

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

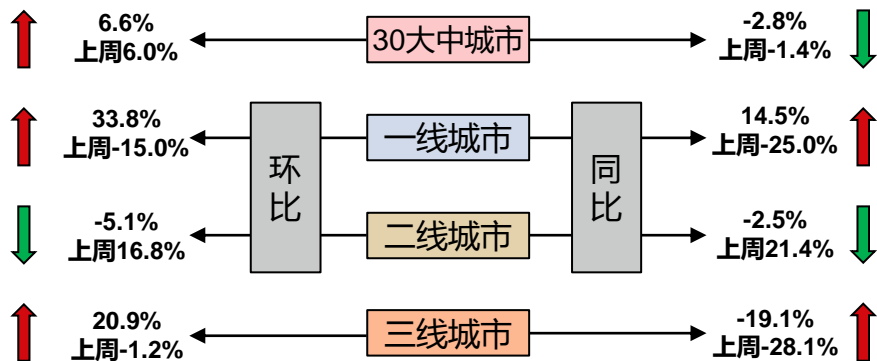
投资咨询号：Z0016667

2022年7月3日

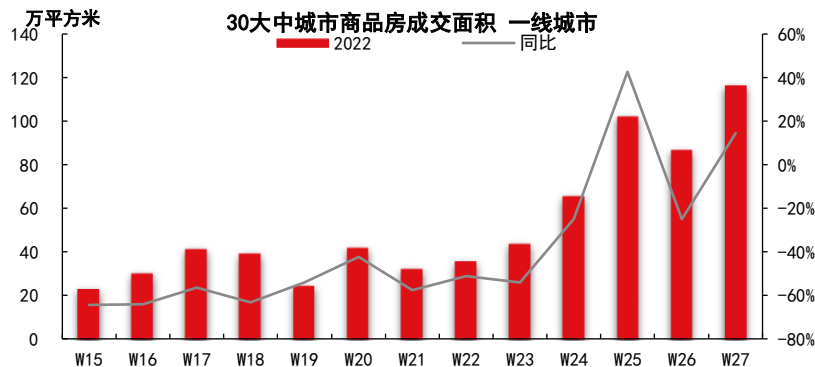
- **中央重点政策方面：**本周全国政协经济委员会副主任杨伟民表示房地产在中国仍有必要，仍有刚需，不是夕阳产业。需要多部门配合协调制定出台综合性、权威性的房地产政策文件，明确房地产税收、信贷、土地、限售等政策，给房地产企业和居民一个可靠的预期。
- **地方重点政策方面：**（1）河南济源6月29日出台政策，房贷断供可延期还本付息、不纳入个人征信，鼓励房企对首付分期收取，该政策于6月30日删除。其背后反映的是政府对于出台宽松政策仍然是相对谨慎的状态，虽河南整体商品房销售压力较大，但考虑到“房住不炒”的大环境，**未来出台较为激进的政策的可能性仍然较小。**
- **企业端来看，**2022年6月TOP100房企实现销售额8311亿元，环比大幅增长60.1%，同比下降43%，降幅较5月收窄16.9个百分点。城市方面，6月份30城商品房成交面积为1668.6万平方米，同比下跌7.4%，降幅较5月显著收窄40.9个百分点，即使如果我们剔除掉部分异常值城市，6月份商品房销售仍然处于持续改善的进程中，**预计随着经济不断修复，下半年商品房销售同比转正将是大概率事件。**

- 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

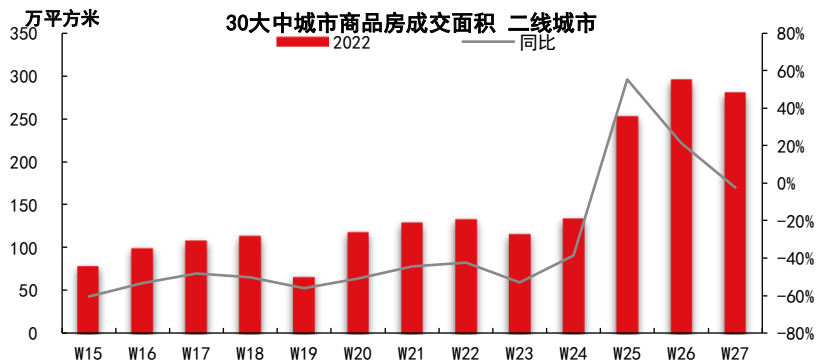
30大中城市本周同比跌幅为2.8%



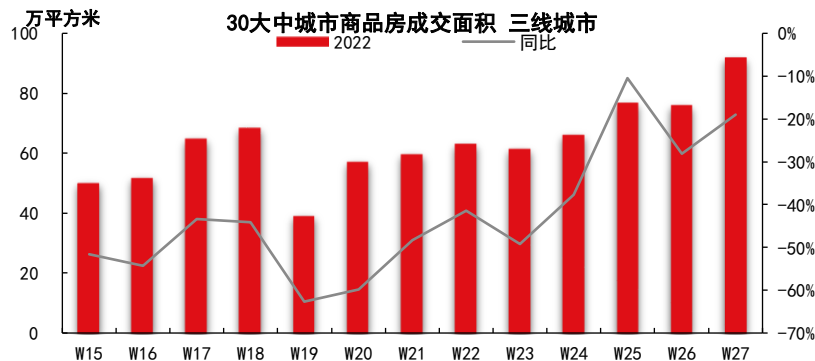
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比上涨14.5%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌2.5%

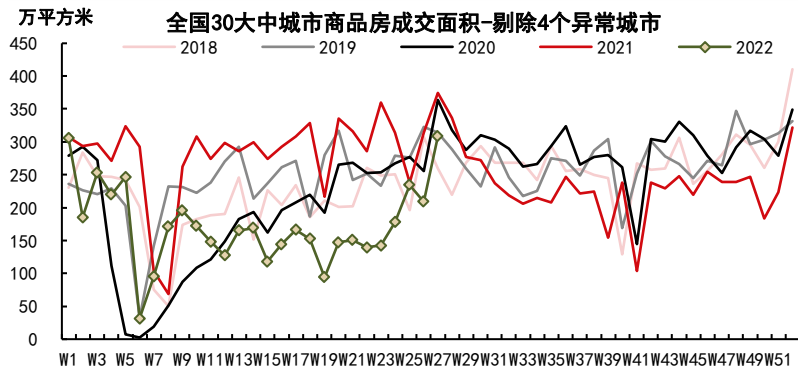


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌19.1%

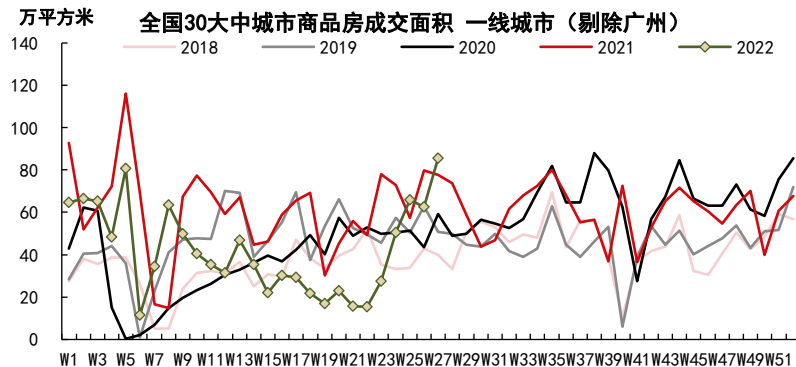


剔除异常城市后本周同比下跌幅度收窄至18%

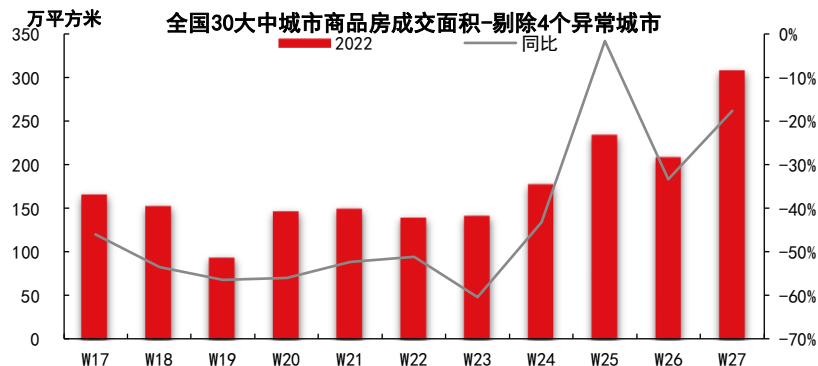
本周30大中城市商品房成交面积环比上涨47.4%



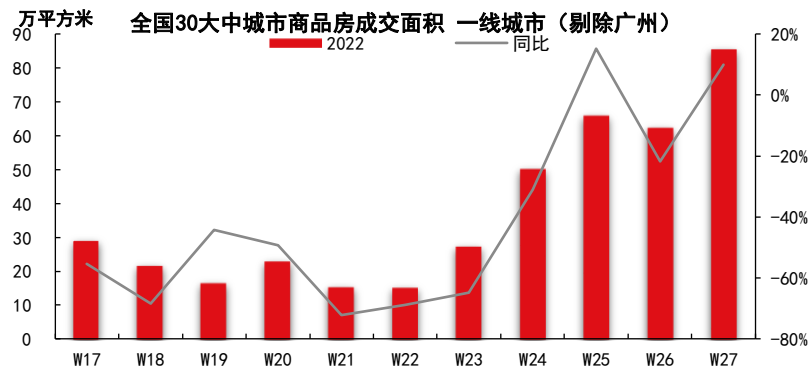
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积环比上涨37.1%



本周30大中城市商品房成交面积同比下跌17.6%

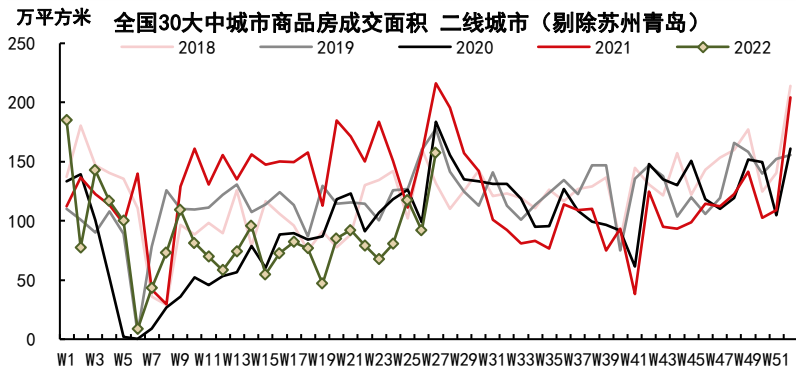


本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比上涨9.9%

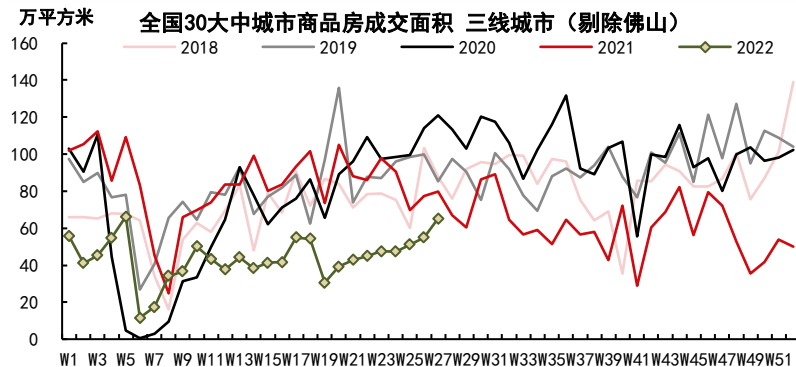


剔除异常城市后本周同比下跌幅度收窄至18%

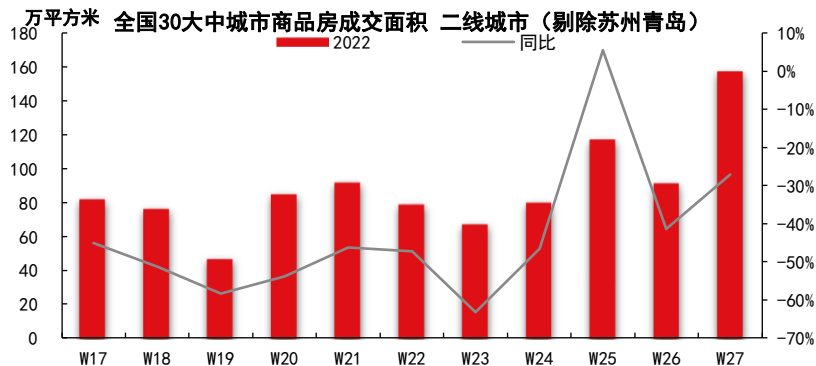
本周30大中城市中二线城市商品房成交面积环比上涨71.7%



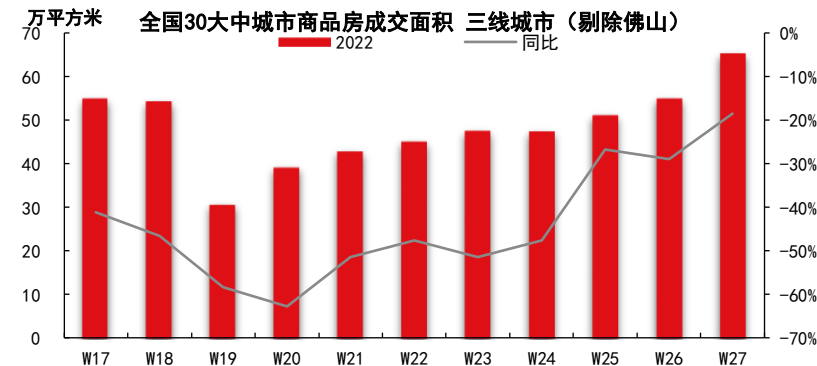
本周30大中城市中三线城市商品房成交面积环比上涨18.6%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌27.1%

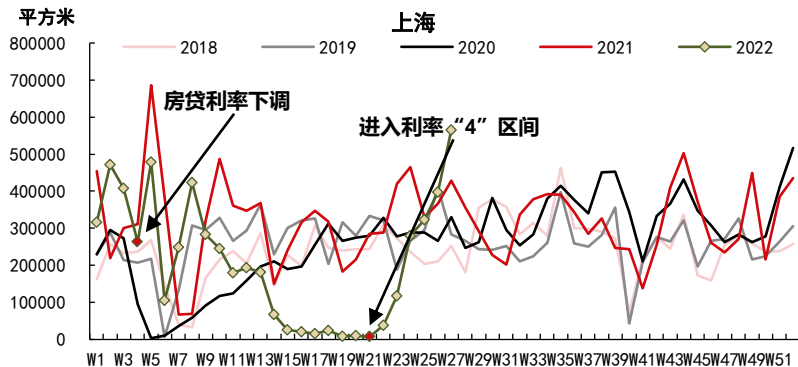


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌18.6%

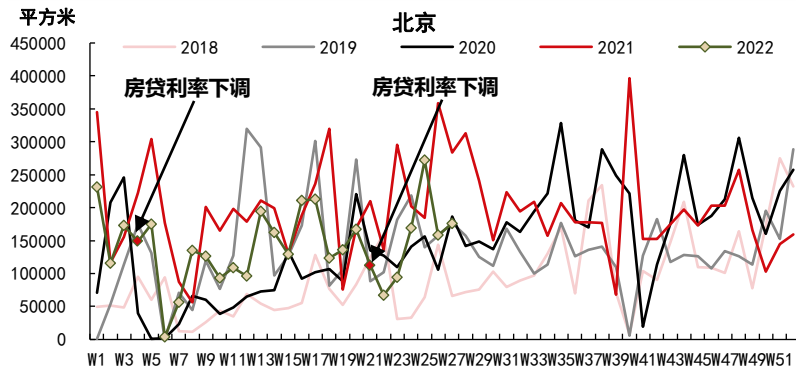


一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，近期反弹显著

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）

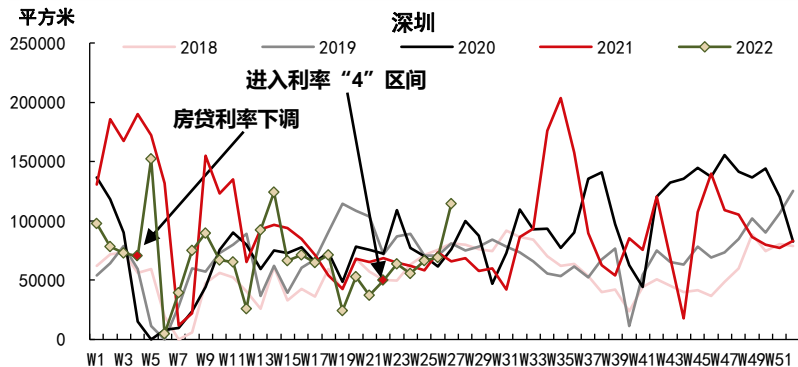
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1712996	1704200	-0.5%	13.2%
2月	822200	1111400	35.2%	-34.8%
3月	1570400	767160.9	-51.1%	-31.0%
4月	1267300	105400	-91.7%	-86.3%
5月	1111977	117200	-89.5%	11.2%
6月	1664300	1460500	-12.2%	1146.2%

北京商品房成交面积变化情况（平方米）

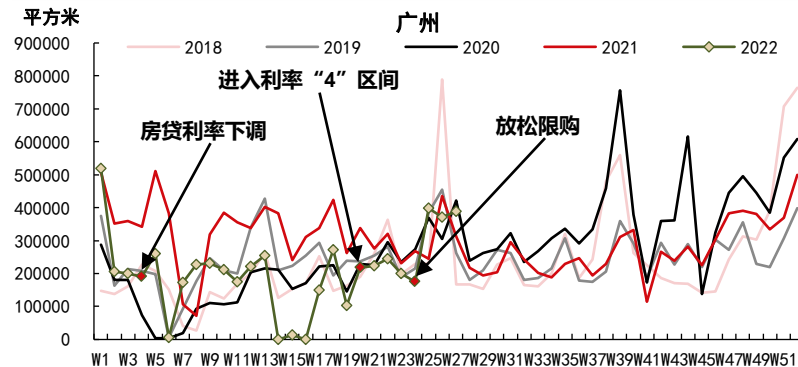
月份	2021	2022	同比	环比
1月	834597	624004	-25.2%	-14.5%
2月	492179	330004	-33.0%	-47.1%
3月	889119	611056	-31.3%	85.2%
4月	920388	706827	-23.2%	15.7%
5月	607054	501314	-17.4%	-29.1%
6月	1216688	836171	-31.3%	66.8%

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）

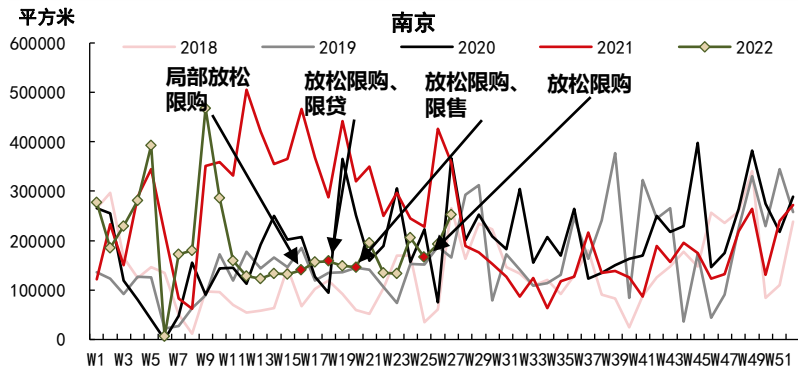
月份	2021	2022	同比	环比
1月	814485	394656	-51.5%	5.1%
2月	298407	217850	-27.0%	-44.8%
3月	462554	324209	-29.9%	48.8%
4月	346023	309078	-10.7%	-4.7%
5月	265495	186669	-29.7%	-39.6%
6月	280832	327140	16.5%	75.3%

广州商品房成交面积变化情况（平方米）

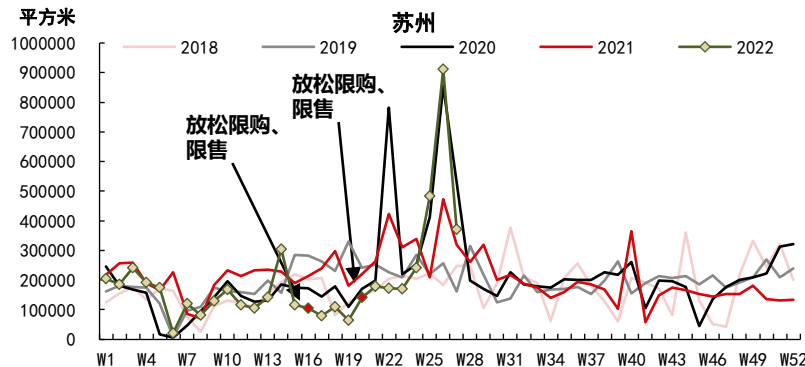
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1452374	631277	-56.5%	-58.0%
2月	750775	550463	-26.7%	-12.8%
3月	1327384	570919	-57.0%	3.7%
4月	1188644	312612	-73.7%	-45.2%
5月	1056603	739935	-30.0%	136.7%
6月	917245	1107063	20.7%	49.6%

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，部分城市修复显著

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）

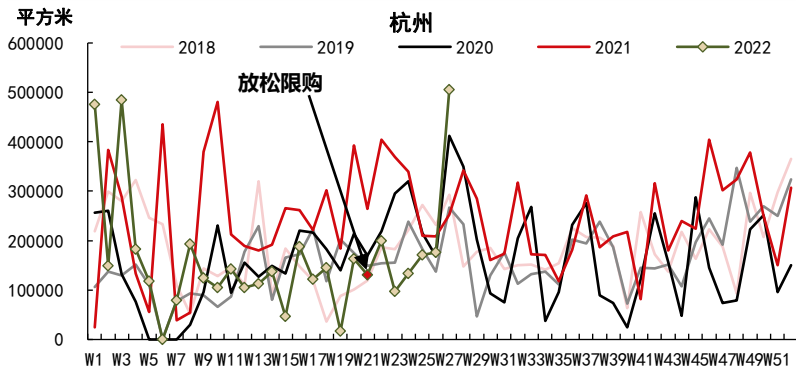
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1054219	1094750	3.8%	0.3%
2月	695697	934631	34.3%	-14.6%
3月	1797844	678740	-62.2%	-27.4%
4月	1661979	621879	-62.6%	-8.4%
5月	1425442	692490	-51.4%	11.4%
6月	1260566	852151	-32.4%	23.1%

苏州商品房成交面积变化情况（平方米）

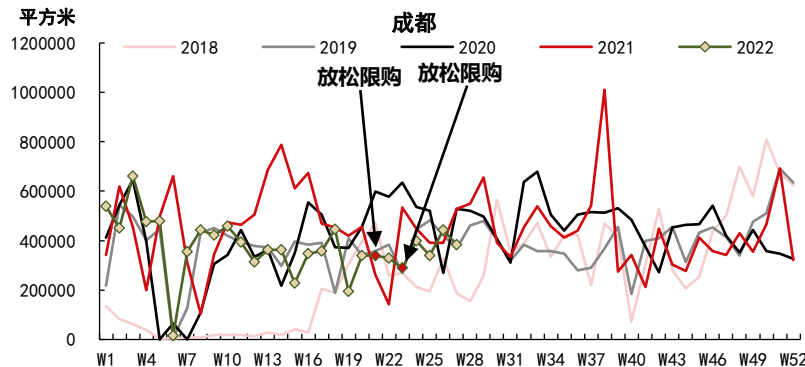
月份	2021	2022	同比	环比
1月	907655	809534	-10.8%	15.5%
2月	564023	406310	-28.0%	-49.8%
3月	1048429	711599	-32.1%	75.1%
4月	1012252	467040	-53.9%	-34.4%
5月	1196277	657465	-45.0%	40.8%
6月	1474355	2043266	38.6%	210.8%

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，部分城市修复显著

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）

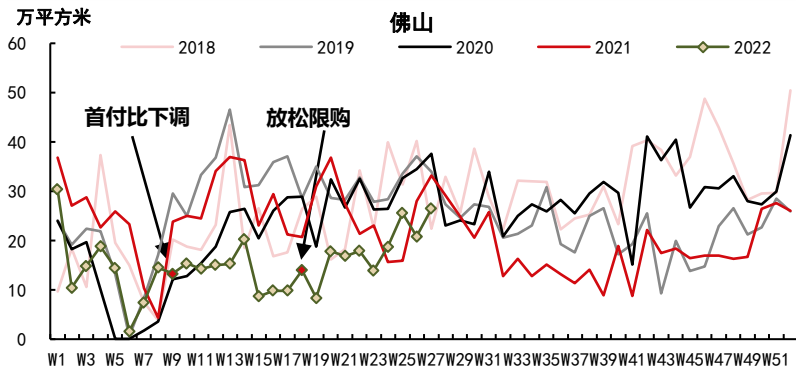
月份	2021	2022	同比	环比
1月	862353	934287	8.3%	-31.3%
2月	926164	437279	-52.8%	-53.2%
3月	1123841	544823	-51.5%	24.6%
4月	1157758	516846	-55.4%	-5.1%
5月	1356349	574718	-57.6%	11.2%
6月	1150324	982572	-14.6%	71.0%

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	1925259	1633685	-15.1%	17.8%

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，部分城市修复显著

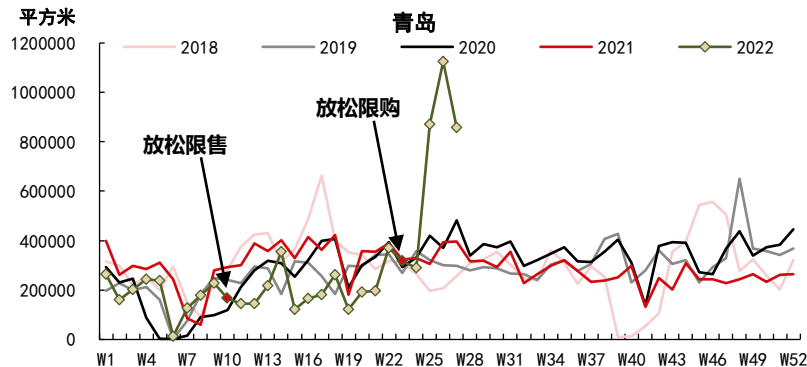
佛山（2.21 非限购区20%首付，4.27 放松限购）



佛山商品房成交面积变化情况（平方米）

月份	2021	2022	同比	环比
1月	1156460	645110	-44.2%	-44.4%
2月	627571	400041	-36.3%	-38.0%
3月	1371227	719699	-47.5%	79.9%
4月	1021000	466016	-54.4%	-35.2%
5月	1273366	673070	-47.1%	44.4%
6月	963094	928044	-3.6%	37.9%

青岛（3.4 放松限售，6.3 放松限购）

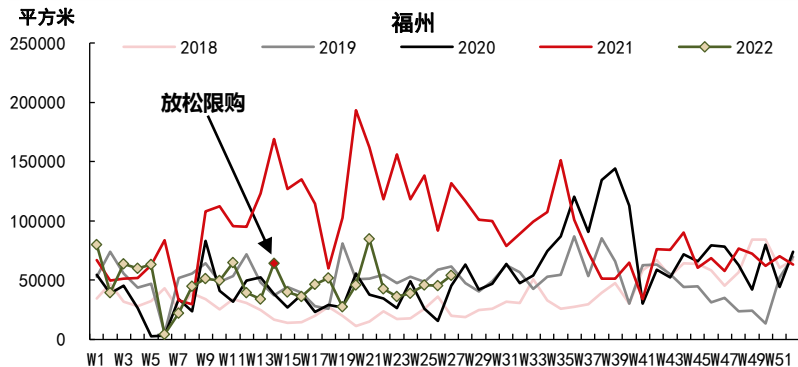


青岛商品房成交面积变化情况（平方米）

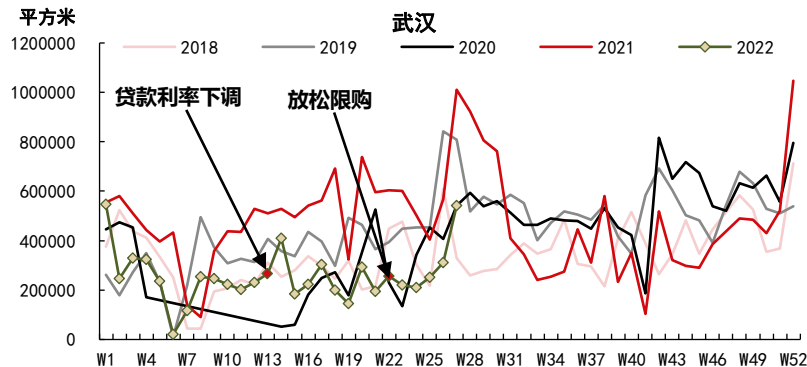
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1219312	864499	-29.1%	-25.3%
2月	672232	596439	-11.3%	-31.0%
3月	1585602	917273	-42.1%	53.8%
4月	1634815	775827	-52.5%	-15.4%
5月	1400957	1064662	-24.0%	37.2%
6月	1523690	3244862	113.0%	204.8%

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，部分城市修复显著

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）

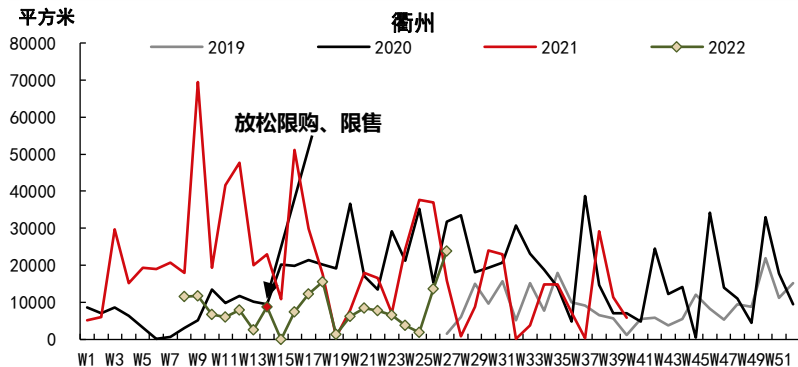
月份	2021	2022	同比	环比
1月	231645	232630	0.4%	-23.3%
2月	257353	134278	-47.8%	-42.3%
3月	524192	221531	-57.7%	65.0%
4月	494241	189257	-61.7%	-14.6%
5月	608465	223587	-63.3%	18.1%
6月	551449	184655	-66.5%	-17.4%

武汉商品房成交面积变化情况（平方米）

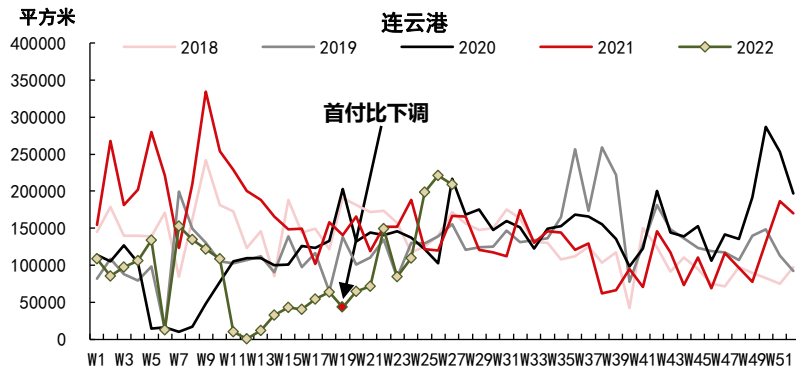
月份	2021	2022	同比	环比
1月	2035664	1187189	-41.7%	-58.2%
2月	1013801	681158	-32.8%	-42.6%
3月	2133006	1144150	-46.4%	68.0%
4月	2486207	1032306	-58.5%	-9.8%
5月	2451350	979034	-60.1%	-5.2%
6月	2534987	1253795	-50.5%	28.1%

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）



连云港（5.2 首付比例降低到 20%）



衢州商品房成交面积变化情况（平方米）

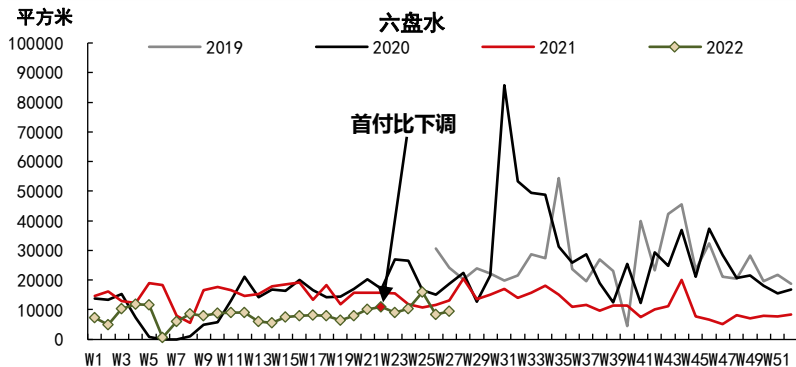
月份	2021	2022	同比	环比
1月	70200	-	-	-
2月	127069	29758	-76.6%	-
3月	147797	25406	-82.8%	-14.6%
4月	113088	35178	-68.9%	38.5%
5月	49037	30228	-38.4%	-14.1%
6月	115676	41850	-63.8%	38.4%

连云港商品房成交面积变化情况（平方米）

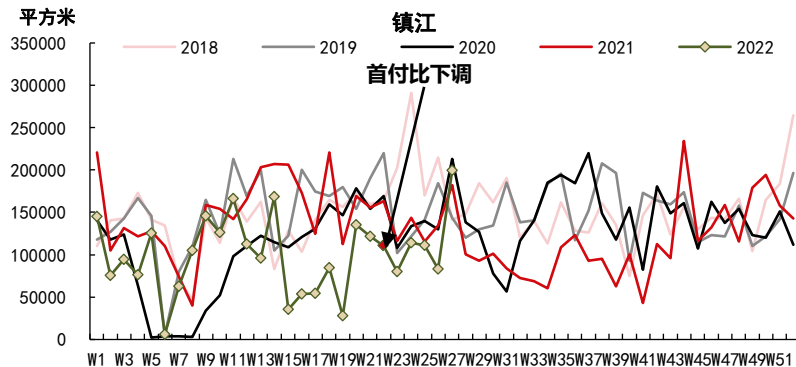
月份	2021	2022	同比	环比
1月	992423	432241	-56.4%	-33.0%
2月	891618	436723	-51.0%	1.0%
3月	947920	126889	-86.6%	-70.9%
4月	603026	216744	-64.1%	70.8%
5月	641824	365292	-43.1%	68.5%
6月	604695	770558	27.4%	110.9%

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）

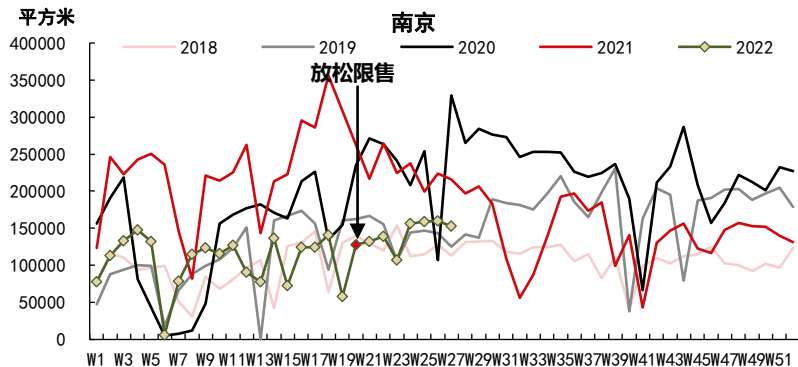
月份	2021	2022	同比	环比
1月	63162	39865	-36.9%	13.8%
2月	48427	25785	-46.8%	-35.3%
3月	71821	34135	-52.5%	32.4%
4月	75027	32507	-56.7%	-4.8%
5月	65468	40813	-37.7%	25.5%
6月	53573	47255	-11.8%	15.8%

镇江商品房成交面积变化情况（平方米）

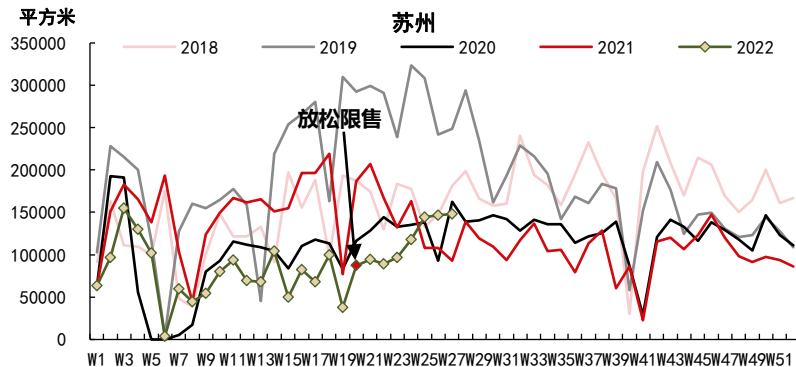
月份	2021	2022	同比	环比
1月	509259	379811	-25.4%	-49.4%
2月	389344	341843	-12.2%	-10.0%
3月	798968	634071	-20.6%	85.5%
4月	770633	235672	-69.4%	-62.8%
5月	646650	443260	-31.5%	88.1%
6月	605650	497659	-17.8%	12.3%

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)

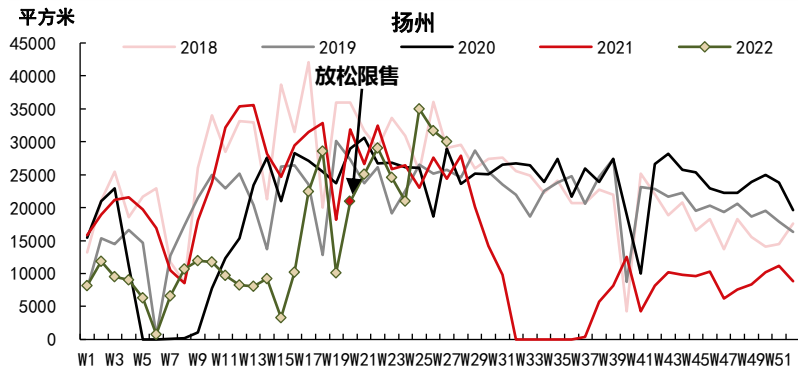
	2022年	2021年	同比	环比
前四周	124565	295381	-57.8%	
前三周	123843	286354	-56.8%	-0.6%
前两周	140365	355990	-60.6%	13.3%
前一周	57499	-	-	-59.0%
限售放松	127645	-	-	122.0%
后一月	533190	942402	-43.4%	18.7%
后五周	158960	199107	-20.2%	1.9%
后六周	159655	223692	-28.6%	0.4%
后七周	145071	216171	-32.9%	-9.1%

苏州二手房成交面积变化情况 (平方米)

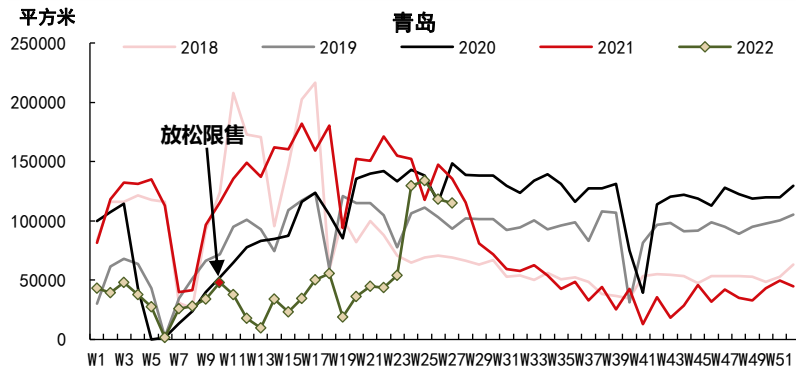
	2022年	2021年	同比	环比
前四周	82254	196360	-58.1%	
前三周	68025	196261	-65.3%	-17.3%
前两周	99642	219383	-54.6%	46.5%
前一周	37940	77137	-50.8%	-61.9%
限售放松	87129	186692	-53.3%	129.6%
后一月	398221	669731	-40.5%	36.0%
后五周	144095	108223	33.1%	22.2%
后六周	146455	107756	35.9%	1.6%
后七周	146521	92564	58.3%	0.0%

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%
后一月	99727	111392	-10.5%	21.6%
后五周	34996	23070	51.7%	66.8%
后六周	31685	27601	14.8%	-9.5%
后七周	30002	24428	22.8%	-5.3%

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%
后四月	435760	572219	-23.8%	204.1%
后十七周	113581	135735	-16.3%	-4.1%

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
2022/7/1	公积金购买二手房首付比例最低降至20%	揭阳	对拥有1套住房并已结清相应住房贷款的职工，购买二手房再次申请住房公积金贷款的，最低首付比例由30%降低至20%。	公积金贷款
2022/6/30	外地人买新房最高补贴2万元 打通商品房和安置房转换通道	漳州	购房人属非漳州市籍户口的，购买商品房的，每套按成交合同总额的0.7%给予补贴，每套最高补贴金额不超过2万元。漳州将推广安置型商品房新模式并长期执行，调整优化房屋拆迁安置补偿办法，鼓励采用“货币补偿+购房补助”安商一体化新模式，建立拟提供安置房源的楼盘库，锚定安置房源最高控制价，由被征迁人自主选购安置并给予购房补助〔具体购房补助由各县（区）、开发区（投资区）结合实际确定〕，打通商品房和安置房转换通道	购房补贴
2022/6/29	买新房补贴80%契税 人才购房最高补贴8万元	永州	永州市将实行购房契税补贴，购买永州市中心城区新建商品房，签订网签合同并缴纳契税的，由财政按其所缴纳契税额的80%对购房人予以补贴。补贴资金按现行财政体制税收分享比例分别由市区财政承担。实行人才购房补贴。对全日制本科生、全日制硕士研究生和副高级职称人才、全日制博士研究生和正高级职称人才在永州落户并就业，购买中心城区新建商品住房，签订网签合同并缴纳契税的，分别补贴2万元、3万元、5万元。	购房补贴
2022/6/27	7-10月购买144平方米以下首套房 契税减半	昆明	对在2022年7月1日-10月31日期间购买首套新建普通商品住房（建筑面积144平方米以下）并完成商品房网签备案及取得契税完税凭证的购房者，给予所缴契税额50%的补贴（领取补贴后，如发生登记备案合同注销的，需先退回契税补贴；该补贴政策与人才购房补贴不叠加）。对符合条件的在昆创业就业的全日制博士、硕士研究生，在昆首次购买住房且无自有住房的，分别给予8万元、5万元的一次性购房补贴。	购房补贴
2022/6/27	三孩家庭买首套自住房 公积金首付额度上浮两成	浙江	明确自8月起，三孩家庭购买首套自住住房、且首次申请住房公积金贷款的，额度可按家庭当期最高贷款额度上浮20%确定。同时，三孩家庭申请公积金贷款不纳入轮候，优先发放；适当提高三孩家庭无房租租赁住房提取住房公积金额度，结合各地实际提取限额可上浮50%。	公积金贷款
2022/6/27	二孩三孩家庭购新房每平方米分别补贴300元、500元	九江	自2022年6月2日至2022年12月31日期间，九江市户籍居民二孩、三孩家庭群体，且子女未满18周岁（截至2022年5月31日），购买新建商品住宅后凭户口本和出生证明，分别给予300元/平方米、500元/平方米的补贴。	购房补贴
2022/6/27	第二次申请住房公积金贷款购房 首付比最低30%	龙岩	福建省龙岩市住房公积金管理委员会出台政策支持职工合理住房需求及提高二孩以上家庭住房公积金贷款额度。其中，对第二次申请住房公积金贷款购房的职工家庭，首付款比例由不低于40%再下调为不低于30%。	公积金贷款
2022/6/26	住房公积金贷款买房最高额度提高到70万元	六安	支持刚性和改善性住房需求，在六安市购买新建商品住房，双职工正常缴存住房公积金的家庭，住房公积金贷款最高额度由60万元提高到70万元，单职工正常缴存住房公积金的家庭，住房公积金贷款最高额度由40万元提高到50万元。执行时间自2022年6月23日起至2023年12月31日止。此外，缴存职工在六安市购买新建商品住房，可提取其共同生活家庭成员（父母、子女）的住房公积金。职工使用住房公积金贷款购买二手商品房的，贷款期限加房龄由最长不超过30年调整到最长不超过40年。	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