

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

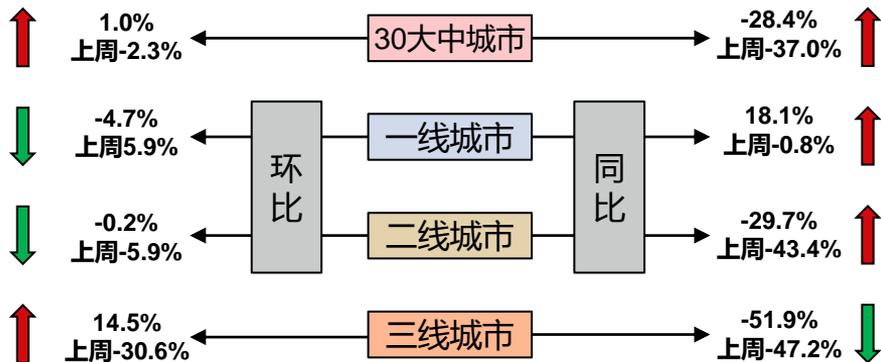
2022年7月24日

- 中央重点政策方面：7月21日，银保监会引导金融机构市场化参与风险处置，与住建部、人民银行加强协同，配合地方政府积极推进“保交楼、保民生、保稳定”工作，依法依规做好相关金融服务，促进房地产业良性循环和健康发展，本次是银保监会第三次针对保交楼进行回复，体现政府对事件的重视。
- 地方重点政策方面：（1）郑州市地产集团将联手河南地方AMC，成立地产纾困基金。从2022年烂尾楼分布情况来看，归属于河南、湖南和湖北等省份的数量较多，河南省内，郑州楼盘数量尤其多。本次郑州成立地产纾困基金主要是针对当前保交楼严峻的情况，通过资产处置、资源整合、重组顾问等方式，参与问题楼盘盘活、困难房企救助等解围纾困工作。考虑到基金整体运作效率相比财政手段更有效率，预计纾困基金成立后可以较快起到稳住市场信心的作用。（2）青岛再次放松限售，新房网签满5年、二手房取得产证满2年可上市交易。青岛在经历完前期脉冲上涨后，当前整体情况回落至5月的水平，为了能有效刺激改善型需求，本周将青岛全市限售政策进一步放松。
- 我们认为，在停贷事件没有得到比较好的处理之前，未来房企销售期房将会受到明显冲击，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。**未来地产政策跟踪的重心将落在政府出台政策“保交楼”上，若处理不善或存在商品房销售数据迎来再次探底的可能性。**

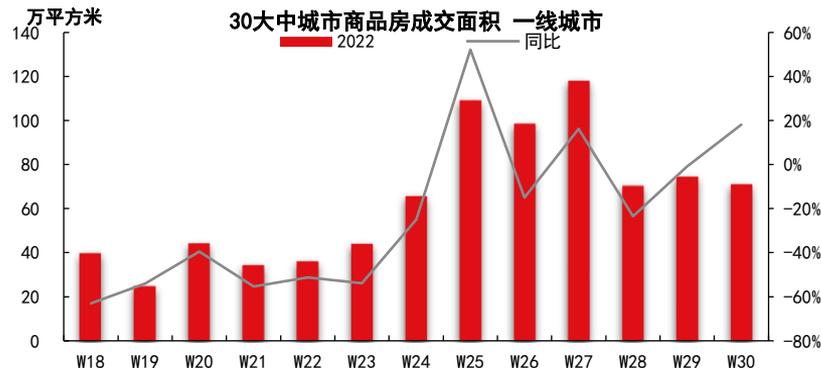
- 一、一线城市政策效果跟踪
- 二、二线城市政策效果跟踪
- 三、三四线城市政策效果跟踪
- 四、二手房成交数据跟踪
- 五、本周重点放松施策一览

# 房地产销售数据总览——本周商品房成交降幅持续收窄

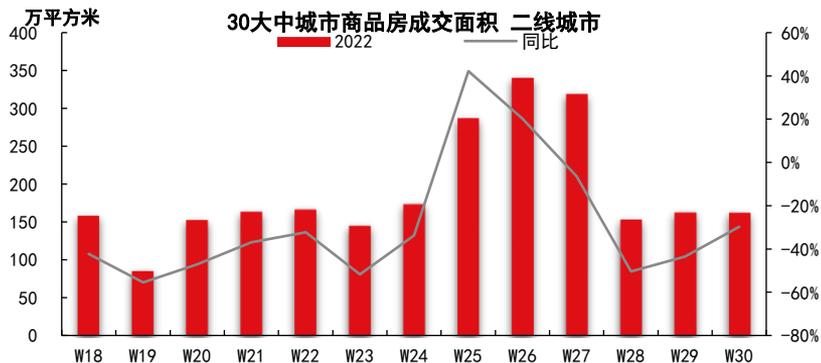
## 30大中城市本周同比跌幅为28.4%



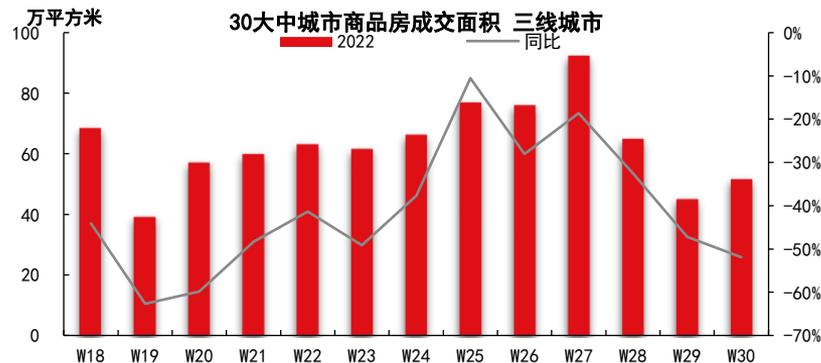
## 本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比上涨18.1%



## 本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌29.7%

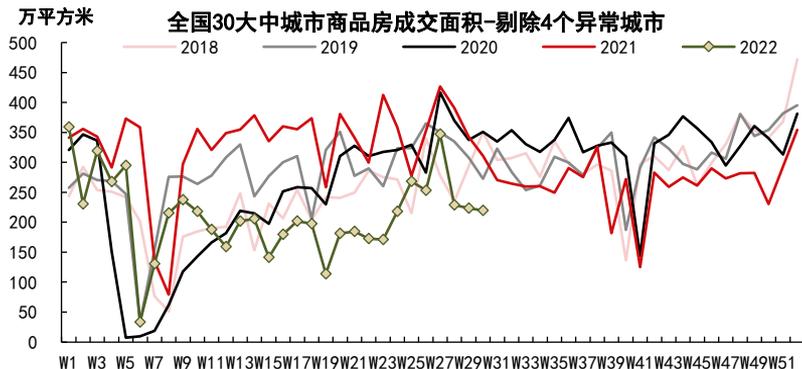


## 本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌51.9%

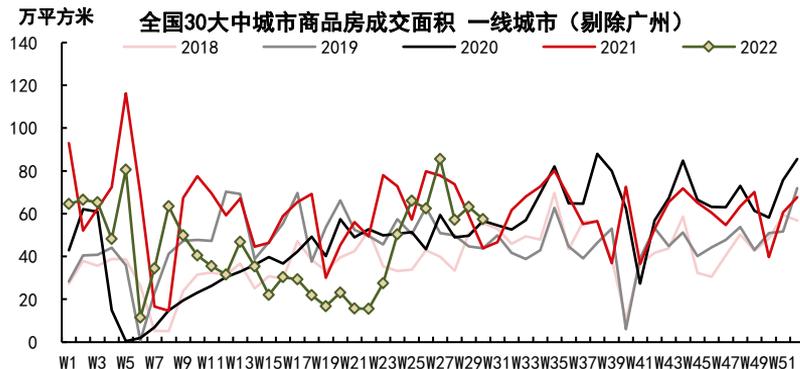


# 剔除异常城市后本周同比下跌幅度缩窄至29%

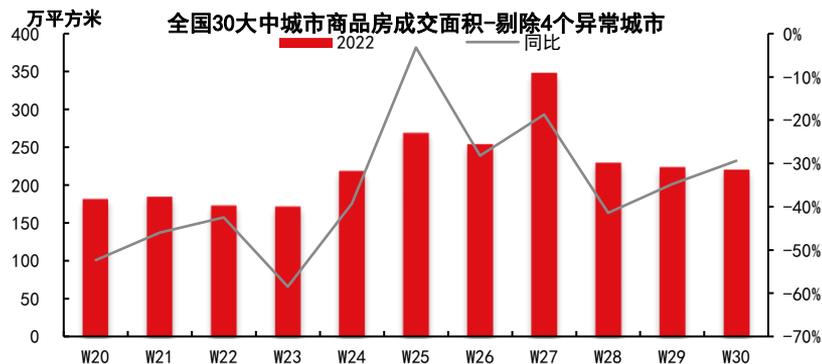
## 本周30大中城市商品房成交面积环比下跌1.5%



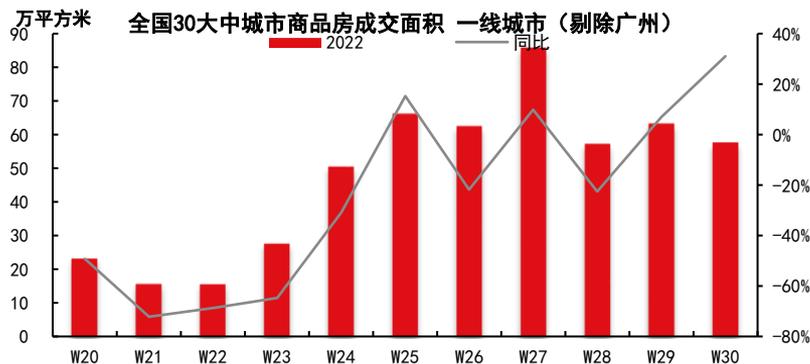
## 本周30大中城市中一线城市商品房成交面积环比下跌9.0%



## 本周30大中城市商品房成交面积同比下跌29.4%

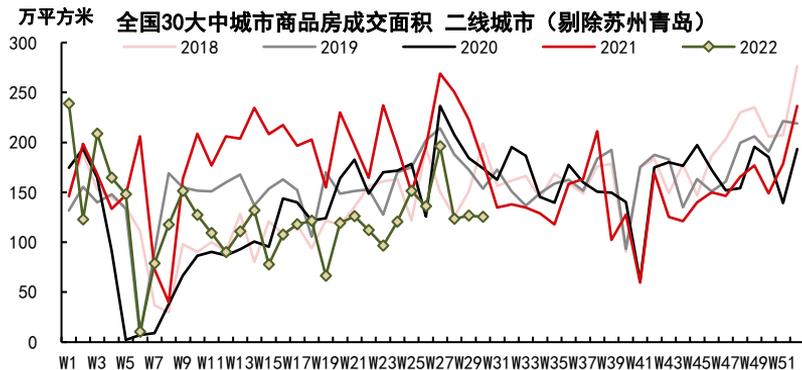


## 本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比上涨31.0%

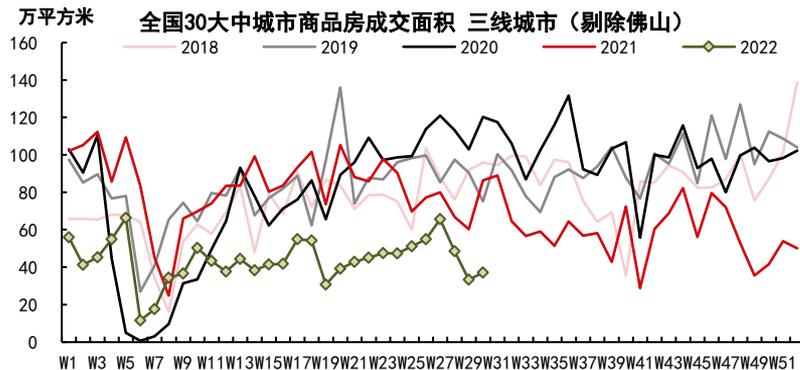


# 剔除异常城市后本周同比下跌幅度缩窄至29%

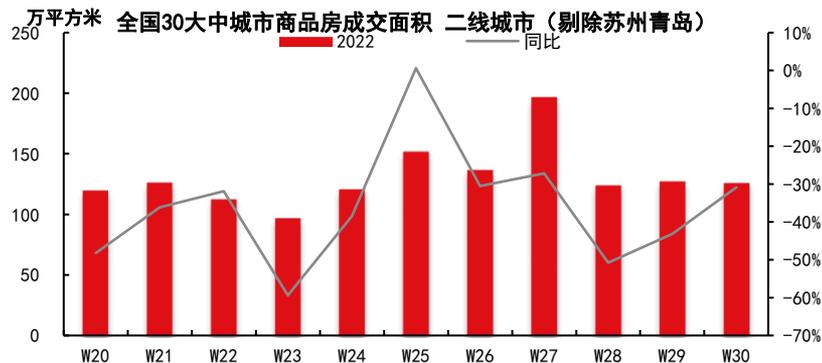
## 本周30大中城市中二线城市商品房成交面积环比下跌1.2%



## 本周30大中城市中三线城市商品房成交面积环比上涨11.5%



## 本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌30.9%

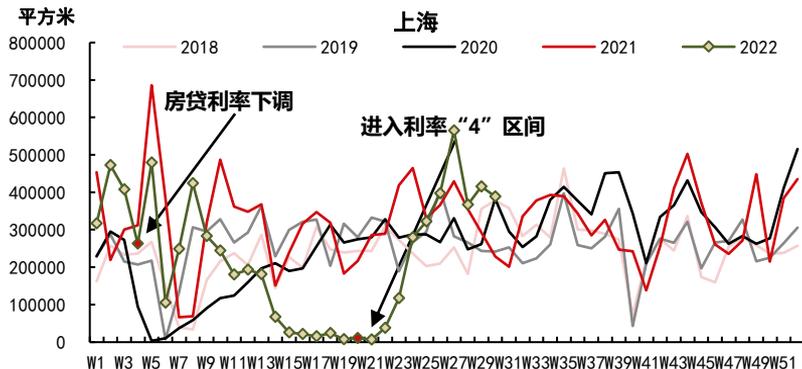


## 本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌57.0%

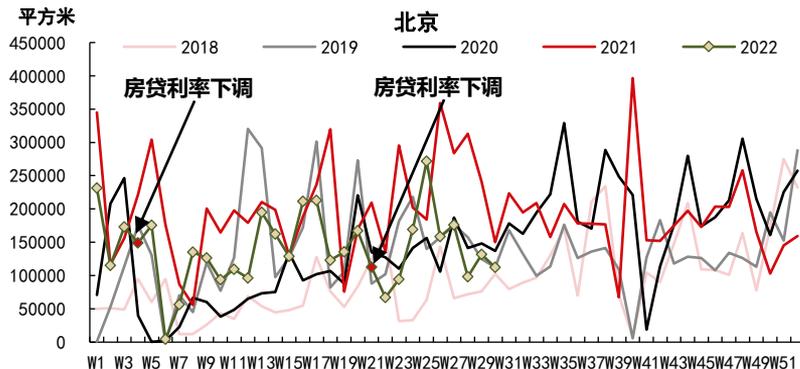


# 一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，近期显著回调

## 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）

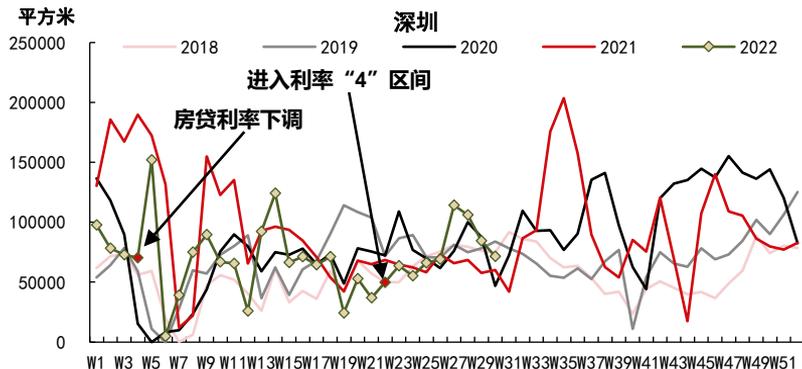
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1712996	1704200	-0.5%	13.2%
2月	822200	1111400	35.2%	-34.8%
3月	1570400	767160.9	-51.1%	-31.0%
4月	1267300	105400	-91.7%	-86.3%
5月	1111977	117200	-89.5%	11.2%
6月	1664300	1460500	-12.2%	1146.2%
7月 (截止至7月22日)	1077200	1337200	24.1%	52.8%

### 北京商品房成交面积变化情况（平方米）

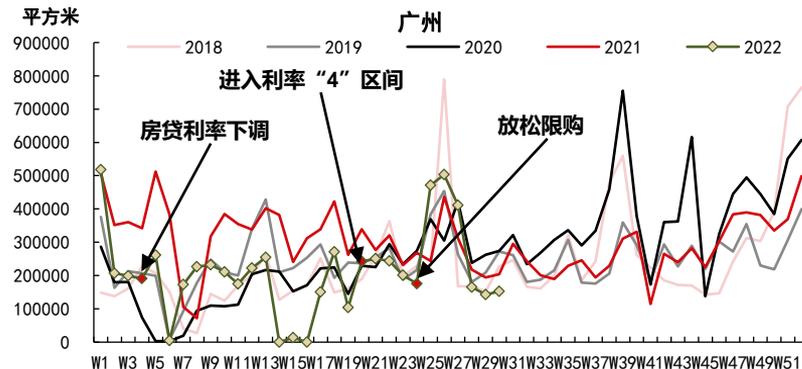
月份	2021	2022	同比	环比
1月	834597	624004	-25.2%	-14.5%
2月	492179	330004	-33.0%	-47.1%
3月	889119	611056	-31.3%	85.2%
4月	920388	706827	-23.2%	15.7%
5月	607054	501314	-17.4%	-29.1%
6月	1216688	836171	-31.3%	66.8%
7月 (截止至7月22日)	771661	344704	-55.3%	-41.5%

# 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）

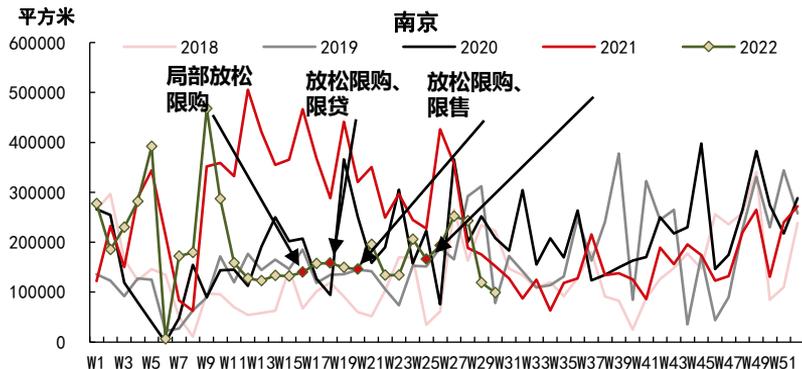
月份	2021	2022	同比	环比
1月	814485	394656	-51.5%	5.1%
2月	298407	217850	-27.0%	-44.8%
3月	462554	324209	-29.9%	48.8%
4月	346023	309078	-10.7%	-4.7%
5月	265495	186669	-29.7%	-39.6%
6月	280832	327140	16.5%	75.3%
7月 (截止至7月22日)	199884	268317	34.2%	40.1%

### 广州商品房成交面积变化情况（平方米）

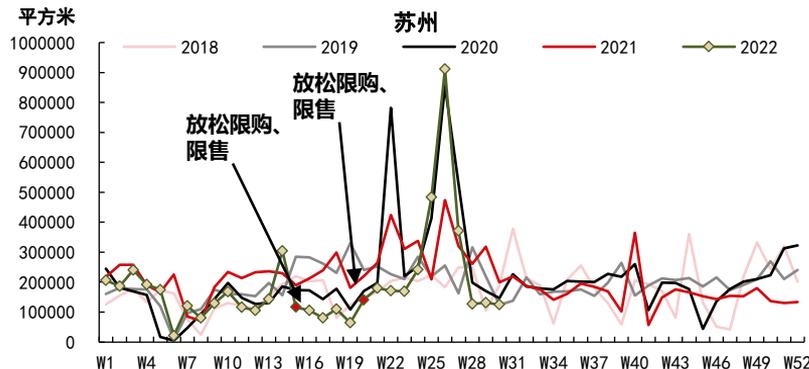
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1452374	631277	-56.5%	-58.0%
2月	750775	550463	-26.7%	-12.8%
3月	1327384	570919	-57.0%	3.7%
4月	1188644	312612	-73.7%	-45.2%
5月	1056603	777104	-26.5%	148.6%
6月	917245	1292003	40.9%	66.3%
7月 (截止至7月22日)	515631	388703	-24.6%	-55.8%

## 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）

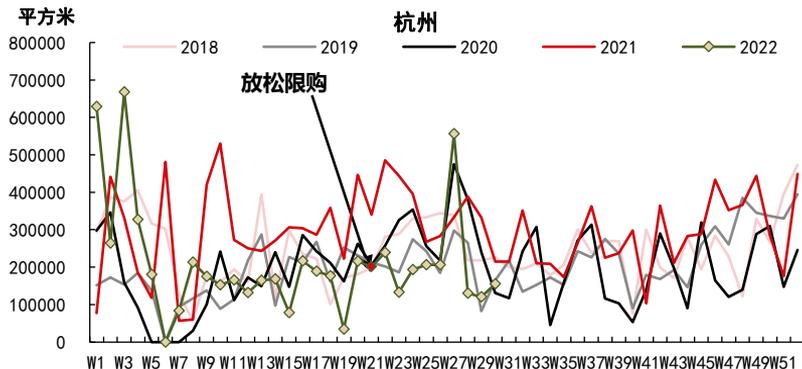
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1054219	1094750	3.8%	0.3%
2月	695697	934631	34.3%	-14.6%
3月	1797844	678740	-62.2%	-27.4%
4月	1661979	621879	-62.6%	-8.4%
5月	1425442	692490	-51.4%	11.4%
6月	1260566	852151	-32.4%	23.1%
7月 (截止至7月22日)	700365	487816	-30.3%	-11.3%

### 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22日)	816277	411531	-49.6%	-69.7%

## 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

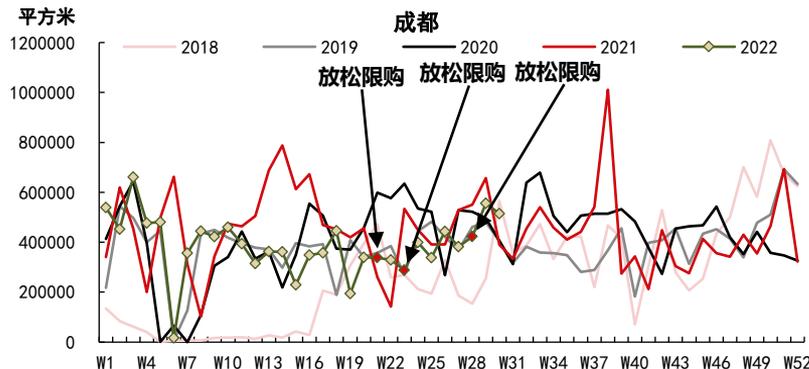
### 杭州（5.17 放松限购）



### 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22日)	877915	320138	-63.5%	-21.0%

### 成都（5.16 → 5.31 → 7.7 加码放松限购）

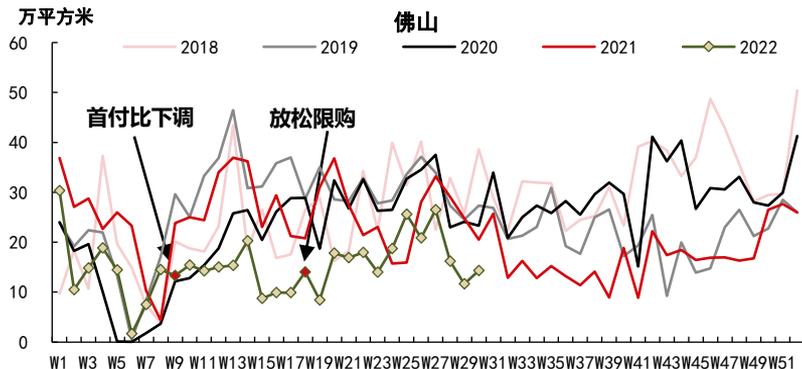


### 成都商品房成交面积变化情况（平方米）

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22日)	1807472	1499672	-17.0%	42.1%

## 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

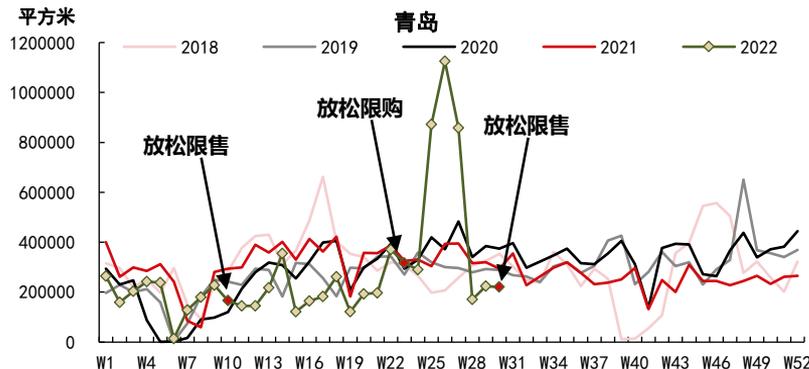
### 佛山（2.21 非限购区20%首付，4.27 放松限购）



### 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22日)	828024	455854	-44.9%	-26.6%

### 青岛（3.4 放松限售，6.3放松限购，7.19放松限售）

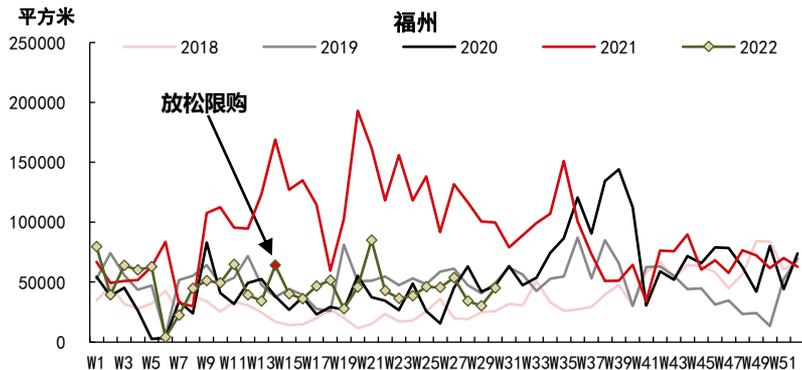


### 青岛商品房成交面积变化情况（平方米）

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22日)	969000	646649	-33.3%	-67.7%

## 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

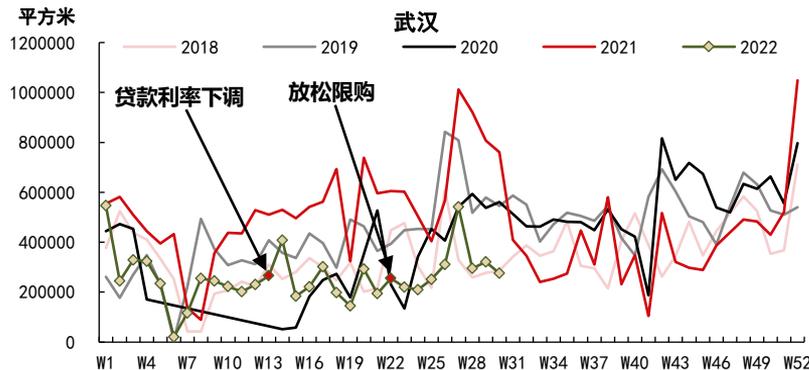
### 福州（3.29 取消限购）



### 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22日)	345502	115120	-66.7%	-6.6%

### 武汉（3.27 下调利率，5.22 放松限购）

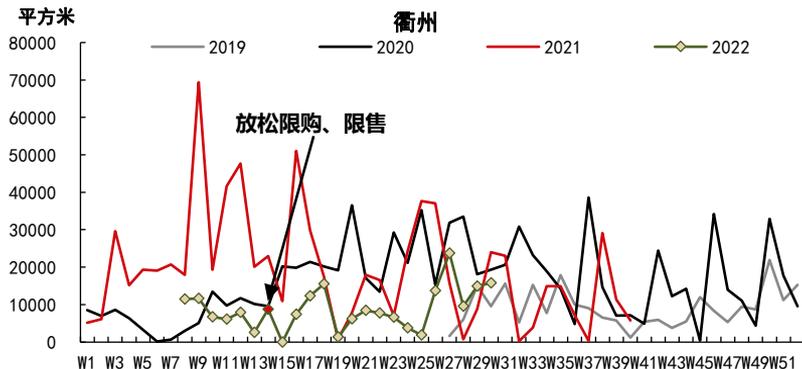


### 武汉商品房成交面积变化情况（平方米）

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22日)	2680738	1038582	-61.3%	43.2%

### 三、三四线城市政策效果——集中在降首付，近期政策效果减弱

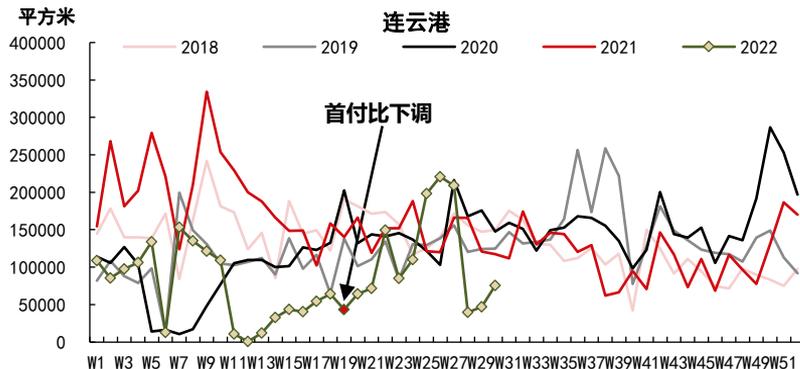
#### 衢州（4.3 放松限购、限售）



#### 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22日)	29020	41407	42.7%	177.7%

#### 连云港（5.2 首付比例降低到 20%）

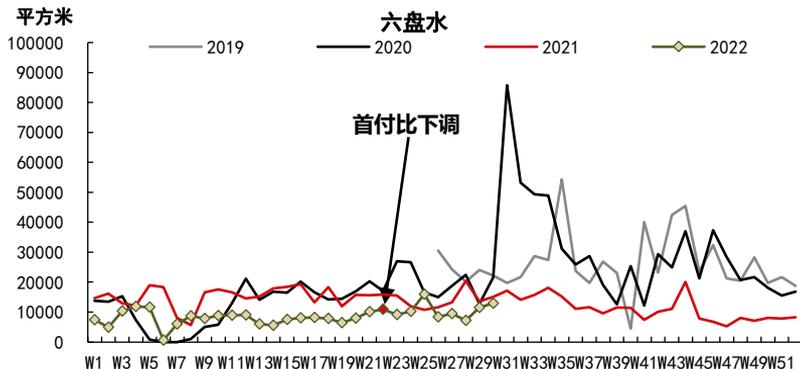


#### 连云港商品房成交面积变化情况（平方米）

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	604695	770558	27.4%	110.9%
7月 (截止至7月22日)	476125	164783	-65.4%	-65.9%

### 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）

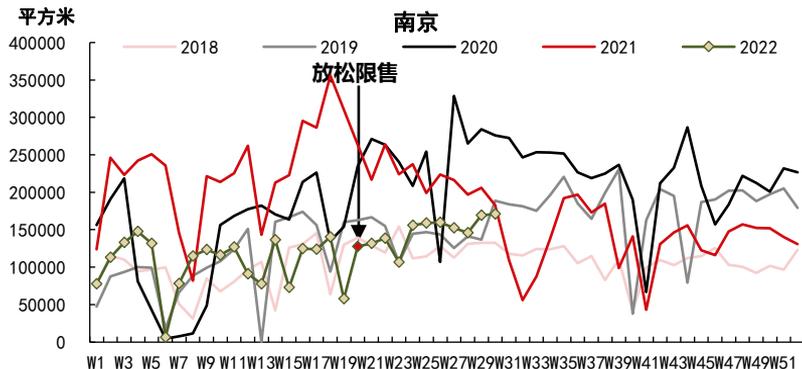
月份	2021	2022	同比	环比
1月	63162	39865	-36.9%	13.8%
2月	48427	25785	-46.8%	-35.3%
3月	71821	34135	-52.5%	32.4%
4月	75027	32507	-56.7%	-4.8%
5月	65468	40813	-37.7%	25.5%
6月	53573	47255	-11.8%	15.8%
7月 (截止至7月22日)	50555	32170	-36.4%	-6.2%

#### 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22日)	314642	351764	11.8%	9.1%

## 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)

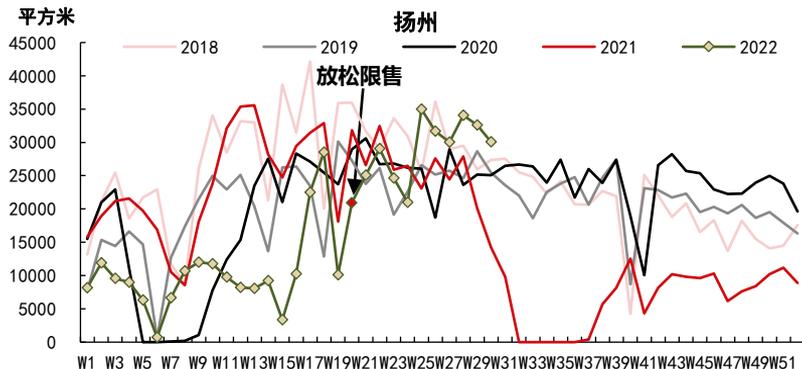
	2022年	2021年	同比	环比
前四周	124565	295381	-57.8%	
前三周	123843	286354	-56.8%	-0.6%
前两周	140365	355990	-60.6%	13.3%
前一周	57499	-	-	-59.0%
限售放松	127645	-	-	122.0%
后一月	533190	942402	-43.4%	18.7%
后两月	616996	836045	-26.2%	15.7%
后九周	169140	205981	-17.9%	15.9%
后十周	162972	182668	-10.8%	-3.6%

### 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	151144	119361	26.6%	-0.7%
后十周	147749	109509	34.9%	-2.2%

## 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%
后十周	30059	14200	111.7%	-7.8%

### 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%
后四月	435760	572219	-23.8%	204.1%
后五月	470182	403746	16.5%	7.9%

# 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
2022/7/22	使用住房公积金贷款购买住房最低首付款比例20%	韶关	对于符合住房公积金贷款条件的，购买首套房或第二套改善型住房，购房人公积金缴存地和所购房产面积均不设限制，最低首付比例均为20%。按照要求，贷款对象为连续正常足额缴存住房公积金满6个月的住房公积金缴存人，并在韶关市行政区域内购买住房。	公积金贷款
2022/7/22	生育三孩家庭 给予200元/平方米的购房补贴	进贤县	进贤县一是降低购房首付比例，购买首套普通住房，申请住房公积金贷款最低首付比例由30%调整为20%；购买二套房，申请住房公积金贷款最低首付比例由40%调整为30%。二是在保障不出现资金流动性风险的前提下，提高住房公积金贷款的最高额度。对符合住房公积金贷款条件的，单职工贷款额由30万元调至70万元，双职工由40万元调为80万元。即日起至2023年2月28日，进贤县对购买商品住房的家庭或个人给予100元/平方米补贴。凡购房群体属计生政策调整后（2022年5月5日）生育三孩家庭，凭户口本、出生证明给予200元/平方米的购房补贴。	公积金贷款、购房补贴
2022/7/22	最高贷款额度提高至70万元二套房最低首付款比例调至40%	长沙	《通知》明确，将长沙市住房公积金贷款最高贷款额度从60万元提高至70万元，生育三孩的家庭住房公积金贷款最高贷款额度提高至80万元。降低二套房首付比例。为支持职工改善居住环境，职工家庭购买二套房申请住房公积金贷款的，最低首付款比例由60%调整至40%。	公积金贷款
2022/7/21	房展会期间购房首付比例两成 每套补贴3000元	池州	池州市将出台一系列优惠政策惠民惠企。展会期间在参展房企购买新建商品住房并网签备案，给予购房人3000元/套的购房补贴，且购房首付比例由30%下调至20%，并同时享受参展房企免费赠送的物业专项维修资金和物业管理费。	购房补贴
2022/7/21	房展会期间购新房全额补贴契税 购二手房契税补贴一半	哈尔滨	7月22日-31日举行的哈尔滨市第44届商品房展销会暨第25届二手房交易大会及线上房展会期间，将对个人在哈市主城9区内购买新建商品住房者给予全额契税补贴；对于购买二手房的给予50%契税补贴。	购房补贴
2022/7/19	首套房可获购房合同价款1%补贴	固原	在市区购买新建商品房和二手房（含住宅、非住宅），购房面积144平方米以下，并在一定时间内签订商品房及二手房买卖合同、缴纳税费、完成不动产登记或二手房完成转移登记的购房人，首套房屋按购房合同价款的10%给予补贴，二套房屋按购房合同价款的5%给予补贴。	购房补贴
2022/7/19	新房网签满5年、二手房取得产权证满2年可上市交易	青岛	在本市范围内，新建商品住房满5年方可上市交易，上市交易时限可以自合同网签备案时起算，二手住房取得《不动产权证书》满2年方可上市交易。	限售
2022/7/19	首套首次购房申请公积金贷款 最高可贷72万元	淮安	缴存人购买首套自住住房且首次申请住房公积金贷款的，贷款最高额度按基准利率1.2倍执行，即单方符合住房公积金贷款条件的贷款最高额度为48万元，双方符合住房公积金贷款条件的贷款最高额度为72万元。	公积金贷款
2022/7/19	家庭在市区购买144平方米以下新房可享受1%补贴	徐州	家庭购买徐州市区（含铜山区、高新区、贾汪区、徐州经开区、港务区）单套建筑面积在144平方米以下，不含定销商品房的新建普通商品住宅，按商品住房合同价款的1%补贴。	购房补贴
2022/7/18	提高个人住房贷款额度 缴存职工最高可贷60万	天水	天水市进一步放宽了贷款和提取相关政策。按照新政，在天水市购买首套自住住房或二套改善型住房申请贷款的，秦州、麦积两区缴存职工贷款最高额度为60万，五县最高额度为50万。借款申请人单方缴存的，两区最高额度为45万，五县最高额度为35万。	公积金贷款
2022/7/18	二胎三胎家庭购买新建商品住房可享购房补贴	哈尔滨	在2021年10月29日以后生育第二、第三胎的家庭，在9区内购买新建商品住房的，凭网签备案的《商品房买卖合同》、户口簿和出生医学证明等，分别给予1.5万元、2万元的一次性购房补贴。	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