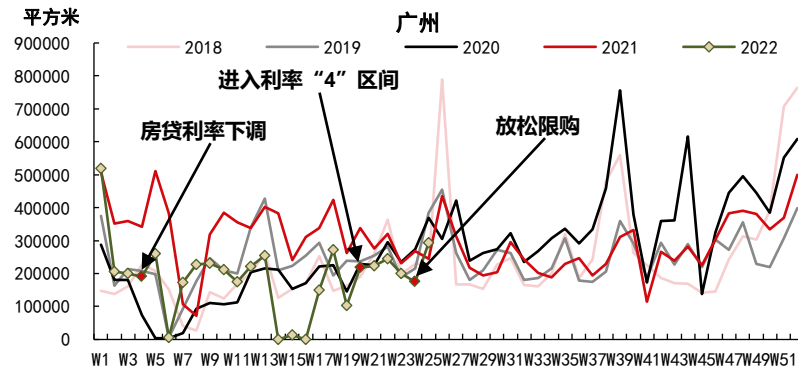
月份	2021	2022	同比	环比
1月	834597	624004	-25.2%	-14.5%
2月	492179	330004	-33.0%	-47.1%
3月	889119	611056	-31.3%	85.2%
4月	920388	706827	-23.2%	15.7%
5月	607054	501314	-17.4%	-29.1%
6月 (截止至6月17日)	609639	473872	-22.3%	38.3%

一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，近期反弹显著

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）

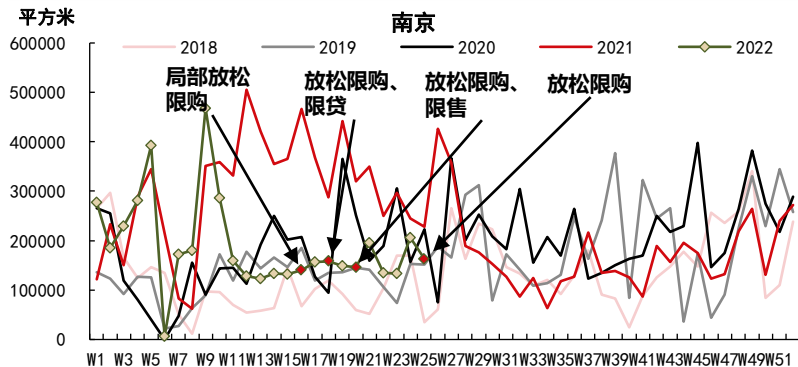
月份	2021	2022	同比	环比
1月	814485	394656	-51.5%	5.1%
2月	298407	217850	-27.0%	-44.8%
3月	462554	324209	-29.9%	48.8%
4月	346023	309078	-10.7%	-4.7%
5月	265495	186669	-29.7%	-39.6%
6月 (截止至6月17日)	149628	154235	3.1%	73.2%

广州商品房成交面积变化情况（平方米）

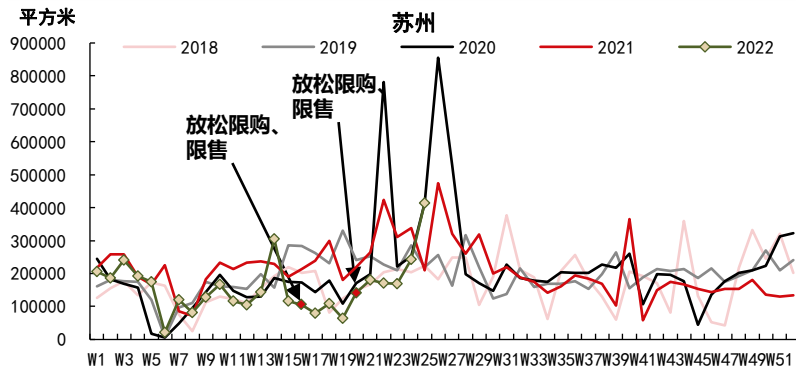
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1452374	631277	-56.5%	-58.0%
2月	750775	550463	-26.7%	-12.8%
3月	1327384	570919	-57.0%	3.7%
4月	1188644	312612	-73.7%	-45.2%
5月	1056603	739935	-30.0%	136.7%
6月 (截止至6月17日)	337755	480882	42.4%	48.3%

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）

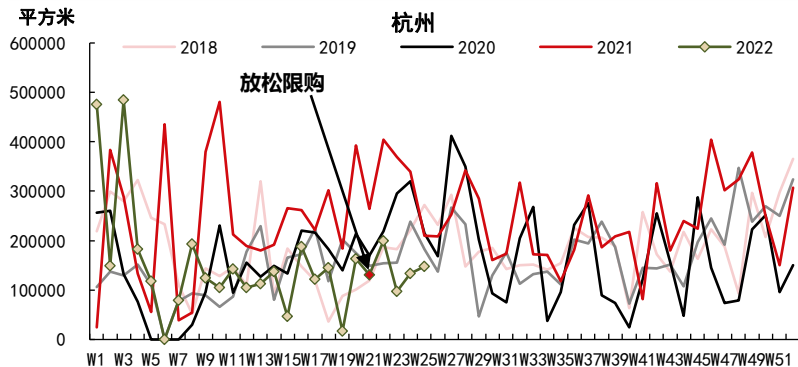
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1054219	1094750	3.8%	0.3%
2月	695697	934631	34.3%	-14.6%
3月	1797844	678740	-62.2%	-27.4%
4月	1661979	621879	-62.6%	-8.4%
5月	1425442	692490	-51.4%	11.4%
6月 (截止至6月17日)	658879	434229	-34.1%	11.6%

苏州商品房成交面积变化情况（平方米）

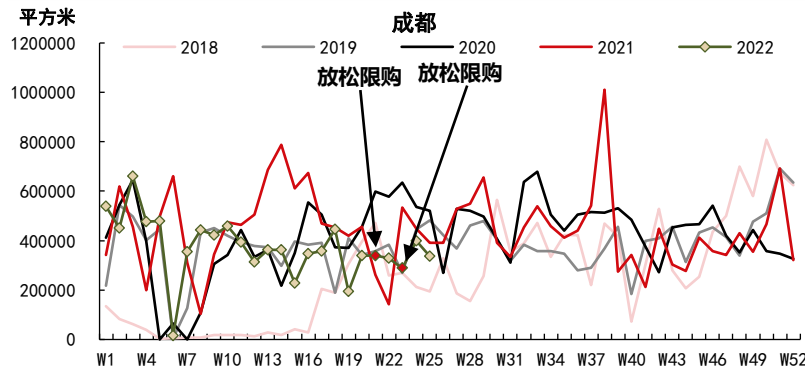
月份	2021	2022	同比	环比
1月	907655	809534	-10.8%	15.5%
2月	564023	406310	-28.0%	-49.8%
3月	1048429	711599	-32.1%	75.1%
4月	1012252	467040	-53.9%	-34.4%
5月	1196277	657465	-45.0%	40.8%
6月 (截止至6月17日)	694813	722599	4.0%	168.4%

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）

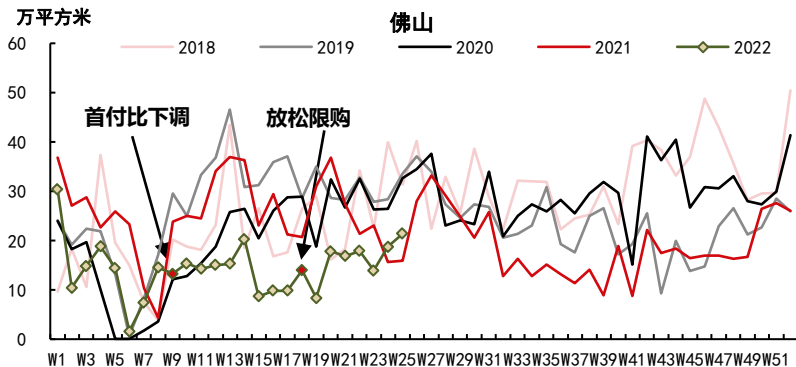
月份	2021	2022	同比	环比
1月	862353	934287	8.3%	-31.3%
2月	926164	437279	-52.8%	-53.2%
3月	1123841	544823	-51.5%	24.6%
4月	1157758	516846	-55.4%	-5.1%
5月	1356349	574718	-57.6%	11.2%
6月 (截止至6月17日)	741573	312439	-57.9%	34.4%

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17日)	1177025	836570	-28.9%	22.5%

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，环比持续修复

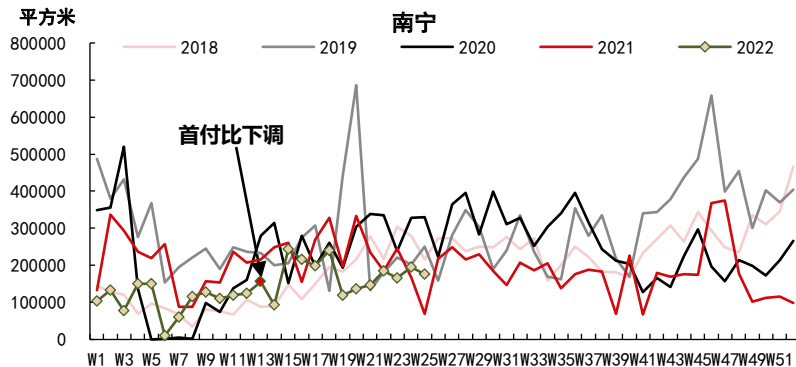
佛山（2.21 非限购区20%首付，4.27 放松限购）



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17日)	44	48	8.8%	43.0%

南宁（3.22 首付比例降低到 20%）

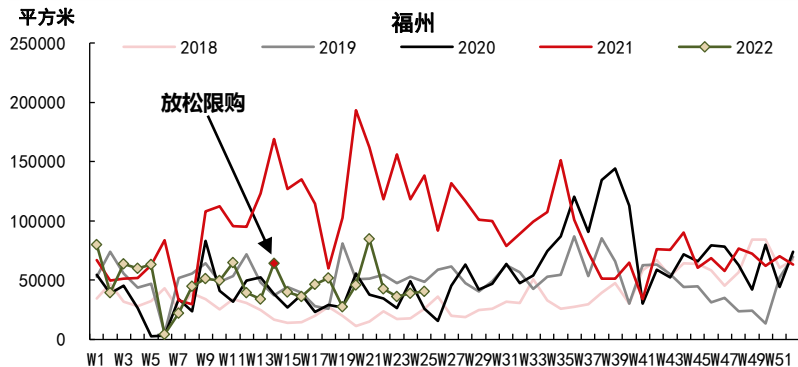


南宁商品房成交面积变化情况（平方米）

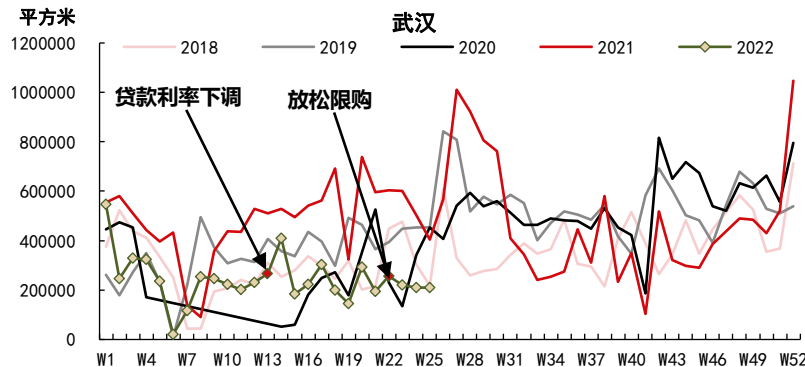
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1101603	524735	-52.4%	6.3%
2月	589104	325507	-44.7%	-38.0%
3月	919576	580957	-36.8%	78.5%
4月	1126246	896390	-20.4%	54.3%
5月	1011021	669483	-33.8%	-25.3%
6月 (截止至6月17日)	437756	452722	3.4%	41.1%

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，环比持续修复

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）

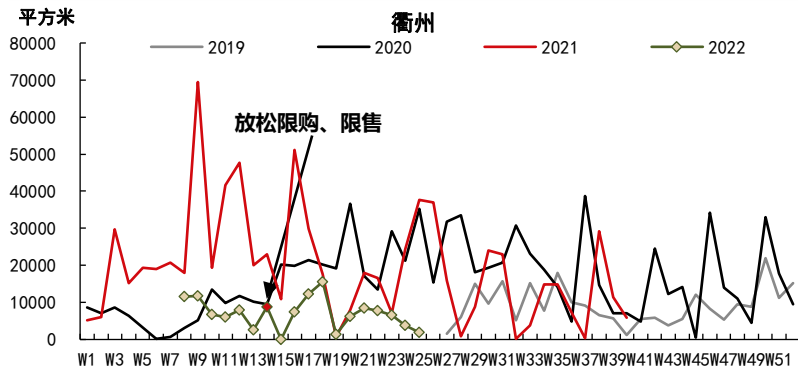
月份	2021	2022	同比	环比
1月	231645	232630	0.4%	-23.3%
2月	257353	134278	-47.8%	-42.3%
3月	524192	221531	-57.7%	65.0%
4月	494241	189257	-61.7%	-14.6%
5月	608465	223587	-63.3%	18.1%
6月 (截止至6月17日)	335042	92447	-72.4%	-20.2%

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17日)	1240722	545003	-56.1%	8.5%

三、三四线城市政策效果——集中在降首付，政策效果逐渐起效

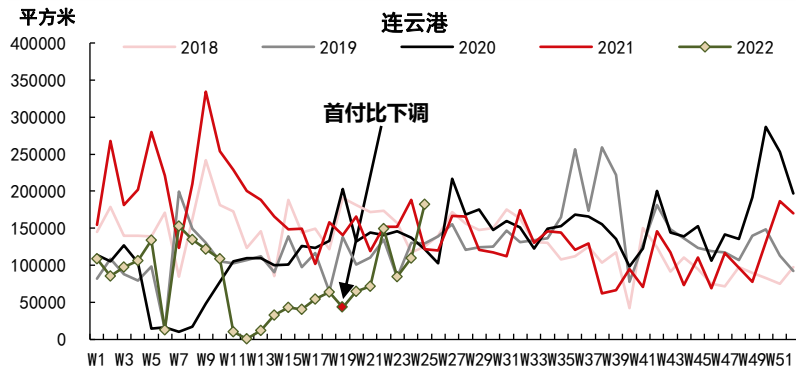
衢州（4.3 放松限购、限售）



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17日)	58246	/	/	-53.0%

连云港（5.2 首付比例降低到 20%）

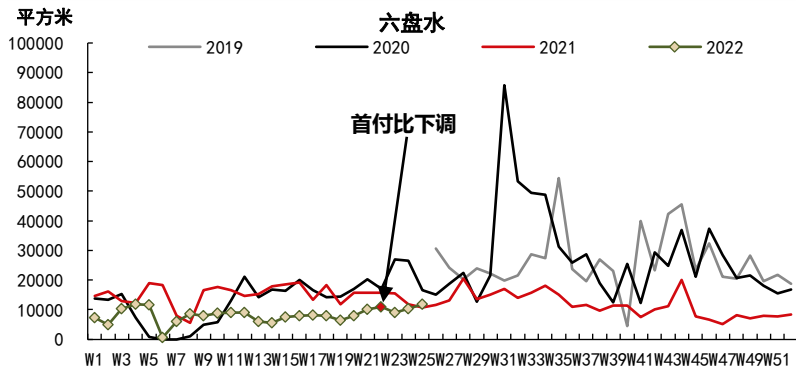


连云港商品房成交面积变化情况（平方米）

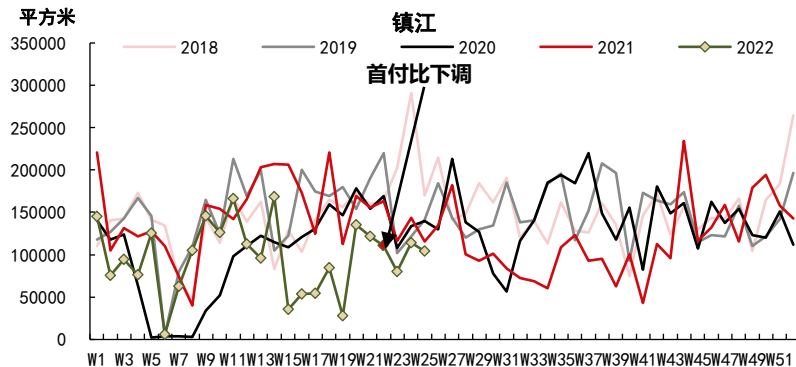
月份	2021	2022	同比	环比
1月	992423	432241	-56.4%	-33.0%
2月	891618	436723	-51.0%	1.0%
3月	947920	126889	-86.6%	-70.9%
4月	603026	216744	-64.1%	70.8%
5月	641824	365292	-43.1%	68.5%
6月 (截止至6月17日)	386522	340145	-12.0%	151.6%

三、三四线城市政策效果——集中在降首付，政策效果逐渐起效

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）

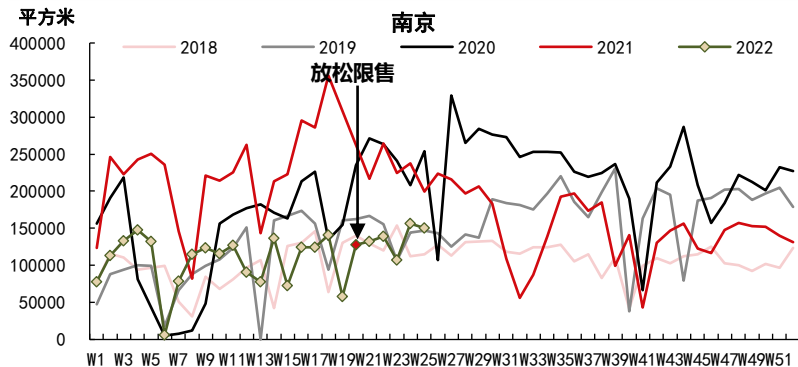
月份	2021	2022	同比	环比
1月	63162	39865	-36.9%	13.8%
2月	48427	25785	-46.8%	-35.3%
3月	71821	34135	-52.5%	32.4%
4月	75027	32507	-56.7%	-4.8%
5月	65468	40813	-37.7%	25.5%
6月 (截止至6月17日)	30104	25695	-14.6%	37.0%

镇江商品房成交面积变化情况（平方米）

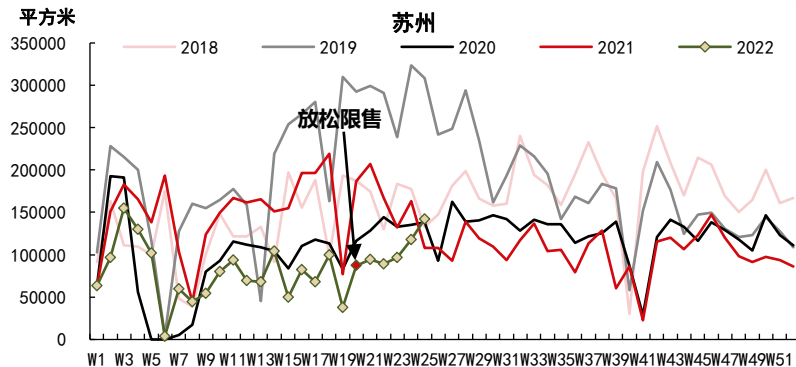
月份	2021	2022	同比	环比
1月	509259	379811	-25.4%	-49.4%
2月	389344	341843	-12.2%	-10.0%
3月	798968	634071	-20.6%	85.5%
4月	770633	235672	-69.4%	-62.8%
5月	646650	443260	-31.5%	88.1%
6月 (截止至6月17日)	300392	249862	-16.8%	16.7%

四、二手房成交情况——放松限售政策效果开始见效

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)

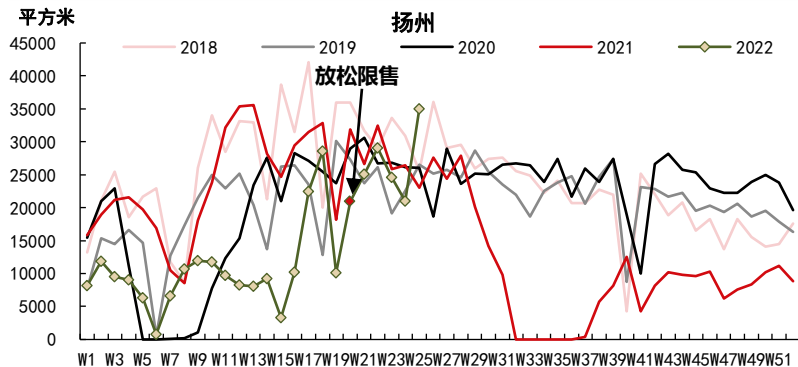
	2022年	2021年	同比	环比
前四周	124565	295381	-57.8%	
前三周	123843	286354	-56.8%	-0.6%
前两周	140365	355990	-60.6%	13.3%
前一周	57499	/	/	-59.0%
限售放松	127645	/	/	122.0%
后一周	131698	216887	-39.3%	3.2%
后两周	138741	264043	-47.5%	5.3%
后三周	106745	224158	-52.4%	-23.1%
后四周	156006	237314	-34.3%	46.1%
后五周	149974	199107	-24.7%	-3.9%

苏州二手房成交面积变化情况 (平方米)

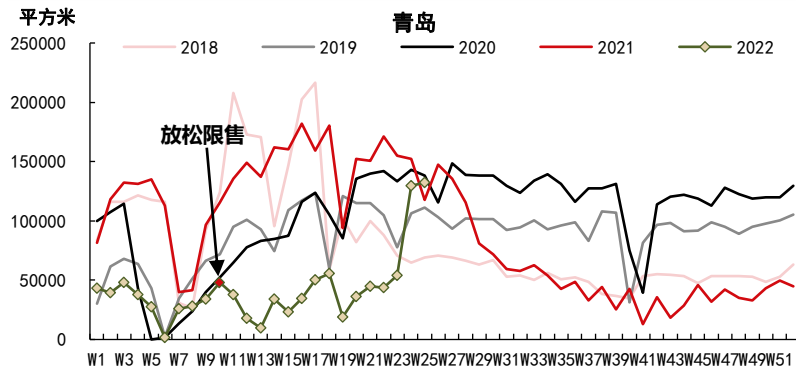
	2022年	2021年	同比	环比
前四周	82254	196360	-58.1%	
前三周	68025	196261	-65.3%	-17.3%
前两周	99642	219383	-54.6%	46.5%
前一周	37940	77137	-50.8%	-61.9%
限售放松	87129	186692	-53.3%	129.6%
后一周	94432	206892	-54.4%	8.4%
后两周	89160	167257	-46.7%	-5.6%
后三周	96738	132376	-26.9%	8.5%
后四周	117890	163206	-27.8%	21.9%
后五周	142225	108223	31.4%	20.6%

四、二手房成交情况——放松限售政策效果开始见效

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%
后五周	34996	23070	51.7%	66.8%

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	129696	152422	-14.9%	141.1%
后十五周	132455	117726	12.5%	2.1%

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
2022/6/18	首套房首付比例20% 市区购买首套房可补贴购房款0.6%	温州	首套房首付比例20%，并享受首次贷款购买普通自住房的利率优惠，二套房首付比例30%；对居民家庭在温州名下无房但有已结清贷款记录的，或在温州有一套房但无贷款记录、或已结清贷款记录的，再买房均按照首套首贷优惠政策执行；在市区购买首套房，给予购房款0.6%的消费补助；喊停安置房，推进房票市区全域流转等。	首付比、购房补贴
2022/6/17	多孩家庭购买二套房 首付最低两成 最高补贴2.4万元	内江	明确首套、二套最低首付比例分别为20%、40%；对租住住房提取住房人公积金额度进行调整，提取额度以家庭为单位由原6000元/年调整为9600元/年；对符合内江市关于人才安居相关政策的人才证明材料，公积金贷款最高额度上浮20%，购买第二套改善型自住住房，首付比例由不低于40%降低至不低于20%；符合国家生育政策已生育二孩、三孩的家庭，购买第二套改善型自住住房，首付比例由不低于40%降低至不低于20%。	首付比、购房补贴
2022/6/15	全面落实首套房贷款利率执行4.25%的下限标准 促进二套房首付比例降至40%	郑州	促进房地产业平稳健康发展，推动驻郑各商业银行全面落实首套房贷款利率执行4.25%的下限标准，促进二套房首付比例降至40%。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，银行业金融机构执行首套房贷款政策。	贷款利率、首付比、限贷
2022/6/14	实施“认贷不认房” 首套房首付最低两成	濮阳	对已有1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，商业银行执行首套住房贷款政策。同时，降低首付比例和商业贷款利率。对于贷款购买普通自住房的居民家庭，首次购买普通住房的商业性个人住房贷款最低首付比例为20%。执行全省首套住房、二套住房最低商业贷款利率的政策要求。	首付比、限贷
2022/6/14	首推省内购房灵活还款按揭产品 前三年可只还息缓付本金	温州	“安居贷”面向贷款期限在10年（含）以上的首套住房按揭客户，对“等额本金、等额本息”两种传统个人购房按揭贷款还款方式进行创新，核心是“灵活还、自由还”。申请“安居贷”的居民可选择“先息后本”或“少量本金加利息”等灵活还款方式，灵活还款方式最长可达3年，第四年开始分期还本付息，以减轻购房前期还贷压力，满足刚需购房需求。	还款方式
2022/6/13	实行“认贷不认房” 首套房首付比例降至20%	襄阳	简化套数认定，实行“认贷不认房”，对缴存职工既无住房公积金贷款记录、又无尚未结清住房商业贷款的，比照首套房贷款政策执行；首套房首付款比例由不低于30%调整为不低于20%，二套房首付款比例由不低于50%调整为不低于30%。该政策有效期至2023年1月31日，实施范围为襄阳城区以及襄州区。	限贷、首付比
2022/6/13	非户籍人员提供6个月 社保可开购房证明 征缴方式不作区分	南京	非南京本市户籍人员提供个人6个月社保证明即可开具购房证明，征缴方式不作区分。目前暂无具体通知及细则，具体以窗口开具的购房者证明为准，政策已于今日开始执行。南京当地中介人员表示，购房者可通过个人补缴及单位补缴的方式缴纳南京当地社保，即可获得购房资格。	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