

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

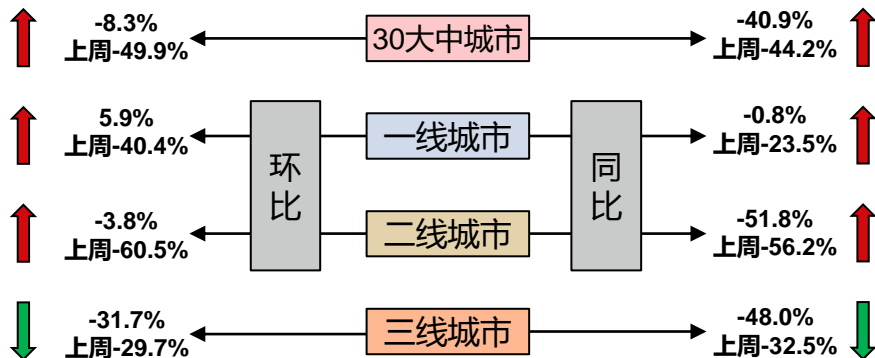
投资咨询号：Z0016667

2022年7月17日

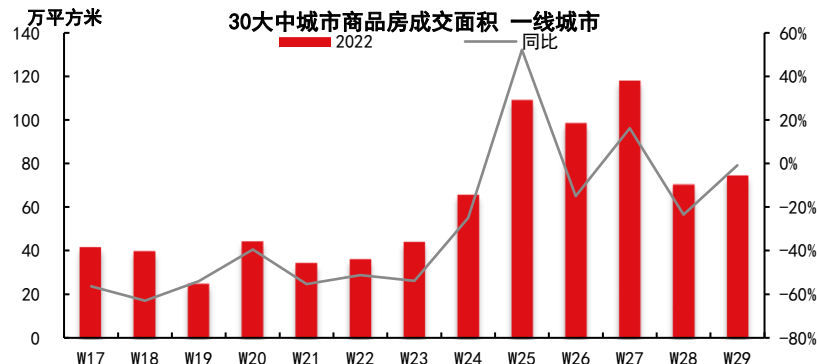
- **中央重点政策方面：检察机关在办理相关案件中应当加强对小额贷款公司等地方金融组织违规发放贷款行为的审查和调查核实，依法维护金融秩序和金融安全。**
- **地方重点政策方面：（1）西安出台政策，要求商品房预售资金应全部直接存入专用监管账户进行监管。（2）沧州出台政策，要求如房款不进入监管账号则购房合同无效。本周各地全国各地房地产项目强制停贷的情况越演越烈，目前已经有超过200个项目出现强制停贷的情况，持续不断的停贷让市场担心未来期房的交付问题，对期房销售造成明显冲击。西安和沧州两地在此时出台关于严格监管预售资金的政策能够稳定市场对期房销售的信心，但同时也对房企的现金流提出更高的要求，相关投资活动或受明显冲击。**
- **我们认为，在当前全国强制停贷的项目不断增多的背景下，未来房企销售期房势必受到明显冲击，各地之前出台的政策效果也存在打折扣的可能性。7月以来的30城商品房成交数据持续低迷也反映在疫后购房需求在经过两个月的消化后目前处于边际递减的状态。考虑到居民对房企信心不断下滑的背景下，商品房销售数据可能迎来再次探底。**

- 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

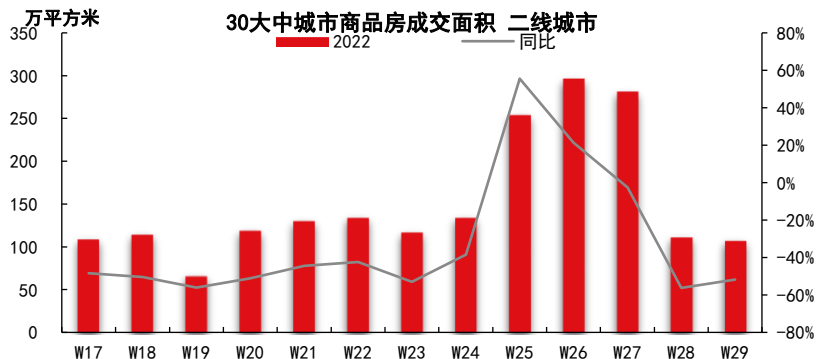
## 30大中城市本周同比跌幅为40.9%



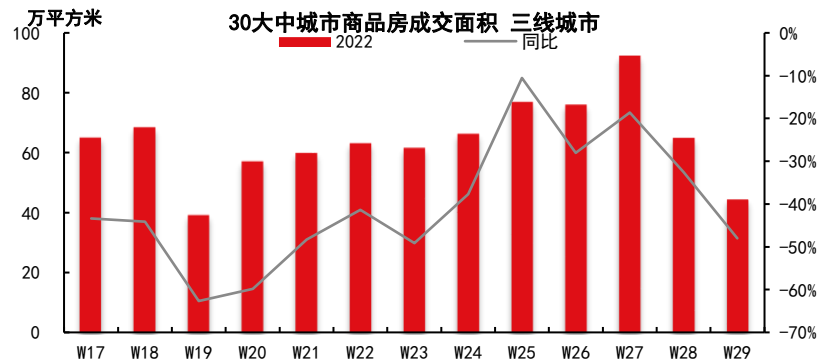
## 本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌0.8%



## 本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌51.8%

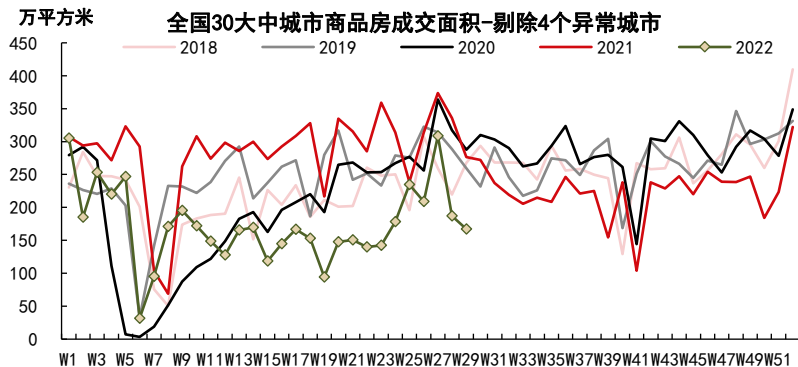


## 本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌48.0%

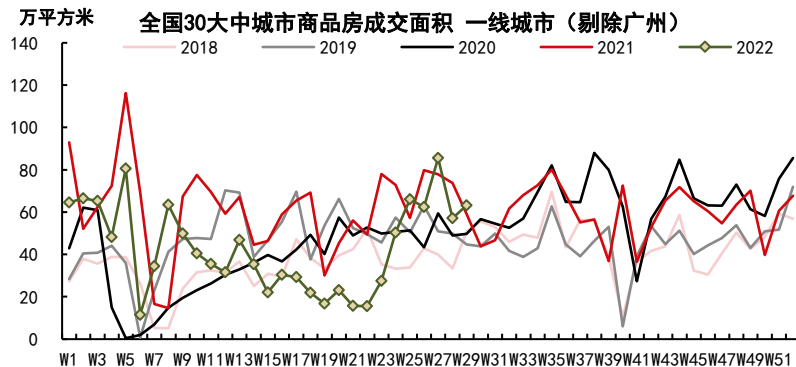


# 剔除异常城市后本周同比下跌幅度缩窄至40%

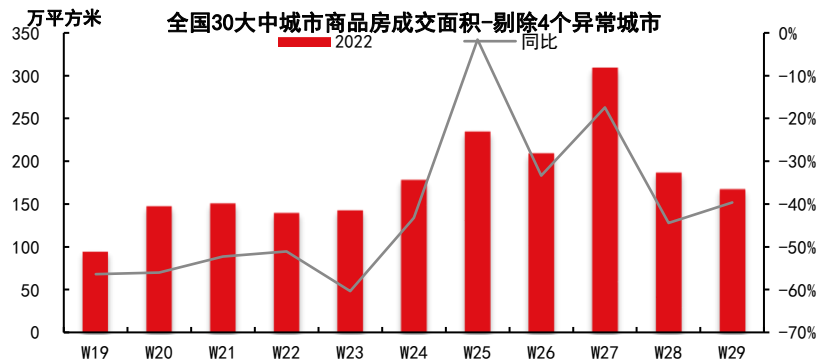
## 本周30大中城市商品房成交面积环比下跌10.6%



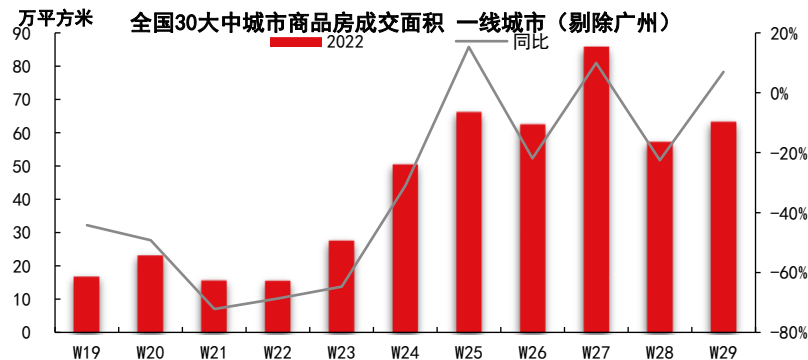
## 本周30大中城市中一线城市商品房成交面积环比上涨10.6%



## 本周30大中城市商品房成交面积同比下跌39.7%

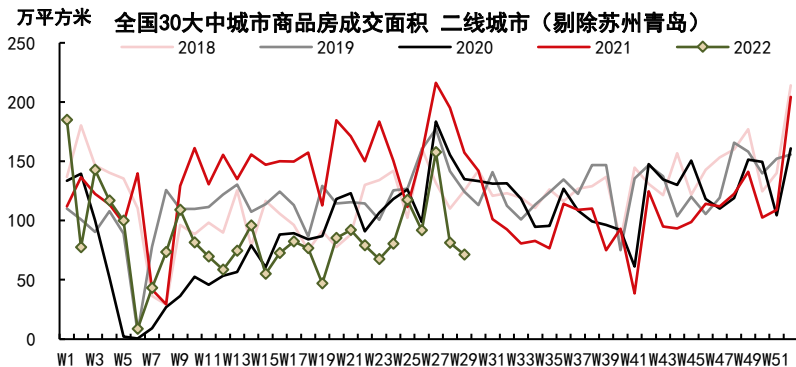


## 本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比上涨7%

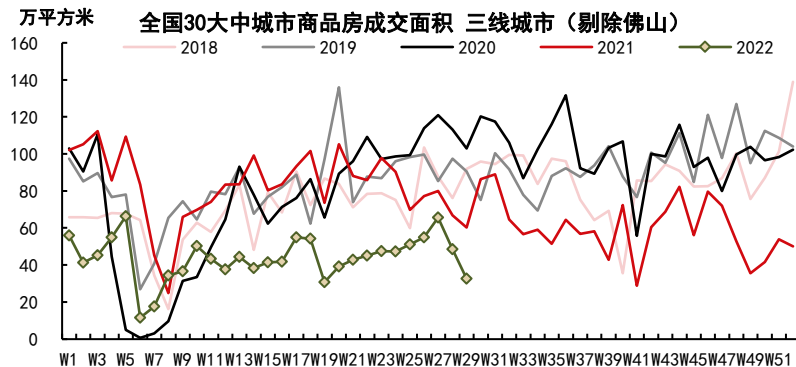


# 剔除异常城市后本周同比下跌幅度缩窄至40%

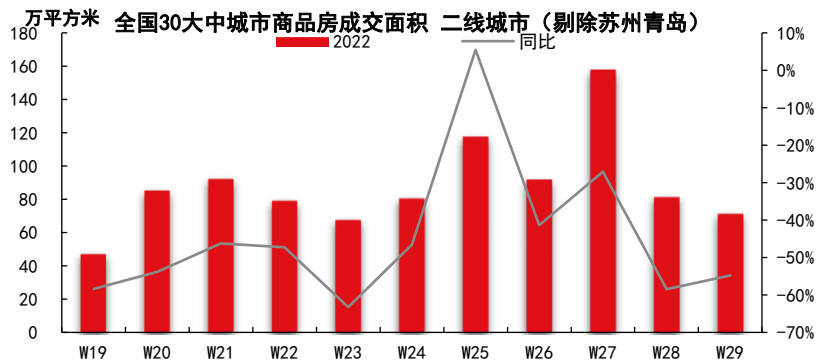
## 本周30大中城市中二线城市商品房成交面积环比下跌12.2%



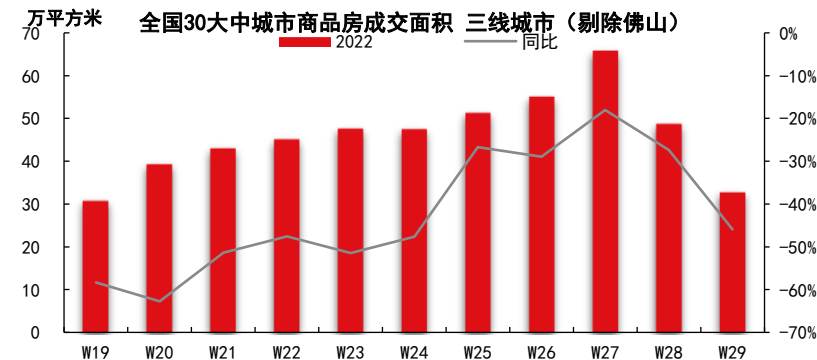
## 本周30大中城市中三线城市商品房成交面积环比下跌32.9%



## 本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌54.7%

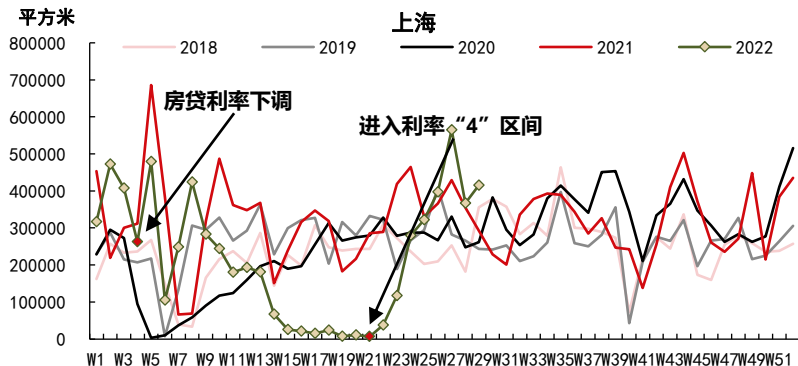


## 本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌45.9%

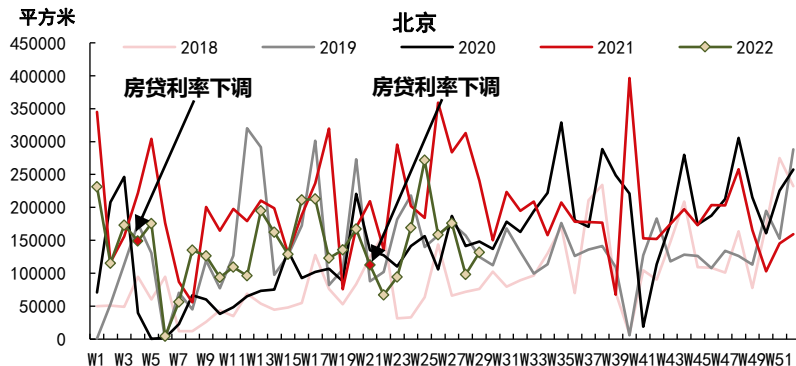


# 一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，近期显著回调

## 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）

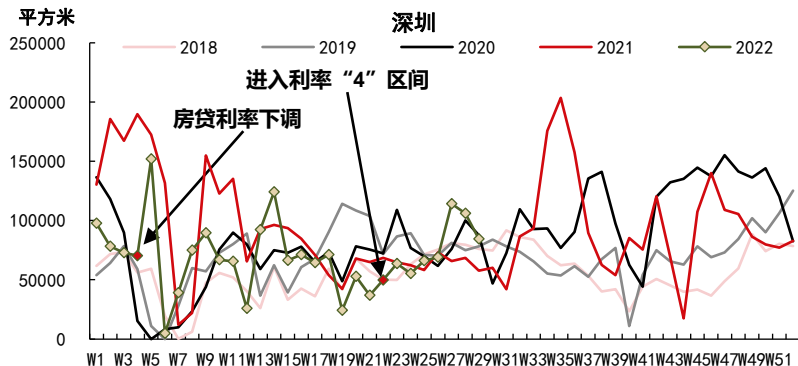
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1712996	1704200	-0.5%	13.2%
2月	822200	1111400	35.2%	-34.8%
3月	1570400	767160.9	-51.1%	-31.0%
4月	1267300	105400	-91.7%	-86.3%
5月	1111977	117200	-89.5%	11.2%
6月	1664300	1460500	-12.2%	1146.2%
7月 (截止至7月15日)	832000	872800	4.9%	65.6%

### 北京商品房成交面积变化情况（平方米）

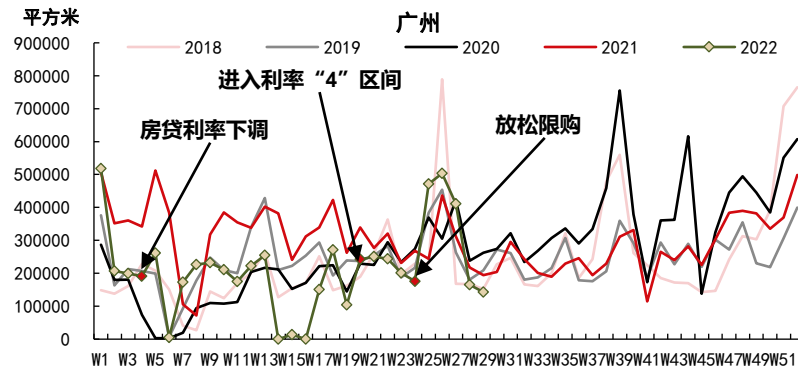
月份	2021	2022	同比	环比
1月	834597	624004	-25.2%	-14.5%
2月	492179	330004	-33.0%	-47.1%
3月	889119	611056	-31.3%	85.2%
4月	920388	706827	-23.2%	15.7%
5月	607054	501314	-17.4%	-29.1%
6月	1216688	836171	-31.3%	66.8%
7月 (截止至7月15日)	601540	233575	-61.2%	-40.5%

# 一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，近期显著回调

## 深圳（1.20 LPR下调5BP，5.20 LPR下调15BP）



## 广州（1.20 LPR下调5BP，5.20 LPR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%
7月 (截止至7月15日)	135350	194238	43.5%	48.2%

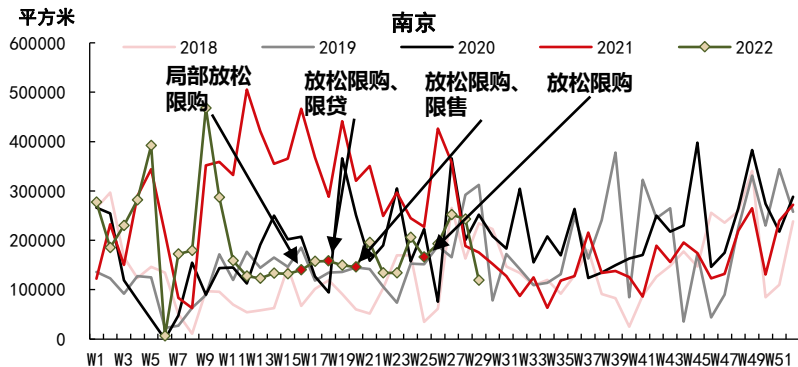
### 广州商品房成交面积变化情况（平方米）

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	777104	-26.5%	148.6%
6月	917245	1292003	40.9%	66.3%
7月 (截止至7月15日)	362643	250405	-30.9%	-35.6%

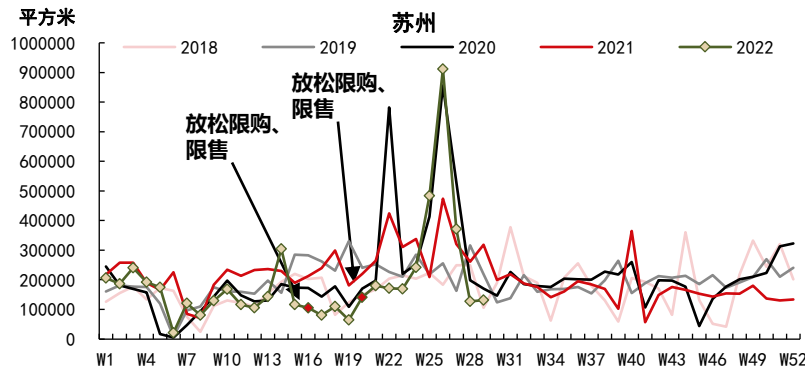


## 二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，7月以来全面回调

### 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）

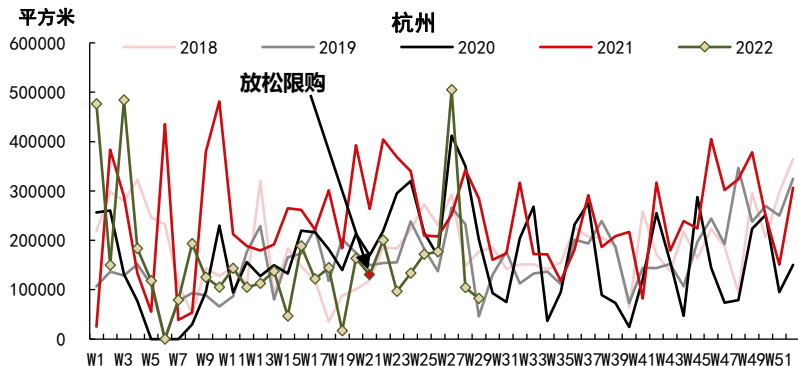
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1054219	1094750	3.8%	0.3%
2月	695697	934631	34.3%	-14.6%
3月	1797844	678740	-62.2%	-27.4%
4月	1661979	621879	-62.6%	-8.4%
5月	1425442	692490	-51.4%	11.4%
6月	1260566	852151	-32.4%	23.1%
7月 (截止至7月15日)	568682	387937	-31.8%	7.0%

### 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%
7月 (截止至7月15日)	591336	284280	-51.9%	-49.6%

## 二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，7月以来全面回调

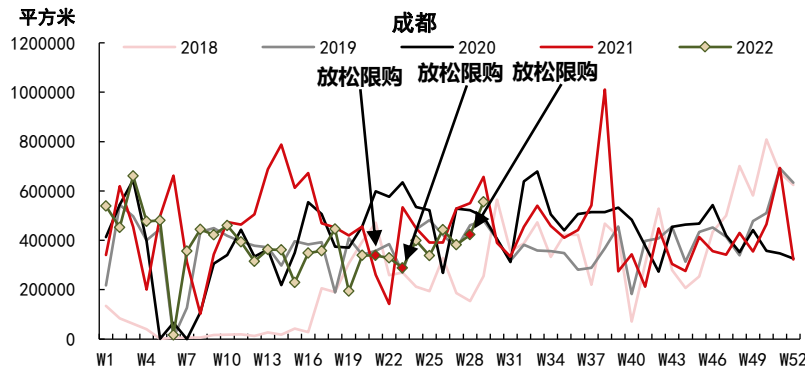
### 杭州（5.17 放松限购）



### 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%
7月 (截止至7月15日)	643482	211732	-67.1%	-15.4%

### 成都（5.16 → 5.31 → 7.7 加码放松限购）

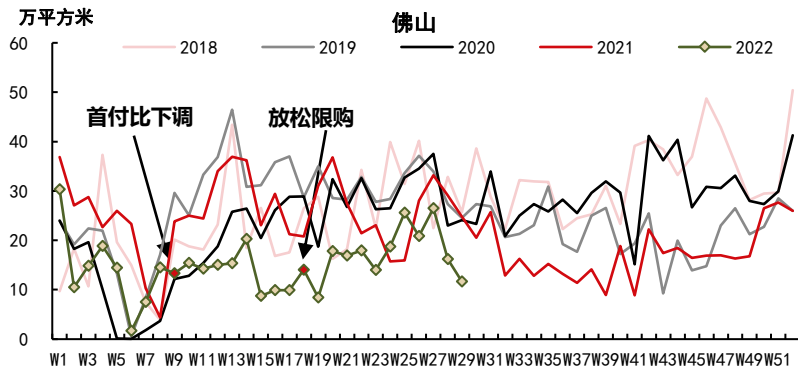


### 成都商品房成交面积变化情况（平方米）

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%
7月 (截止至7月15日)	1272083	998027	-21.5%	43.9%

## 二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，7月以来全面回调

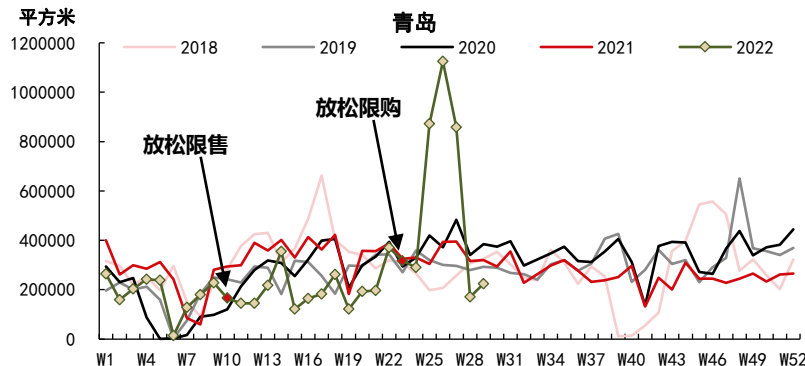
### 佛山（2.21 非限购区20%首付，4.27 放松限购）



### 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%
7月 (截止至7月15日)	611652	313298	-48.8%	-17.4%

### 青岛（3.4 放松限售，6.3放松限购）

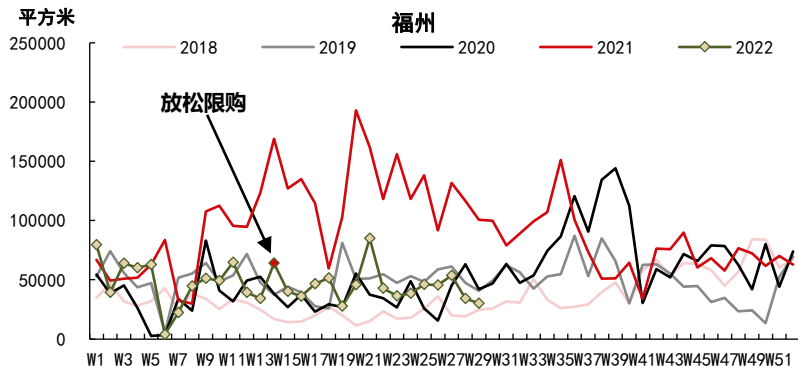


### 青岛商品房成交面积变化情况（平方米）

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%
7月 (截止至7月15日)	654721	398433	-39.1%	-50.1%

## 二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，7月以来全面回调

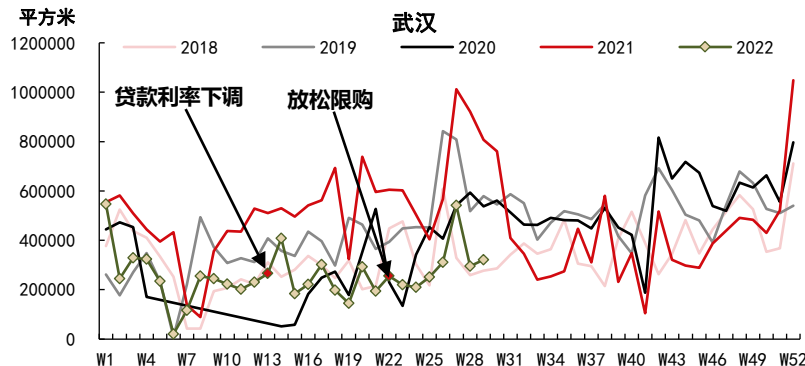
### 福州（3.29 取消限购）



### 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	608465	223587	-63.3%	18.1%
6月	551449	184655	-66.5%	-17.4%
7月 (截止至7月15日)	246126	70823	-71.2%	-14.1%

### 武汉（3.27 下调利率，5.22 放松限购）

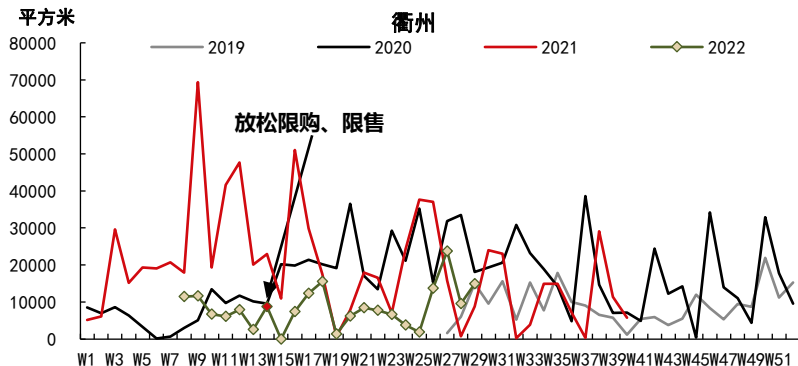


### 武汉商品房成交面积变化情况（平方米）

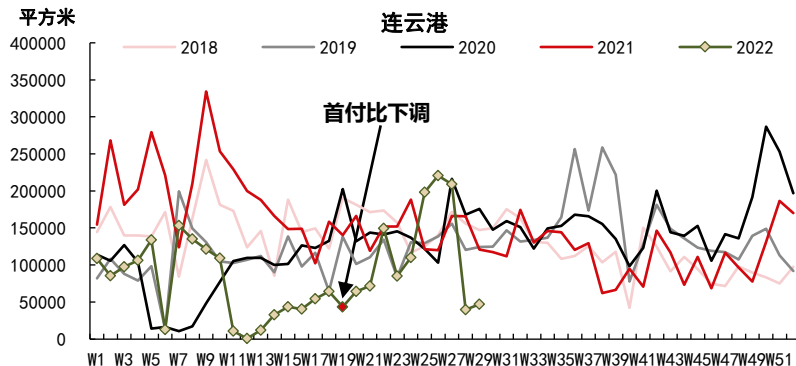
月份	2021	2022	同比	环比
1月	2035664	1187189	-41.7%	-58.2%
2月	1013801	681158	-32.8%	-42.6%
3月	2133006	1144150	-46.4%	68.0%
4月	2486207	1032306	-58.5%	-9.8%
5月	2451350	979034	-60.1%	-5.2%
6月	2534987	1253795	-50.5%	28.1%
7月 (截止至7月15日)	1924647	745189	-61.3%	64.4%

### 三、三四线城市政策效果——集中在降首付，近期政策效果减弱

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）

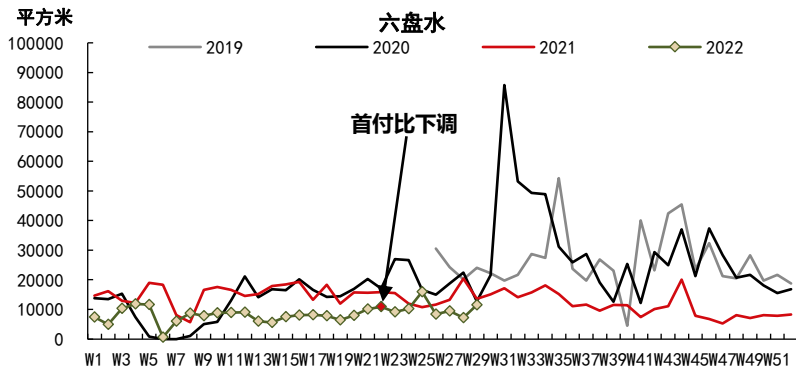
月份	2021	2022	同比	环比
1月	70200	-	-	-
2月	127069	29758	-76.6%	-
3月	147797	25406	-82.8%	-14.6%
4月	113088	35178	-68.9%	38.5%
5月	49037	30228	-38.4%	-14.1%
6月	115676	41850	-63.8%	38.4%
7月 (截止至7月15日)	4872	25664	426.8%	379.7%

连云港商品房成交面积变化情况（平方米）

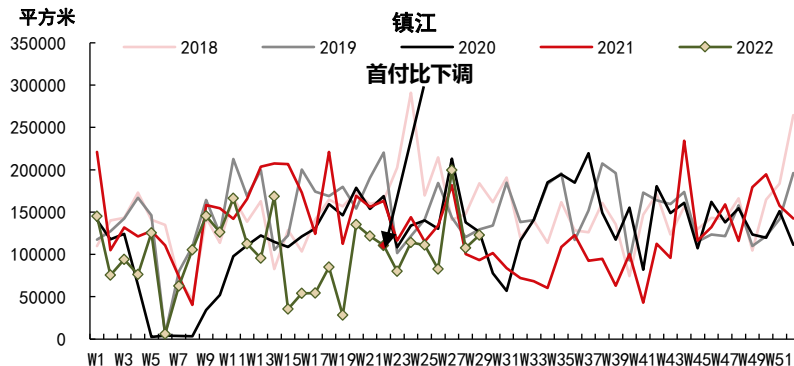
月份	2021	2022	同比	环比
1月	992423	432241	-56.4%	-33.0%
2月	891618	436723	-51.0%	1.0%
3月	947920	126889	-86.6%	-70.9%
4月	603026	216744	-64.1%	70.8%
5月	641824	365292	-43.1%	68.5%
6月	604695	770558	27.4%	110.9%
7月 (截止至7月15日)	365492	96952	-73.5%	-62.4%

### 三、三四线城市政策效果——集中在降首付，近期政策效果减弱

#### 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）

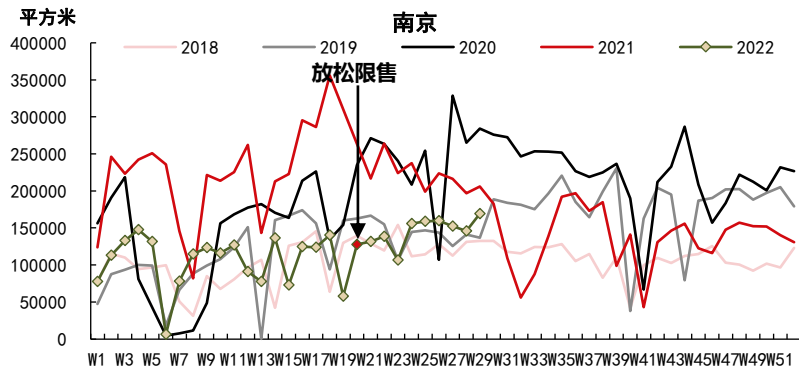
月份	2021	2022	同比	环比
1月	63162	39865	-36.9%	13.8%
2月	48427	25785	-46.8%	-35.3%
3月	71821	34135	-52.5%	32.4%
4月	75027	32507	-56.7%	-4.8%
5月	65468	40813	-37.7%	25.5%
6月	53573	47255	-11.8%	15.8%
7月 (截止至7月15日)	34565	19235	-44.4%	-6.5%

#### 镇江商品房成交面积变化情况（平方米）

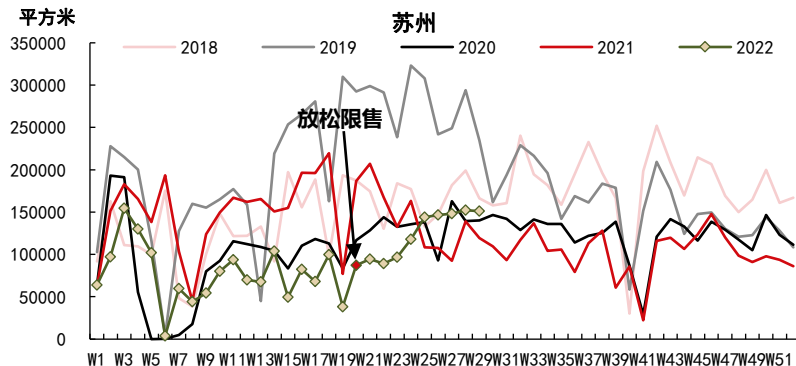
月份	2021	2022	同比	环比
1月	509259	379811	-25.4%	-49.4%
2月	389344	341843	-12.2%	-10.0%
3月	798968	634071	-20.6%	85.5%
4月	770633	235672	-69.4%	-62.8%
5月	646650	443260	-31.5%	88.1%
6月	605650	497659	-17.8%	12.3%
7月 (截止至7月15日)	213971	267312	24.9%	22.9%

## 四、二手房成交情况——韧性相较商品房成交更强

### 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)

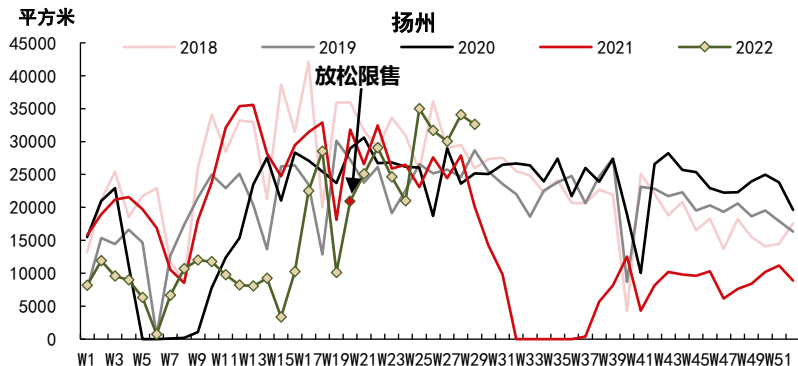
	2022年	2021年	同比	环比
前四周	124565	295381	-57.8%	
前三周	123843	286354	-56.8%	-0.6%
前两周	140365	355990	-60.6%	13.3%
前一周	57499	-	-	-59.0%
限售放松	127645	-	-	122.0%
后一月	533190	942402	-43.4%	18.7%
后两月	616996	836045	-26.2%	15.7%
后九周	160787	205981	-21.9%	10.2%

### 苏州二手房成交面积变化情况 (平方米)

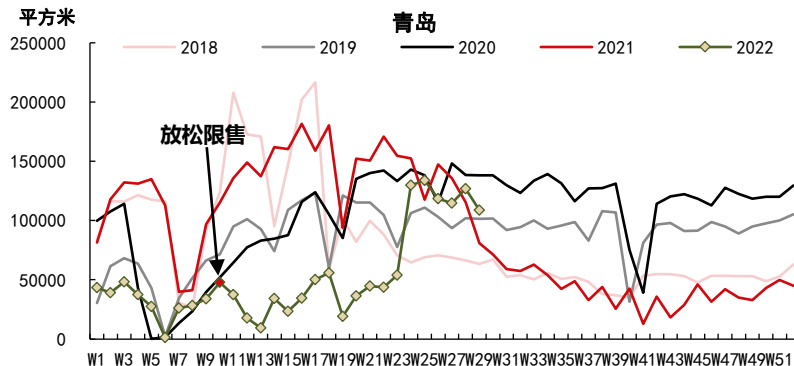
	2022年	2021年	同比	环比
前四周	82254	196360	-58.1%	
前三周	68025	196261	-65.3%	-17.3%
前两周	99642	219383	-54.6%	46.5%
前一周	37940	77137	-50.8%	-61.9%
限售放松	87129	186692	-53.3%	129.6%
后一月	398221	669731	-40.5%	36.0%
后两月	591030	447545	32.1%	48.4%
后九周	149459	119361	25.2%	-1.8%

## 四、二手房成交情况——韧性相较商品房成交更强

### 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%
后两月	130761	103007	26.9%	31.1%
后九周	32617	20116	62.1%	-4.3%

### 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	114810	135735	-15.4%	-3.0%
后十八周	126810	115544	9.8%	10.5%
后十八周	107540	80994	32.8%	-15.2%



# 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
2022/7/14	如房款不进入监管账号 购房合同无效	沧州	设立监管账户后，在商品房买卖合同中须注明：“购房款不进入监管账号，此合同无效，买卖双方可随时解除”字样。未设立监管账户的项目，相关部门不得办理商品房预售许可和商品房网签备案。	预售资金监管
2022/7/14	商品房预售资金应全部直接存入专用监管账户进行监管	西安	西安市住建局等五部门联合印发防范商品房延期交房增量问题工作措施的通知，通知提及，强化商品房预售资金监管，商品房预售资金（包括定金、首付款、购房贷款及其他形式的全部房款）应全部直接存入专用监管账户进行监管，开发企业不得直接收取或另设账户收存购房人的购房款。严格拨付标准。商品房项目完成主体结构验收前，累计使用重点监管资金不得超过总额的50%；完成竣工验收前，不得超过95%；完成竣工验收备案前，不得超过99%；不动产首次登记后，可以提取剩余1%。其中，7层以上的建筑，总层数达到1/3、2/3前，累计使用重点监管资金分别不超过总额的20%和35%。	预售资金监管
2022/7/14	首套房首付比例降至二成 购房给予50%契税补贴	滁州	首套住房首付比例最低可降至20%，贷款利率最低可降至相应期限贷款市场报价利率减20个基点；购买商品住房（住宅、非住宅），受益财政给予购房者实际缴纳契税的50%补助。	首付比、购房补贴
2022/7/13	直住房公积金个人住房贷款政策调整：单笔最高额度提高至90万元	长春	长春省直住房公积金个人住房贷款政策调整，新建商品房贷款，有共同借款人的，单笔最高额度提高至90万元；无共同借款人的，单笔最高额度提高至60万元。存量房贷款，有共同借款人的，单笔最高额度提高至70万元；无共同借款人的，单笔最高额度提高至50万元。提高第二次贷款个人账户余额计算倍数。第二次申请住房公积金个人贷款，在不超过单笔贷款最高额度前提下，可申请额度提高至借款人和共同借款人住房公积金账户余额之和的20倍。	公积金贷款
2022/7/13	一人购房全家帮 延长存量房贷款房龄控制线至30年	秦皇岛	将提高住房公积金最高贷款额度，单缴职工贷款额度上限调整为60万元，双缴职工家庭贷款额度上限调整为80万元；购买绿色节能自住住房（二星级以上）贷款额度上浮10%；第二次贷款首付比例降低到不低于30%；延长存量房贷款房龄控制线至30年。实现“一人购房全家帮”，文件显示，秦皇岛市缴存人全款购买本市新建自住住房的，夫妻双方父母可以申请提取住房公积金支持子女购房（仅限一次）。	公积金贷款
2022/7/12	夫妻双方缴存公积金家庭最高可贷90万元	保定	购买首套住房申请住房公积金贷款的，购房首付款比例由不低于30%调整为不低于20%；购买第二套住房申请住房公积金贷款的，购房首付款比例由不低于60%调整为不低于30%。同时，在原政策规定的最高贷款额度60万元基础上，单方缴存公积金的家庭，申请住房公积金贷款最低贷款额度30万元；夫妻双方缴存公积金的家庭最低贷款额度40万元。单方缴存公积金的家庭，申请住房公积金贷款最高贷款额度60万元；夫妻双方缴存公积金的家庭，申请住房公积金贷款最高贷款额度90万元。	公积金贷款
2022/7/12	苏州发布人才新政 最高给予800万元购房补贴	苏州	苏州发布了一系列人才政策，其中包括布局一批宜居宜业人才社区，三年内提供10万套人才公寓、最高800万元购房补贴、最高100万元引才奖励等。	购房补贴

# 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，且不担保任何投资及策略适合阁下。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