

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

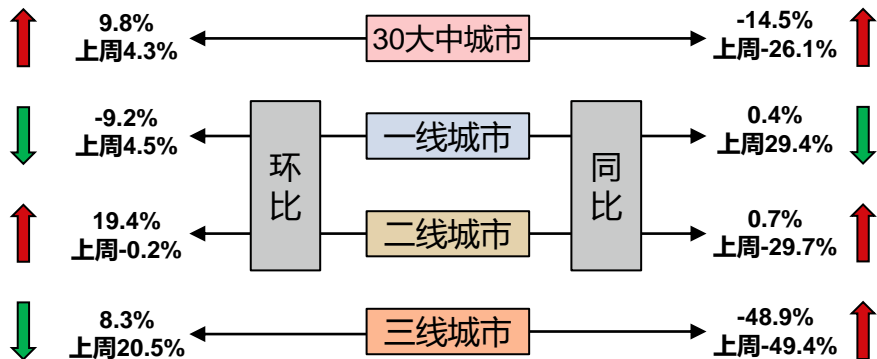
2022年7月31日

- 中央重点政策方面：7月28日，中央政治局提及房地产明确要稳定房地产市场，坚持房子是用来住的不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。
- 地方重点政策方面：（1）郑州召开8家房企项目情况汇报会，纾困项目可用“棚改统贷统还”等四种模式开发目前项目纾困模式分为四种，其中“棚改统贷统还”模式由政府平台公司接收，后期政府主导；资产大于负债的，可选择“收并购”模式，由政府组织国央企、金融机构对接，解决企业现金流问题；资不抵债的，可采用“破产重组”模式，由政府组织破产重组，以保证项目交付；销售不畅、建设资金困难的，可选择“保障性租赁住房”模式，由政府组织专项建设贷款。郑州以上措施意在帮助房企纾困，解决项目竣工交付问题，以实现保交付的要求。
- 我们认为，当前保交楼的政策主要是通过自下而上的方式，由地方党委和市政府全局统领，商业银行等机构密切配合，房企等积极参与复工。此外近期市场也有传言中央和各金融部门如政策性银行等部门，会有新一轮的自上而下的保交楼政策。从近期的商品房销售情况来看，随着中央和地方政府对保交楼的重视层度不断提高，当前政策预期已经一定程度对冲前期的停贷事件的影响，近期成交面积同比维持在-20%左右，预计随着保交楼政策落地逐步兑现后，商品房销售有望进一步回暖。

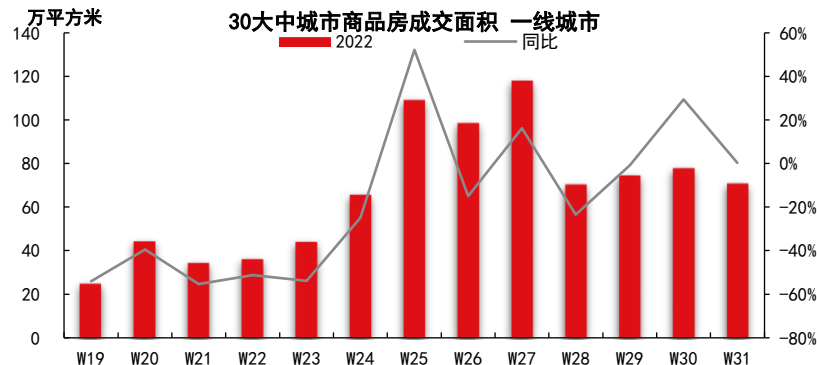
- 一、一线城市政策效果跟踪
- 二、二线城市政策效果跟踪
- 三、三四线城市政策效果跟踪
- 四、二手房成交数据跟踪
- 五、本周重点放松施策一览

# 房地产销售数据总览——本周商品房成交降幅持续收窄

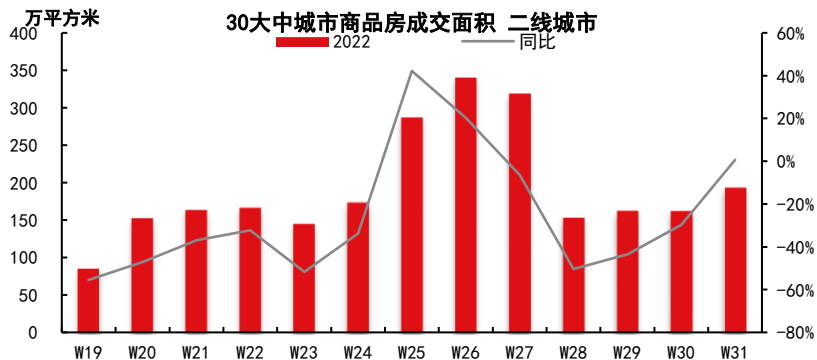
## 30大中城市本周同比跌幅为23.8%



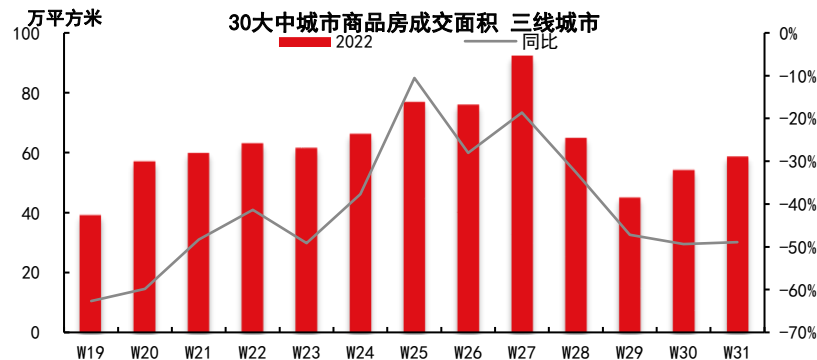
## 本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌13.5%



## 本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌9.4%

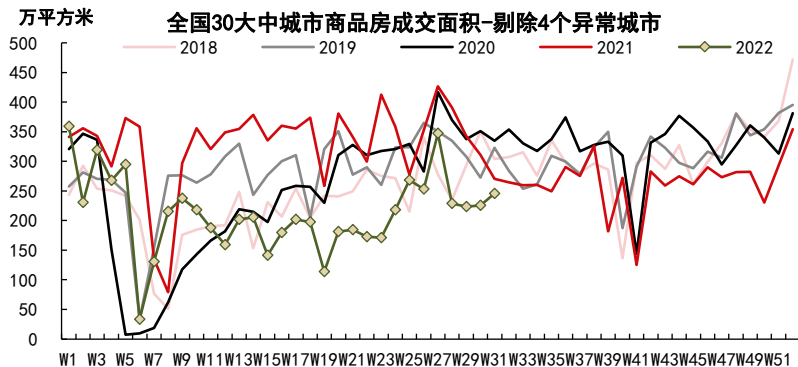


## 本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌54.2%

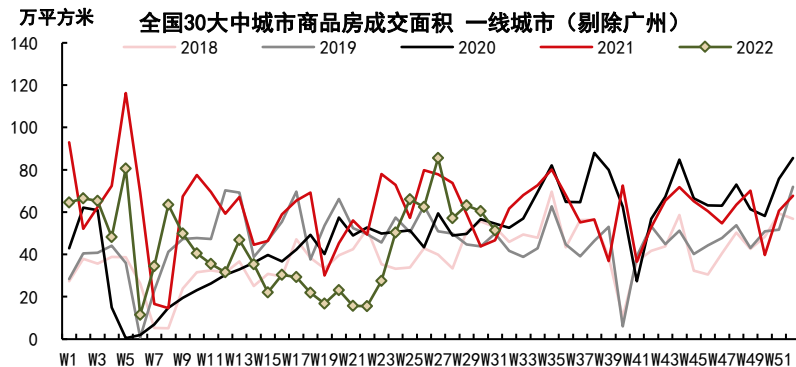


# 剔除异常城市后本周同比下跌幅度缩窄至9%

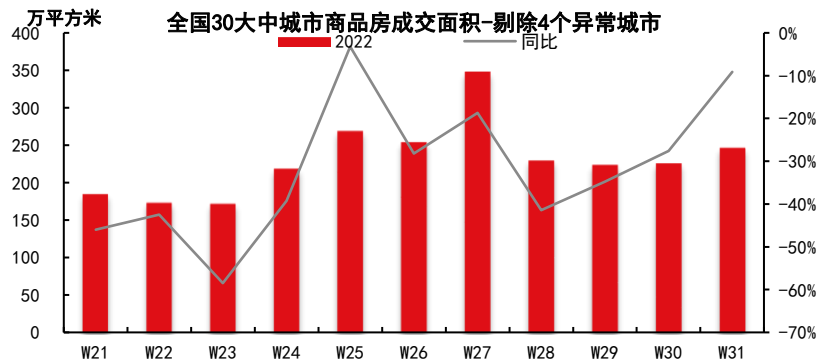
## 本周30大中城市商品房成交面积环比上涨9.0%



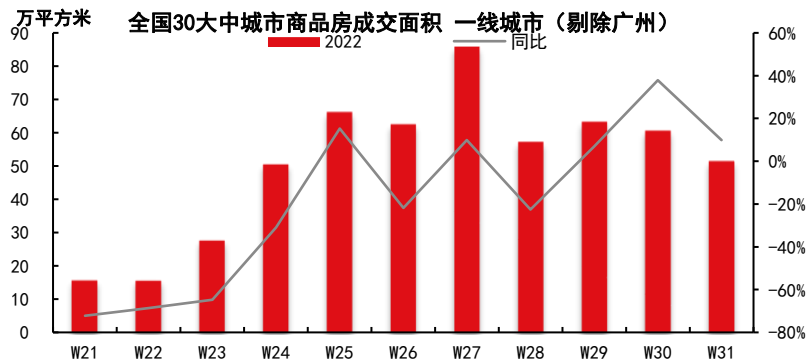
## 本周30大中城市中一线城市商品房成交面积环比下跌15.1%



## 本周30大中城市商品房成交面积同比下跌9.1%

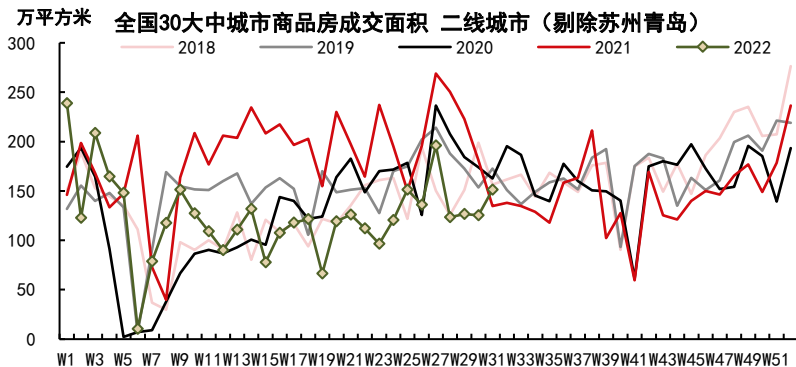


## 本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比上涨9.9%

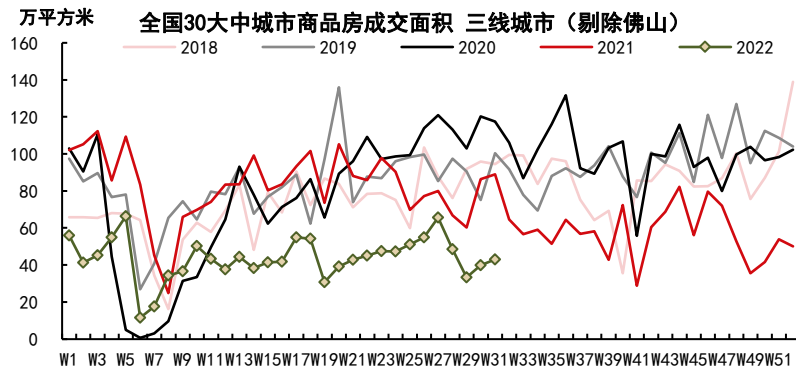


# 剔除异常城市后本周同比下跌幅度缩窄至9%

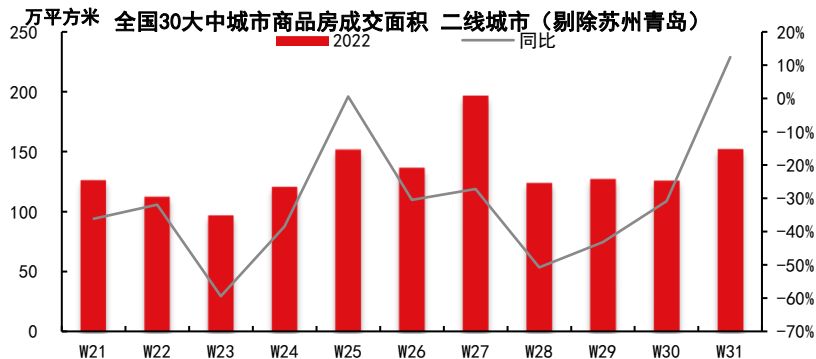
## 本周30大中城市中二线城市商品房成交面积环比上涨20.9%



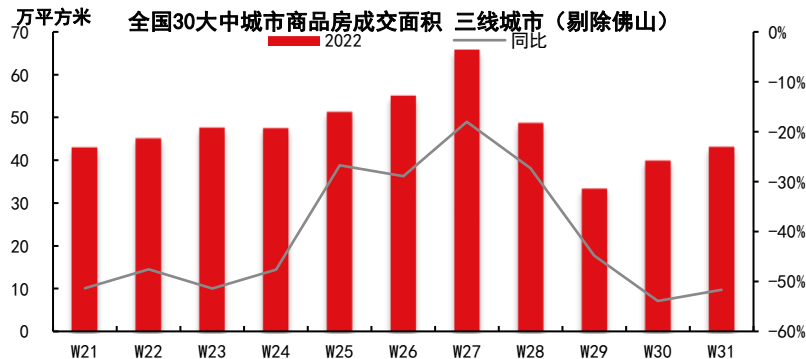
## 本周30大中城市中三线城市商品房成交面积环比上涨8.1%



## 本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比上涨12.4%

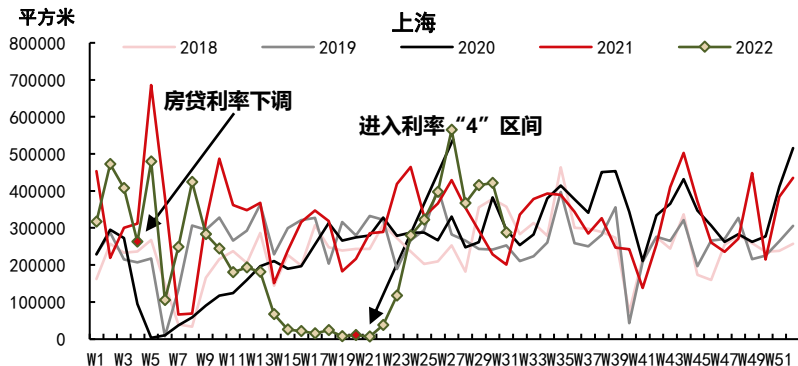


## 本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌51.7%

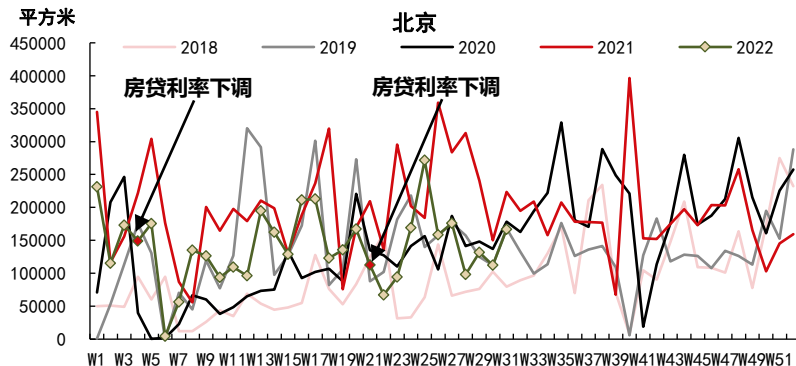


# 一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，近期显著回调

## 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）

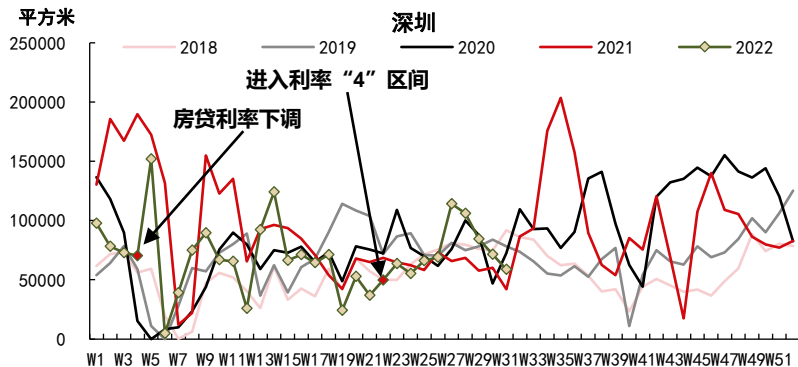
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1712996	1704200	-0.5%	13.2%
2月	822200	1111400	35.2%	-34.8%
3月	1570400	767160.9	-51.1%	-31.0%
4月	1267300	105400	-91.7%	-86.3%
5月	1111977	117200	-89.5%	11.2%
6月	1664300	1460500	-12.2%	1146.2%
7月 (截止至7月29日)	1270200	1629200	28.3%	22.4%

### 北京商品房成交面积变化情况（平方米）

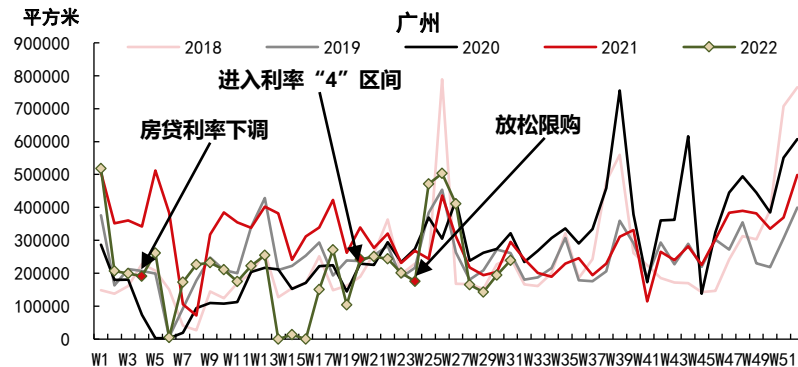
月份	2021	2022	同比	环比
1月	834597	624004	-25.2%	-14.5%
2月	492179	330004	-33.0%	-47.1%
3月	889119	611056	-31.3%	85.2%
4月	920388	706827	-23.2%	15.7%
5月	607054	501314	-17.4%	-29.1%
6月	1216688	836171	-31.3%	66.8%
7月 (截止至7月29日)	967373	509013	-47.4%	-34.9%

# 一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，近期显著回调

## 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%
7月 (截止至7月29日)	250936	326806	30.2%	13.3%

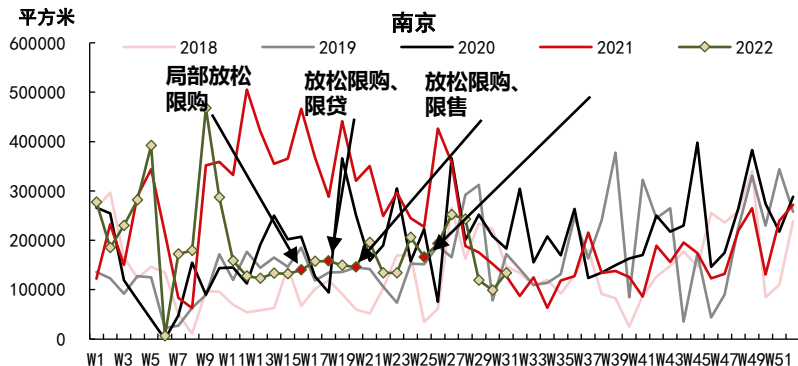
### 广州商品房成交面积变化情况（平方米）

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	777104	-26.5%	148.6%
6月	917245	1292003	40.9%	66.3%
7月 (截止至7月29日)	732912	604173	-17.6%	-51.0%

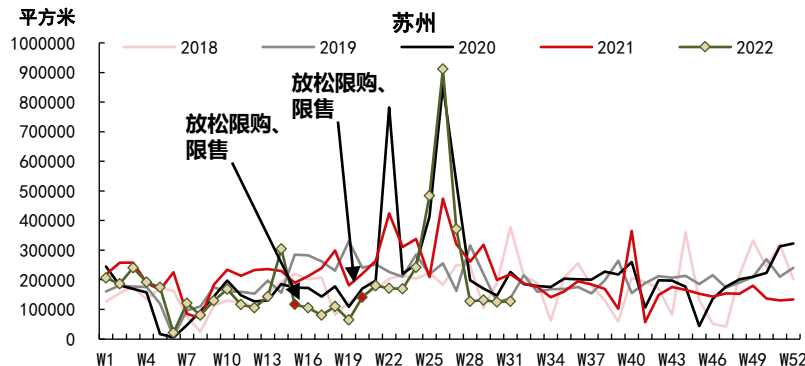


## 二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，7月以来全面回调

### 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）

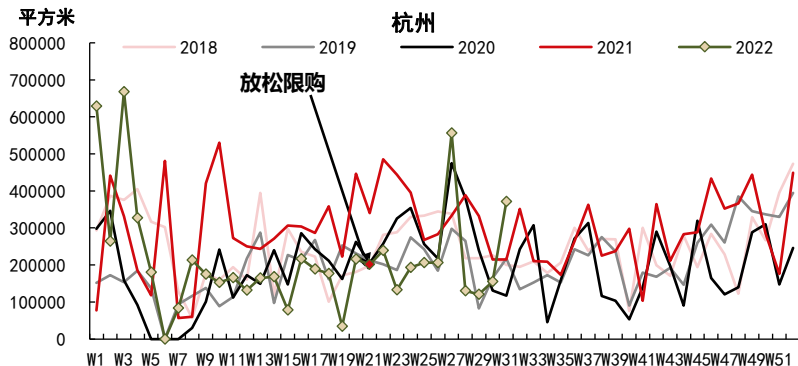
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1054219	1094750	3.8%	0.3%
2月	695697	934631	34.3%	-14.6%
3月	1797844	678740	-62.2%	-27.4%
4月	1661979	621879	-62.6%	-8.4%
5月	1425442	692490	-51.4%	11.4%
6月	1260566	852151	-32.4%	23.1%
7月 (截止至7月29日)	862077	623493	-27.7%	-22.6%

### 苏州商品房成交面积变化情况（平方米）

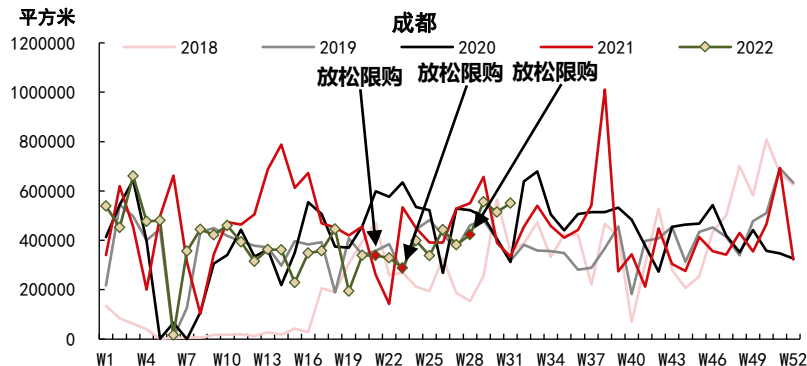
月份	2021	2022	同比	环比
1月	907655	809534	-10.8%	15.5%
2月	564023	406310	-28.0%	-49.8%
3月	1048429	711599	-32.1%	75.1%
4月	1012252	467040	-53.9%	-34.4%
5月	1196277	657465	-45.0%	40.8%
6月	1474355	2043266	38.6%	210.8%
7月 (截止至7月29日)	1020212	534401	-47.6%	-73.2%

## 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）



### 成都（5.16 → 5.31 → 7.7 加码放松限购）



### 杭州商品房成交面积变化情况（平方米）

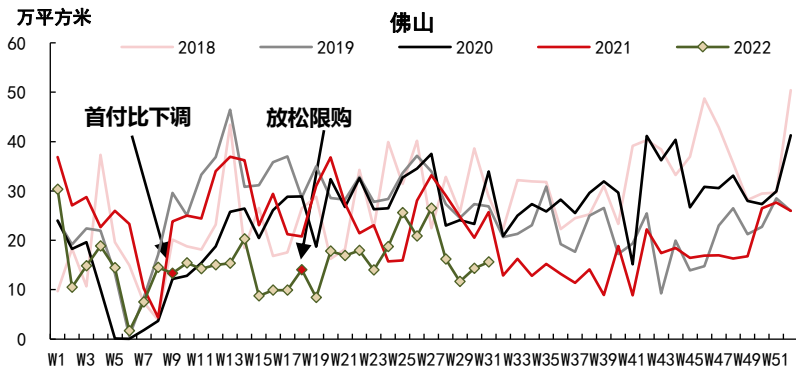
月份	2021	2022	同比	环比
1月	862353	934287	8.3%	-31.3%
2月	926164	437279	-52.8%	-53.2%
3月	1123841	544823	-51.5%	24.6%
4月	1157758	516846	-55.4%	-5.1%
5月	1356349	574718	-57.6%	11.2%
6月	1150324	982572	-14.6%	71.0%
7月 (截止至7月29日)	1020557	596783	-41.5%	-30.3%

### 成都商品房成交面积变化情况（平方米）

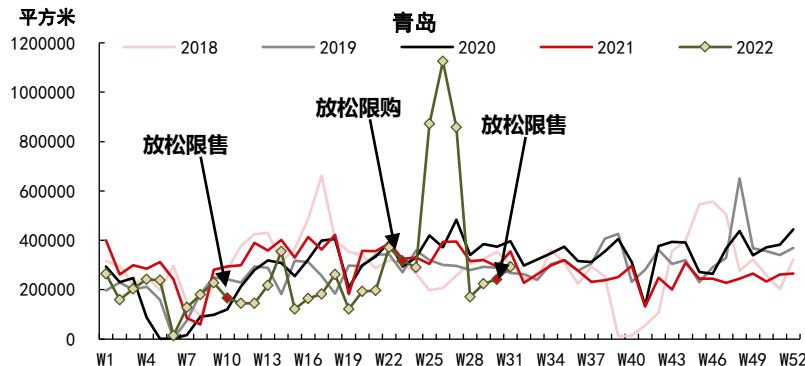
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1778301	2085077	17.3%	-6.0%
2月	1417126	1324128	-6.6%	-36.5%
3月	2535511	1679169	-33.8%	26.8%
4月	2582004	1486713	-42.4%	-11.5%
5月	1382861	1386764	0.3%	-6.7%
6月	1925259	1633685	-15.1%	17.8%
7月 (截止至7月29日)	2117356	2069986	-2.2%	32.2%

## 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）



### 青岛（3.4 放松限售，6.3放松限购，7.19放松限售）



### 佛山商品房成交面积变化情况（平方米）

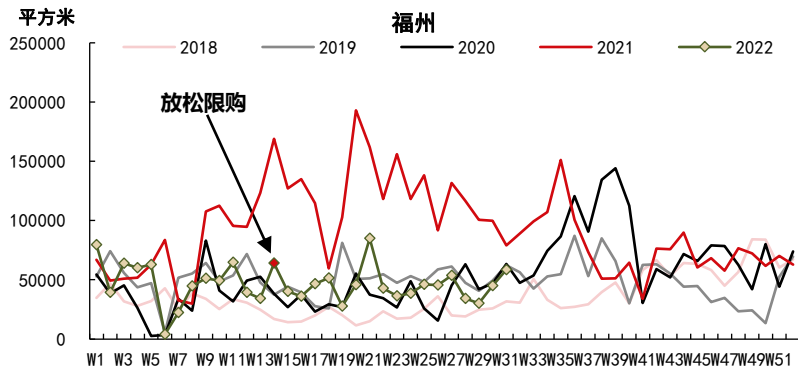
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1156460	645110	-44.2%	-44.4%
2月	627571	400041	-36.3%	-38.0%
3月	1371227	719699	-47.5%	79.9%
4月	1021000	466016	-54.4%	-35.2%
5月	1273366	673070	-47.1%	44.4%
6月	963094	928044	-3.6%	37.9%
7月 (截止至7月29日)	1050616	609054	-42.0%	-30.1%

### 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29日)	1292106	926540	-28.3%	-69.8%

## 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

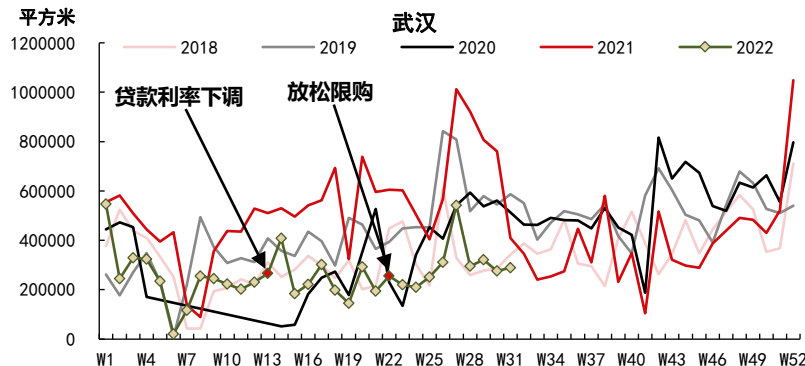
### 福州（3.29 取消限购）



### 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29日)	416539	168763	-59.5%	-1.9%

### 武汉（3.27 下调利率，5.22 放松限购）

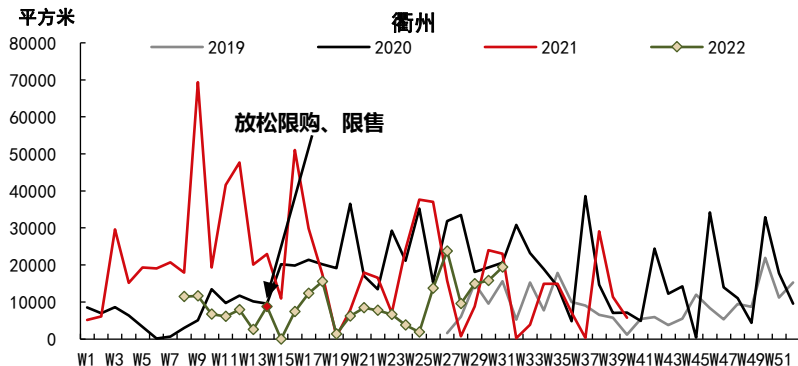


### 武汉商品房成交面积变化情况（平方米）

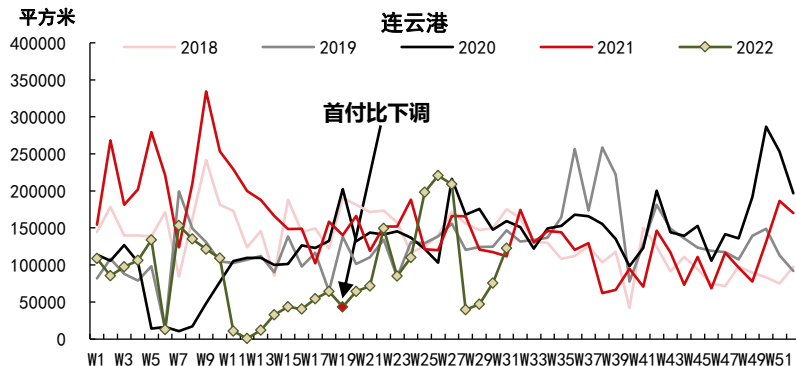
月份	2021	2022	同比	环比
1月	2035664	1187189	-41.7%	-58.2%
2月	1013801	681158	-32.8%	-42.6%
3月	2133006	1144150	-46.4%	68.0%
4月	2486207	1032306	-58.5%	-9.8%
5月	2451350	979034	-60.1%	-5.2%
6月	2534987	1253795	-50.5%	28.1%
7月 (截止至7月29日)	3217757	1312904	-59.2%	17.7%

### 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）

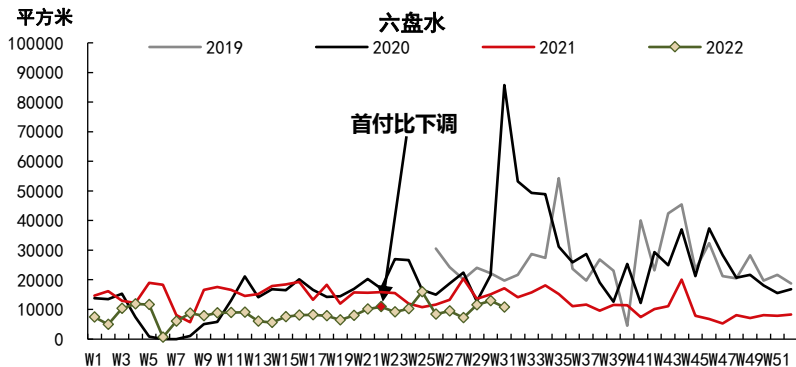
月份	2021	2022	同比	环比
1月	70200	-	-	-
2月	127069	29758	-76.6%	-
3月	147797	25406	-82.8%	-14.6%
4月	113088	35178	-68.9%	38.5%
5月	49037	30228	-38.4%	-14.1%
6月	115676	41850	-63.8%	38.4%
7月 (截止至7月29日)	43656	60809	39.3%	60.3%

连云港商品房成交面积变化情况（平方米）

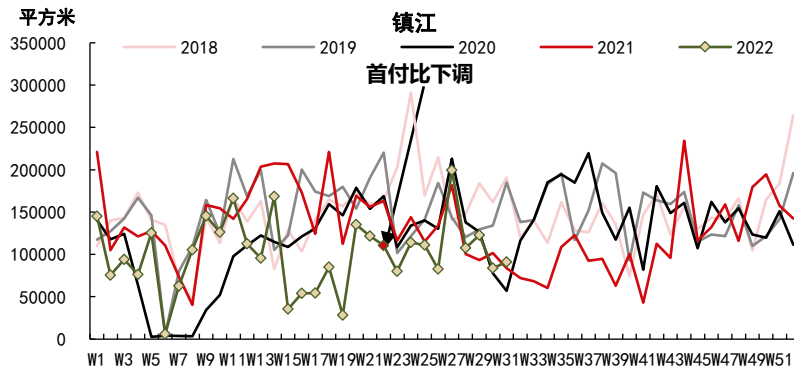
月份	2021	2022	同比	环比
1月	992423	432241	-56.4%	-33.0%
2月	891618	436723	-51.0%	1.0%
3月	947920	126889	-86.6%	-70.9%
4月	603026	216744	-64.1%	70.8%
5月	641824	365292	-43.1%	68.5%
6月	604695	770558	27.4%	110.9%
7月 (截止至7月29日)	590070	298423	-49.4%	-59.8%

### 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）

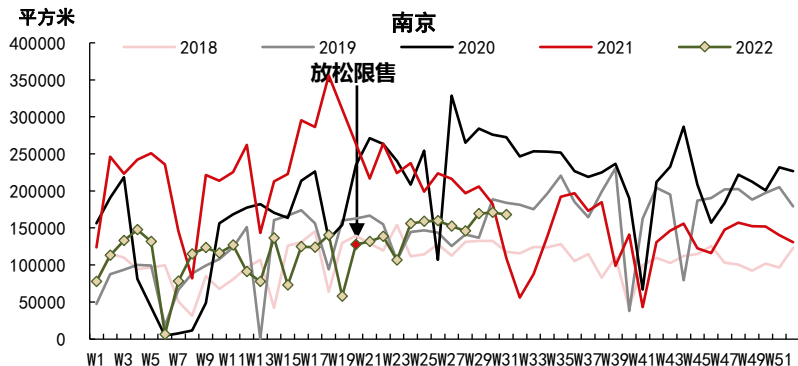
月份	2021	2022	同比	环比
1月	63162	39865	-36.9%	13.8%
2月	48427	25785	-46.8%	-35.3%
3月	71821	34135	-52.5%	32.4%
4月	75027	32507	-56.7%	-4.8%
5月	65468	40813	-37.7%	25.5%
6月	53573	47255	-11.8%	15.8%
7月 (截止至7月29日)	66160	42869	-35.2%	-9.3%

#### 镇江商品房成交面积变化情况（平方米）

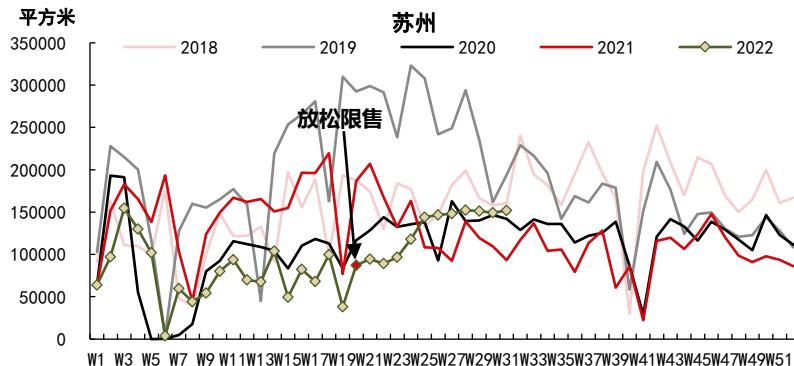
月份	2021	2022	同比	环比
1月	509259	379811	-25.4%	-49.4%
2月	389344	341843	-12.2%	-10.0%
3月	798968	634071	-20.6%	85.5%
4月	770633	235672	-69.4%	-62.8%
5月	646650	443260	-31.5%	88.1%
6月	605650	497659	-17.8%	12.3%
7月 (截止至7月29日)	402253	434369	8.0%	-6.8%

## 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)

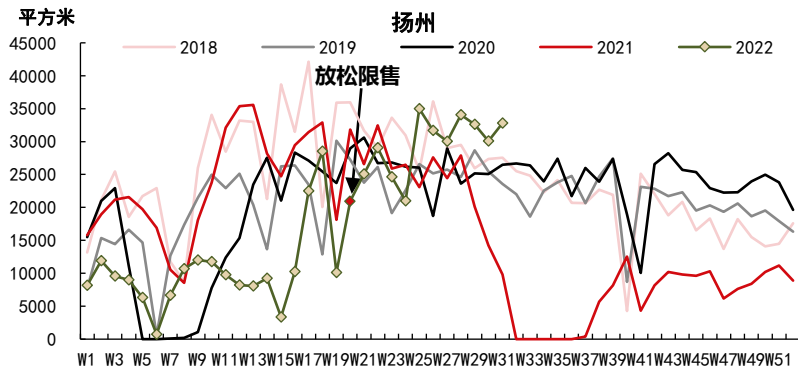
	2022年	2021年	同比	环比
前四周	124565	295381	-57.8%	
前三周	123843	286354	-56.8%	-0.6%
前两周	140365	355990	-60.6%	13.3%
前一周	57499	-	-	-59.0%
限售放松	127645	-	-	122.0%
后一月	533190	942402	-43.4%	18.7%
后两月	616996	836045	-26.2%	15.7%
后九周	169140	205981	-17.9%	15.9%
后十周	171031	182668	-6.4%	1.1%
后十一周	158725	108962	45.7%	-7.2%

### 苏州二手房成交面积变化情况 (平方米)

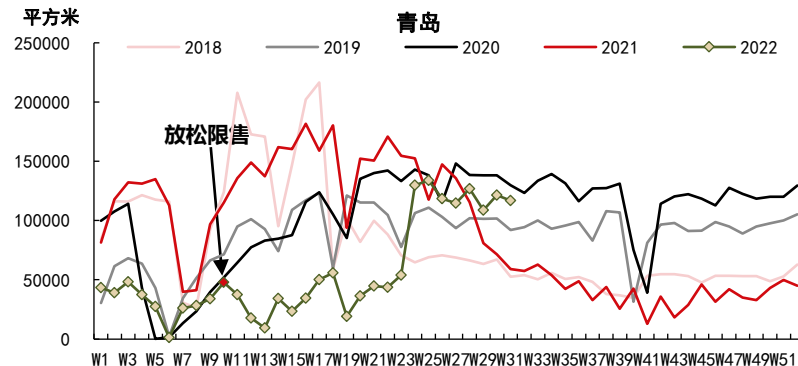
	2022年	2021年	同比	环比
前四周	82254	196360	-58.1%	
前三周	68025	196261	-65.3%	-17.3%
前两周	99642	219383	-54.6%	46.5%
前一周	37940	77137	-50.8%	-61.9%
限售放松	87129	186692	-53.3%	129.6%
后一月	398221	669731	-40.5%	36.0%
后两月	591030	447545	32.1%	48.4%
后九周	151144	119361	26.6%	-0.7%
后十周	149089	109509	36.1%	-1.4%
后十一周	150812	93310	61.6%	1.2%

## 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%
后十一周	32814	9796	235.0%	9.2%

### 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	471736	403746	16.8%	8.3%
后二十一周	116376	59066	97.0%	-4.2%



# 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
2022/07/29	出台商品房契税补贴办法 市区购房可享受50%补贴	信阳市	财政局等部门联合下发通知，凡在信阳市区内购买商品住房（不含二手房）且符合补贴条件的购房人，可采取“先缴后补”的方式享受契税补贴，每套商品住房只能享受一次补贴。6月27日后（含27日），在信阳市区内购买商品住房（不含二手房）并缴纳契税的，给予已缴契税 50%补贴；购买非住宅商品住房（如门面房、公寓、写字楼等）并缴纳契税的，给予已缴契税 20%补贴。	购房补贴
2022/07/28	购买新房每套最高补贴4.5万元 不限户籍及套数	遂昌县	住建局出台购房契税补贴及购房补贴实施细则，在2022年7月1日至2022年12月31日期间，购买新建商品住房的按购房合同总价（不含车位、柴间等）的2%给予补贴，补贴最高不超过4.5万元/套，产权登记后不因面积变化而多还少补。在2022年7月1日至2022年12月31日期间，购买二手住宅的按购房完税凭证记载的购房金额总价的1%给予补贴，补贴最高不超过2.5万元/套。购房补贴政策不限户籍及购房套数。	购房补贴
2022/07/28	三孩家庭首套房贷款额度上浮20% 优先予以发放	丽水市	自2022年8月1日起，三孩家庭首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的，住房公积金贷款最高限额上浮20%。同时，三孩家庭申请住房公积金贷款，不纳入轮候，优先予以发放。	公积金贷款
2022/07/26	房展会期间首套房首付比例降至20% 买1万团购券抵3万购房款	承德	7月27日-8月17日房展会期间，普通住宅首套房首付比例降至20%，二套房降至30%；公积金以贷认房，单方缴存职工最高可贷60万，双方缴存职工最高可贷80万；买1万元城市房产团购券可抵3万元购房款；此次展会为期20天，团购优惠活动持续三个月。	首付比、公积金贷款、购房优惠活动
2022/07/26	首套房公积金贷款额度最高80万 首付比例30%	兰溪	出台促进房地产健康平稳发展十大举措，举措明确，提高住房公积金贷款额度，首套贷款最高限额提高10万元，夫妻2人合计最高可贷80万元；公积金贷款首套房首付比例降至30%，利率为3.25%。金融支持方面，首套房个人按揭贷款基准利率下调20个基点，二套房增加60个基点。按揭贷款首套房首付比例降至20%，二套房首付比例降至30%。	公积金贷款、贷款利率、首付比
2022/07/25	首套新建普通住房首付比例由30%降至20%	泸州	缴存职工家庭使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，所购住房为新建住房的，最低首付款比例由30%降至20%；所购住房为再交易房的，最低首付款比例由40%降至30%。本政策为阶段性支持举措，有效期至2023年4月30日。	公积金贷款
2022/07/25	首次申请公积金贷款首付比例降至20%	台州	首次申请住房公积金贷款首付比例由30%降至20%；单方正常缴存住房公积金的最高贷款额度调整为50万元，夫妻双方均正常缴存住房公积金的最高贷款额度调整为100万元；进一步放开三孩家庭住房公积金贷款优惠政策，首次和第二次住房公积金贷款额度均可上浮20%。政策实施时间暂定至2022年12月31日。	公积金贷款
2022/07/25	购买新房给予房价1%补贴	南京	高淳区发布楼市新政，规定自政策公开发布之日起至2023年6月30日期间，在高淳区购买新建商品住房（不含二手商品住房）并网签备案的购房者，后期取得不动产权证书后，凭契税发票可给予购房合同价格（不含税）1%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