

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

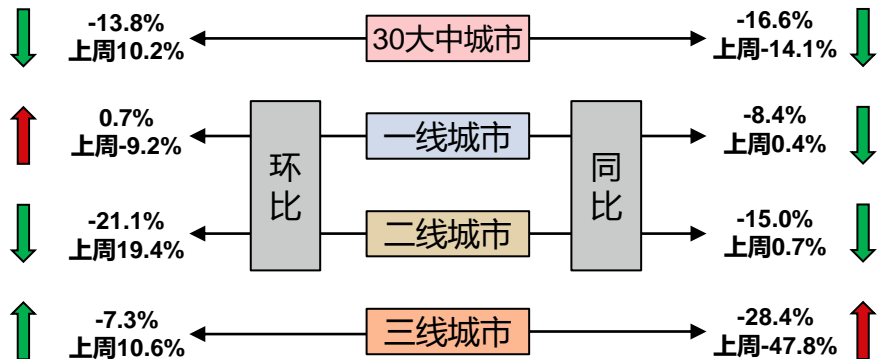
2022年8月7日

- 地方重点政策方面：（1）郑州房地产纾困基金设立运作方案出台，暂定规模100亿。作为本次停贷事件的集中爆发地，市场持续关注郑州的处理方式。从上述基金的运作方式来看，本次郑州的地产纾困基金的主要目的是参与盘活市域内未来销售收入能够覆盖项目投资的存量房地产项目，纾解房企短期出现的资金流动性困难，并通过将盘活资金专项用于危困房企问题楼盘项目，解决部分社会关注的停工停按揭月供问题。（2）北京三项目试点支持老年家庭购房。本次北京集中供地中选取昌平区平西府、顺义区福环、顺义区薛大人庄等三宗地进行试点。对中心城区老年家庭（60周岁及以上）购买上述试点项目，并把户口迁至试点项目所在地的，给予一定的支持政策。该政策针对老年人定向解除了认房又认贷政策，其次针对普通住宅标准也有了一定放松，**背后反映的是针对一线城市的政策底线开始有突破的迹象。**
- 我们认为，从北京针对定向人群做调控上的试水，判断局部放松对销量的影响以及对整个市场复苏的效果来看，未来政策仍有进一步突破的空间。**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，预计随着各地宽松政策持续出台后，商品房销售有望进一步回暖。**

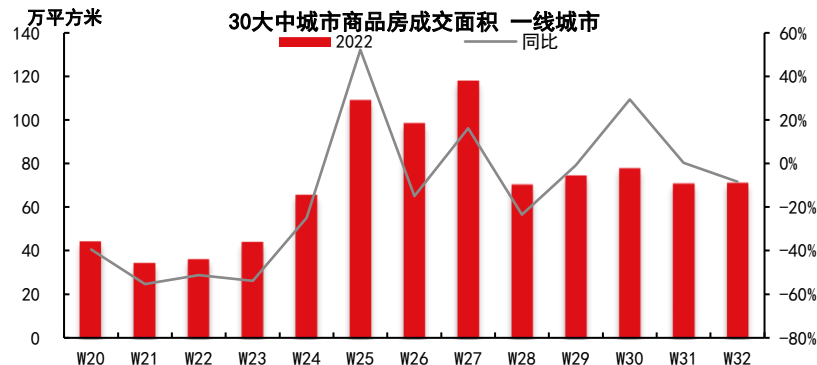
- 一、一线城市政策效果跟踪
- 二、二线城市政策效果跟踪
- 三、三四线城市政策效果跟踪
- 四、二手房成交数据跟踪
- 五、本周重点放松施策一览

房地产销售数据总览——本周商品房成交降幅小幅扩大

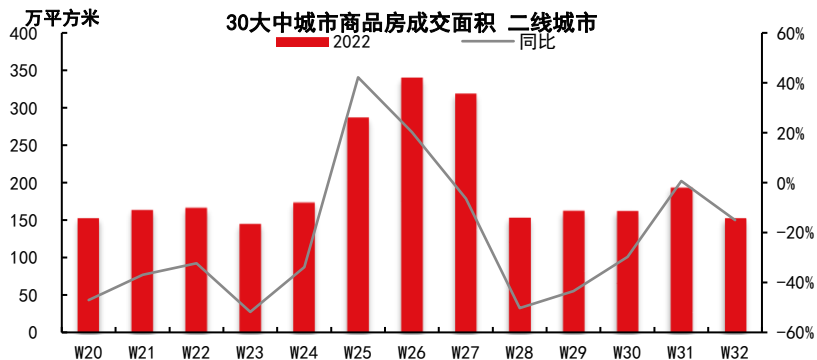
30大中城市本周同比跌幅为16.6%



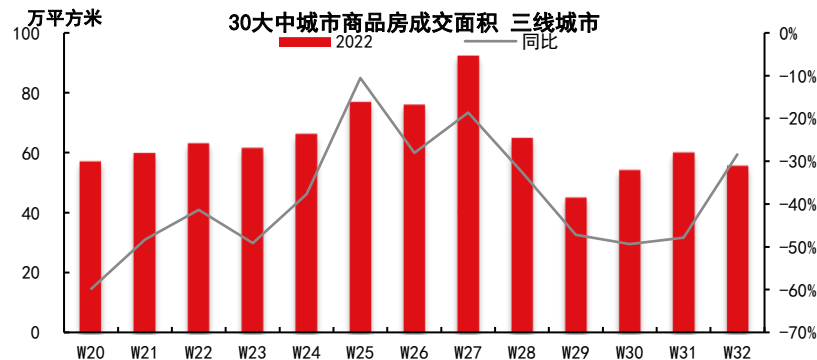
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌8.4%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌15.0%

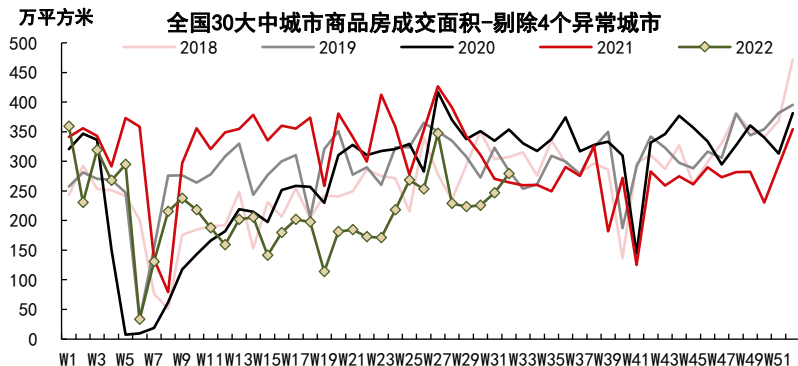


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌28.4%

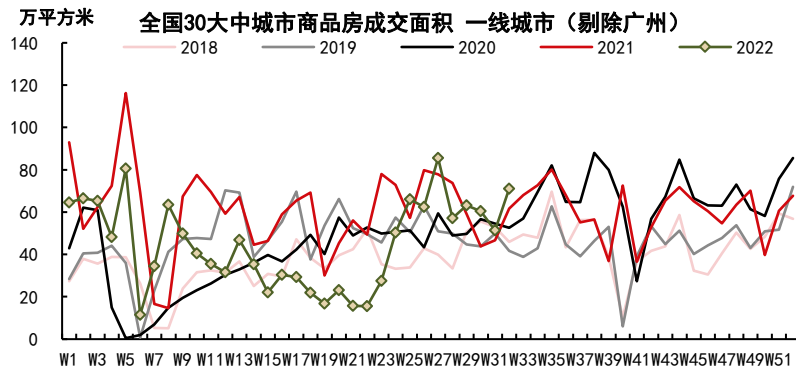


剔除异常城市后本周商品房成交同比增长6%

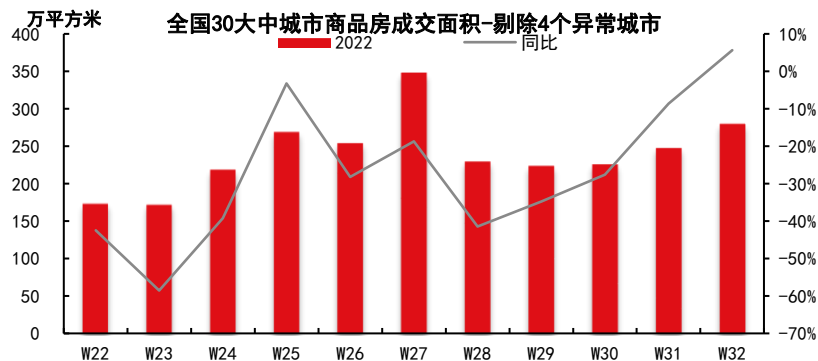
本周30大中城市商品房成交面积环比上涨13.0%



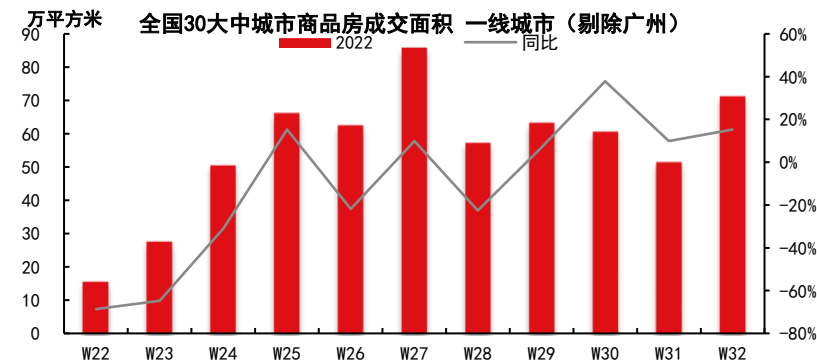
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积环比上涨38.5%



本周30大中城市商品房成交面积同比上涨5.6%

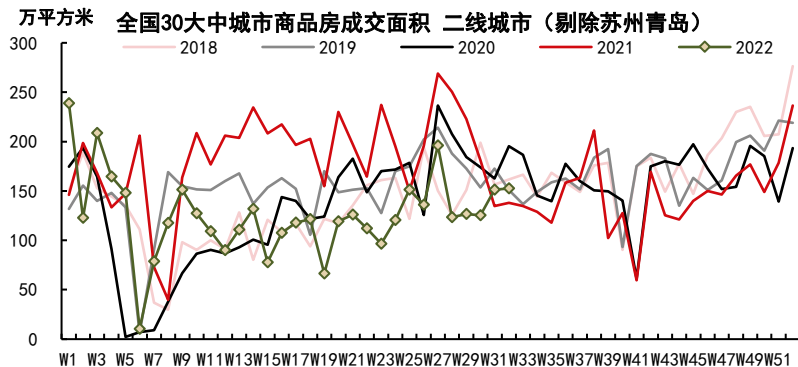


本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比上涨15.2%

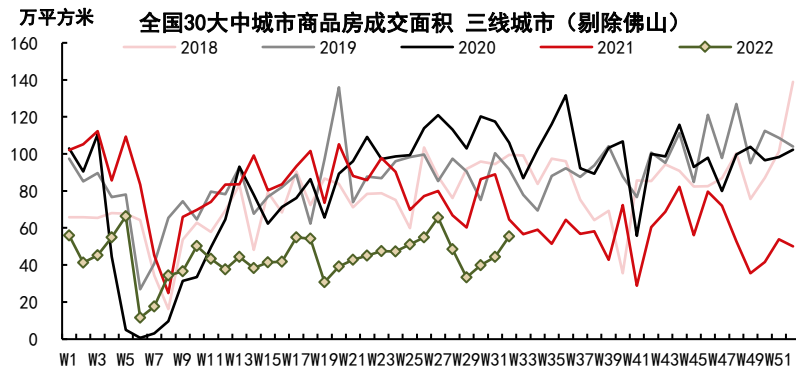


剔除异常城市后本周商品房成交同比增长6%

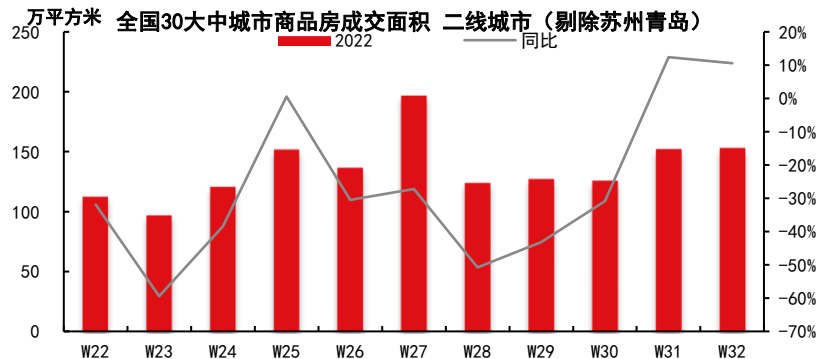
本周30大中城市中二线城市商品房成交面积环比上涨0.8%



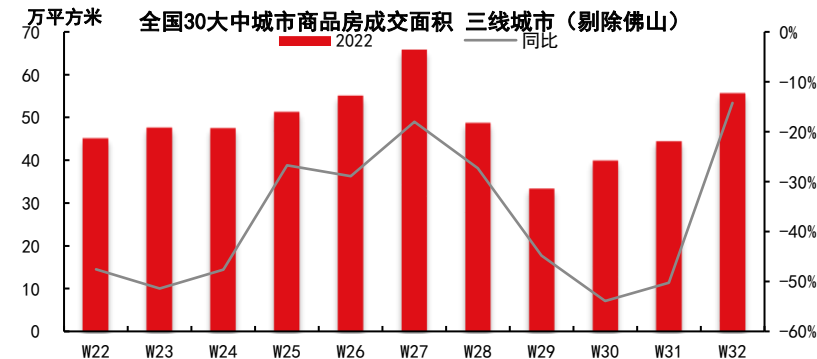
本周30大中城市中三线城市商品房成交面积环比上涨25.3%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比上涨10.6%

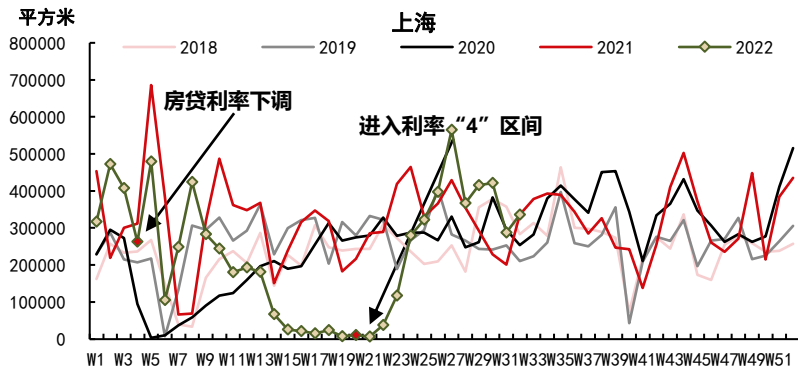


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌14.2%

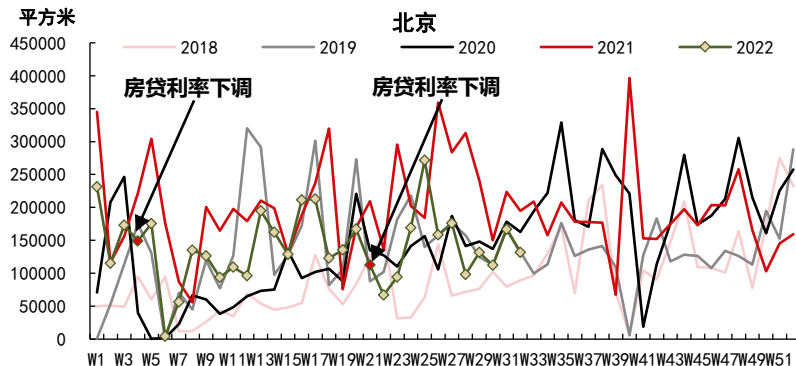


一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，深圳强势反弹

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）

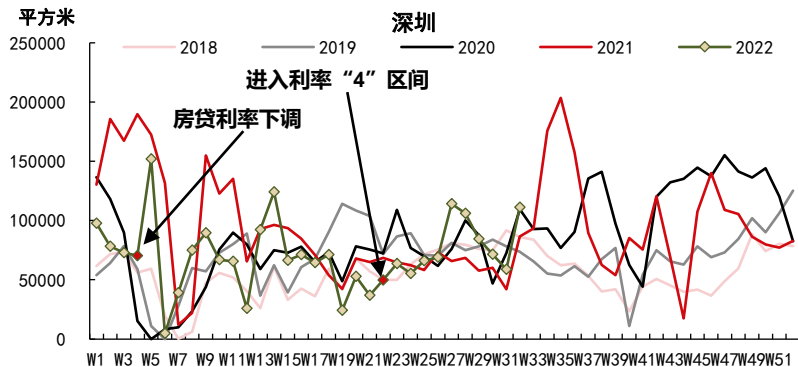
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1712996	1704200	-0.5%	13.2%
2月	822200	1111400	35.2%	-34.8%
3月	1570400	767160.9	-51.1%	-31.0%
4月	1267300	105400	-91.7%	-86.3%
5月	1111977	117200	-89.5%	11.2%
6月	1664300	1460500	-12.2%	1146.2%
7月	1328100	1693300	27.5%	15.9%
8月 (截止至8月5日)	254600	268900	5.6%	-19.5%

北京商品房成交面积变化情况（平方米）

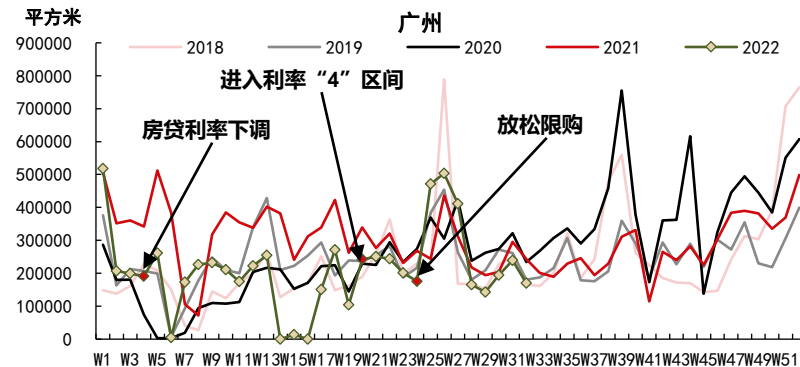
月份	2021	2022	同比	环比
1月	834597	624004	-25.2%	-14.5%
2月	492179	330004	-33.0%	-47.1%
3月	889119	611056	-31.3%	85.2%
4月	920388	706827	-23.2%	15.7%
5月	607054	501314	-17.4%	-29.1%
6月	1216688	836171	-31.3%	66.8%
7月	1028732	525829	-48.9%	-37.1%
8月 (截止至8月5日)	127676	117522	-8.0%	134.2%

一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，深圳强势反弹

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）

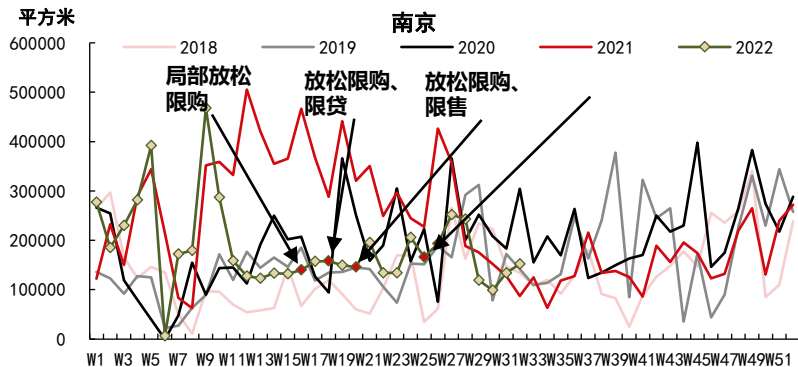
月份	2021	2022	同比	环比
1月	814485	394656	-51.5%	5.1%
2月	298407	217850	-27.0%	-44.8%
3月	462554	324209	-29.9%	48.8%
4月	346023	309078	-10.7%	-4.7%
5月	265495	186669	-29.7%	-39.6%
6月	280832	327140	16.5%	75.3%
7月	257535	338587	31.5%	3.5%
8月 (截止至8月5日)	59783	100650	68.4%	87.0%

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	811756	672238	-17.2%	-48.0%
8月 (截止至8月5日)	96582	80821	-16.3%	-10.3%

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，8月初部分城市同比转正

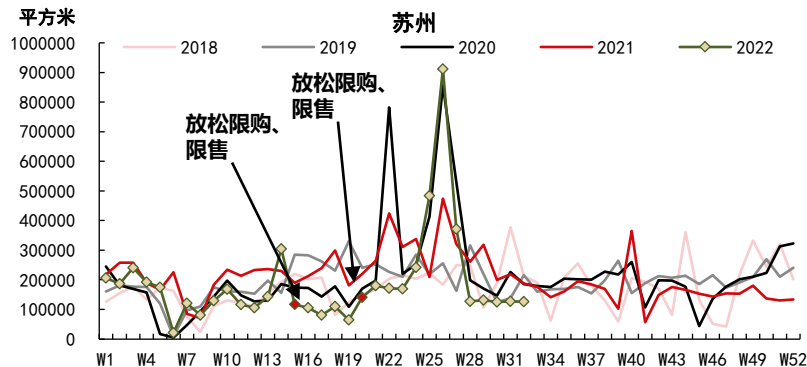
南京（4月以来持续出台放松限购、限售等政策）



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	871373	626308	-28.1%	-26.5%
8月 (截止至8月5日)	63738	150241	135.7%	-18.0%

苏州（4.11→5.9 加码放松限购）

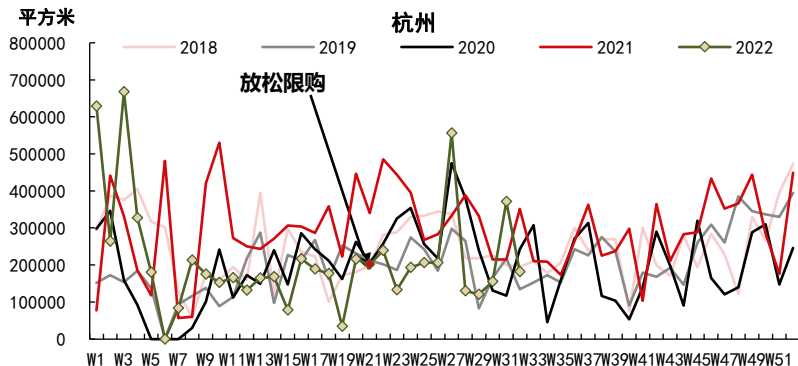


苏州商品房成交面积变化情况（平方米）

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	1080101	545583	-49.5%	-73.3%
8月 (截止至8月5日)	136860	114352	-16.4%	33.0%

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，8月初部分城市同比转正

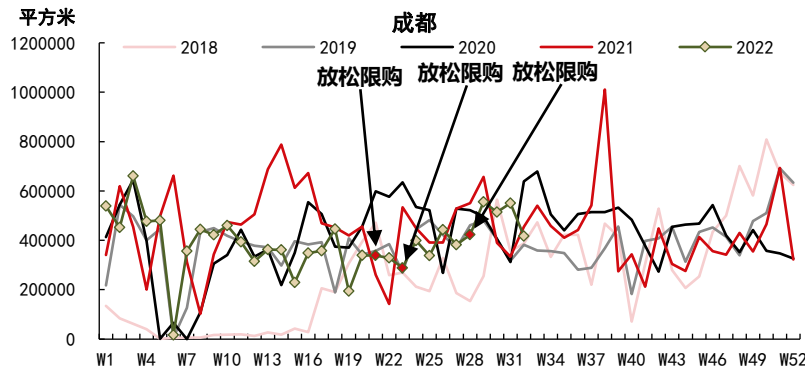
杭州（5.17 放松限购）



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	1077360	735536	-31.7%	-25.1%
8月 (截止至8月5日)	196246	74090	-62.2%	10.0%

成都（5.16 →5.31→7.7 加码放松限购）

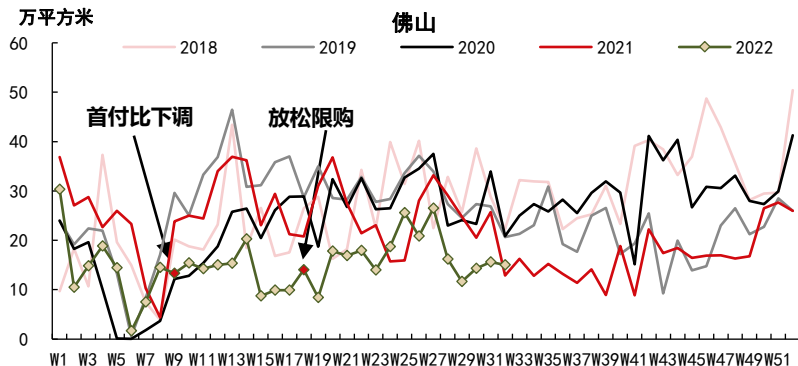


成都商品房成交面积变化情况（平方米）

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	2197938	2084442	-5.2%	27.6%
8月 (截止至8月5日)	344045	404220	17.5%	99.9%

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，8月初部分城市同比转正

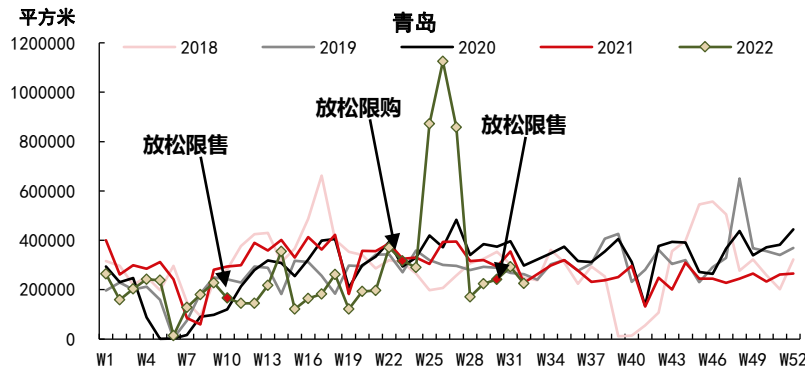
佛山（2.21 非限购区20%首付，4.27 放松限购）



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	1158841	661779	-42.9%	-28.7%
8月 (截止至8月5日)	86276	105086	21.8%	-0.6%

青岛（3.4 放松限售，6.3放松限购，7.19放松限售）

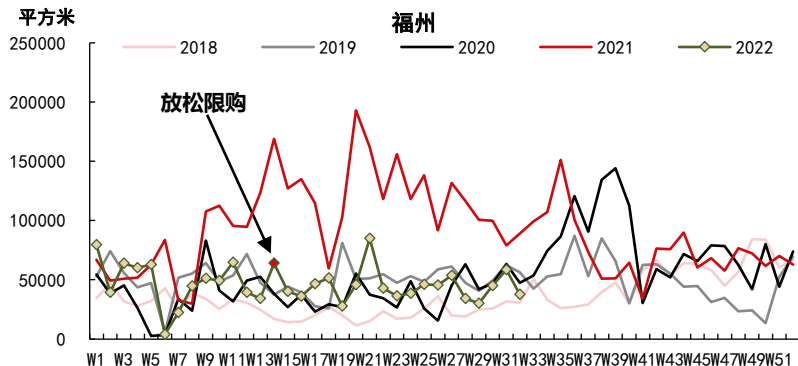


青岛商品房成交面积变化情况（平方米）

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	1402372	978603	-30.2%	-69.8%
8月 (截止至8月5日)	155874	186157	19.4%	94.6%

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，8月初部分城市同比转正

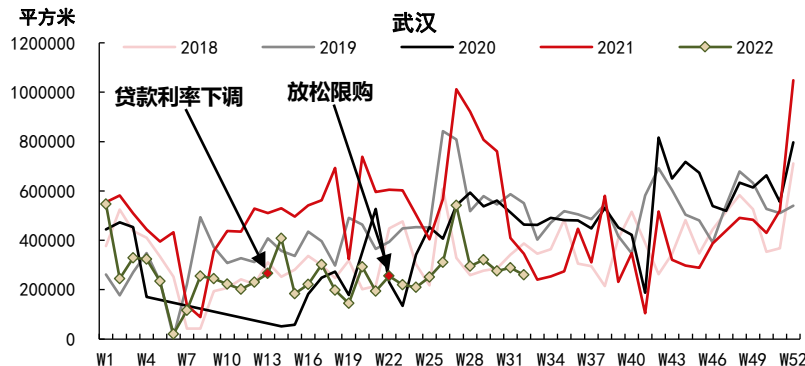
福州（3.29 取消限购）



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	447700	185782	-58.5%	0.6%
8月 (截止至8月5日)	59628	29781	-50.1%	3.8%

武汉（3.27 下调利率，5.22 放松限购）

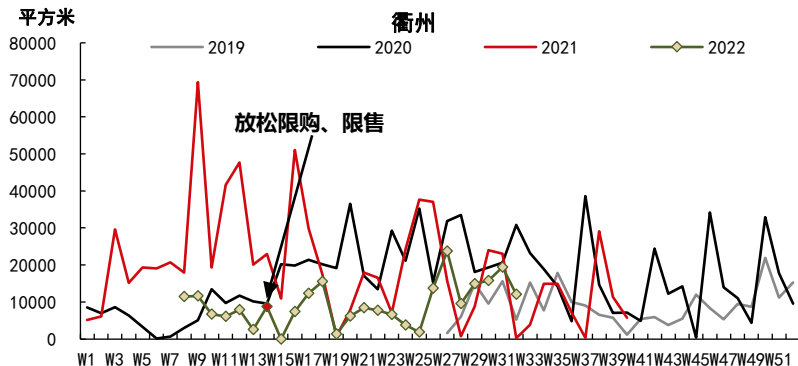


武汉商品房成交面积变化情况（平方米）

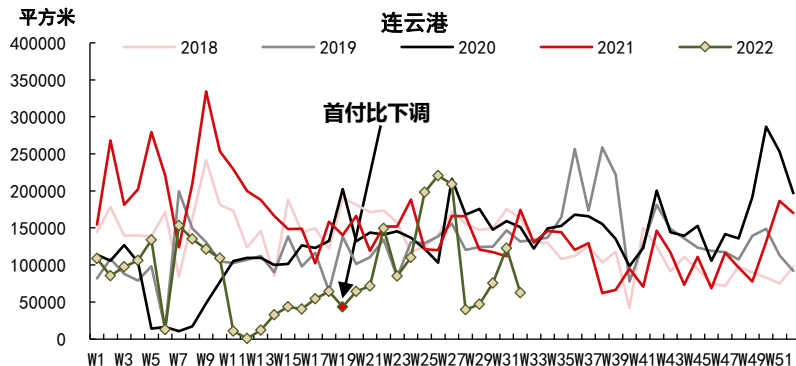
月份	2021	2022	同比	环比
1月	2035664	1187189	-41.7%	-58.2%
2月	1013801	681158	-32.8%	-42.6%
3月	2133006	1144150	-46.4%	68.0%
4月	2486207	1032306	-58.5%	-9.8%
5月	2451350	979034	-60.1%	-5.2%
6月	2534987	1253795	-50.5%	28.1%
7月	3340422	1397994	-58.1%	11.5%
8月 (截止至8月5日)	251037	188432	-24.9%	-35.9%

三、三四线城市政策效果——集中在降首付，近期政策效果减弱

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）

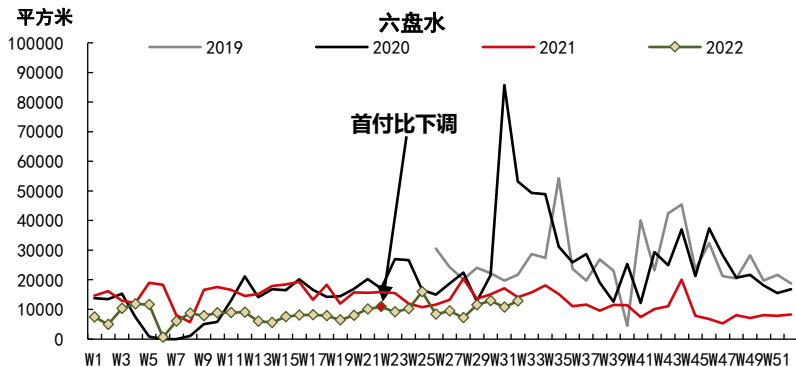
月份	2021	2022	同比	环比
1月	70200	-	-	-
2月	127069	29758	-76.6%	-
3月	147797	25406	-82.8%	-14.6%
4月	113088	35178	-68.9%	38.5%
5月	49037	30228	-38.4%	-14.1%
6月	115676	41850	-63.8%	38.4%
7月 (截止至7月29日)	43656	60809	39.3%	60.3%

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

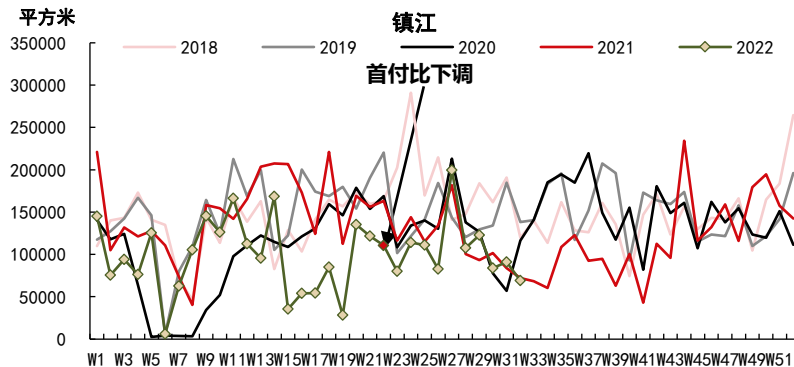
六盘水（5.24 降低首付比）



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（5.24 降低首付比）

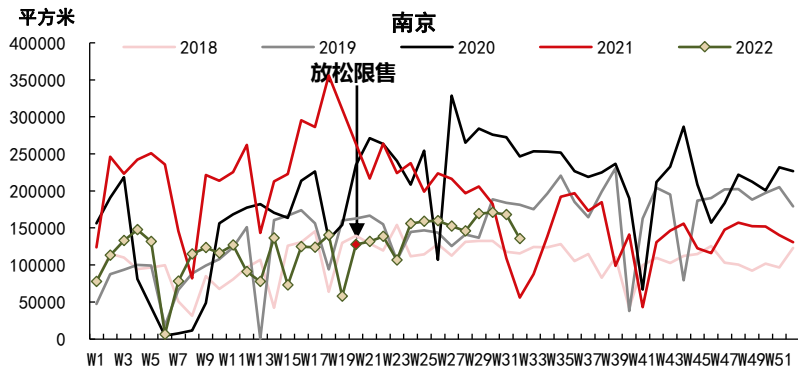


镇江商品房成交面积变化情况（平方米）

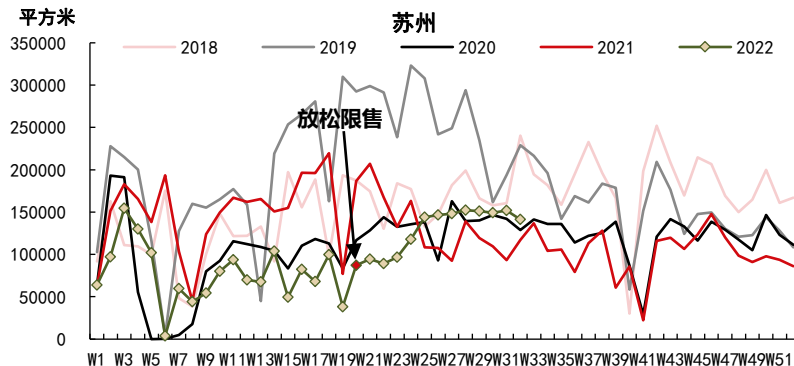
月份	2021	2022	同比	环比
1月	509259	379811	-25.4%	-49.4%
2月	389344	341843	-12.2%	-10.0%
3月	798968	634071	-20.6%	85.5%
4月	770633	235672	-69.4%	-62.8%
5月	646650	443260	-31.5%	88.1%
6月	605650	497659	-17.8%	12.3%
7月 (截止至7月29日)	402253	434369	8.0%	-6.8%

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)

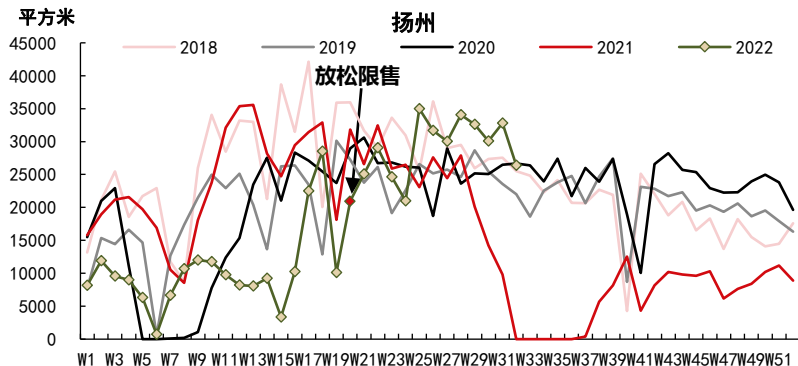
	2022年	2021年	同比	环比
前四周	124565	295381	-57.8%	
前三周	123843	286354	-56.8%	-0.6%
前两周	140365	355990	-60.6%	13.3%
前一周	57499	-	-	-59.0%
限售放松	127645	-	-	122.0%
后一月	533190	942402	-43.4%	18.7%
后两月	616996	836045	-26.2%	15.7%
后三月	636564	553506	15.0%	3.2%

苏州二手房成交面积变化情况 (平方米)

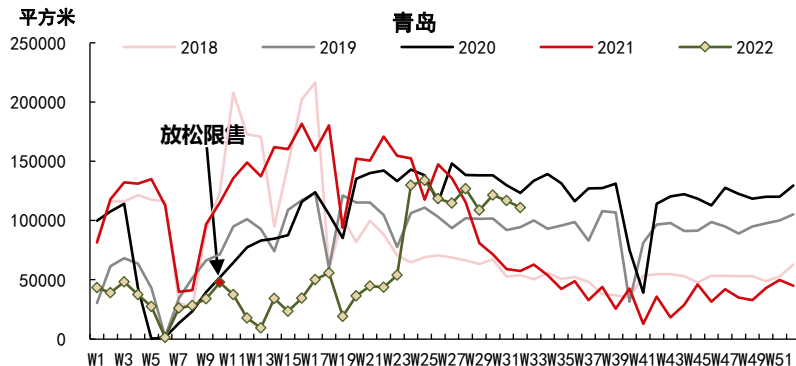
	2022年	2021年	同比	环比
前四周	82254	196360	-58.1%	
前三周	68025	196261	-65.3%	-17.3%
前两周	99642	219383	-54.6%	46.5%
前一周	37940	77137	-50.8%	-61.9%
限售放松	87129	186692	-53.3%	129.6%
后一月	398221	669731	-40.5%	36.0%
后两月	591030	447545	32.1%	48.4%
后三月	591626	439091	34.7%	0.1%

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%
后三月	121873	44112	176.3%	-6.8%

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	471736	403746	16.8%	8.3%

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
2022/08/05	广东汕尾首套房贷款最低首付比例由25%下调至20%	汕尾	为支持居民合理住房需求，促进汕尾市房地产市场平稳健康发展，自2022年8月5日起，汕尾市银行机构对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例由25%下调至20%。	首付比
2022/08/05	接力贷再现！北京三项目试点支持老年家庭购房	北京	老年家庭名下无住房且无在途贷款的，购买试点项目普通住房执行首付比例35%、非普通住房执行首付比例40%，以及相应的贷款优惠利率；购买试点项目140平方米以下住房的，按首套房首付比例35%、二套房首付比例60%执行；其子女可作为共同借款人申请贷款。	接力贷
2022/08/04	三孩家庭购买首套房，公积金贷款额度上浮20%	湖州	湖州市三孩家庭购买首套普通自住住房且首次申请住房公积金贷款的，贷款额度可按家庭当期最高贷款限额上浮20%确定。按照湖州市当前公积金政策，双职工缴存家庭单笔最高可贷50万元，单职工缴存家庭最高可贷40万元，由此，三孩家庭首套首贷单笔最高额度为60万元。	公积金贷款
2022/08/03	提高公积金贷款额度鼓励金融机构降首付降利率	磐安县	发布《关于〈进一步促进房地产市场平稳发展的若干措施〉公开征求意见的公告》。加大个人住房按揭贷款支持，鼓励金融机构实行首套房贷款首付20%政策，下调住房贷款利率，首套房利率降至相应期限贷款市场报价利率减20个基点。对已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买商品住房的，支持、引导金融机构执行首套房贷款政策。公积金缴存职工购买首套住房申请公积金贷款的，单职工缴存公积金的贷款额度由30万元提高至40万元，双职工缴存公积金的贷款额度由60万元提高至80万元。	贷款利率、公积金贷款
2022/08/03	提高公积金贷款额度双职工家庭最高60万元	六安市	发布《六安市住房和城乡建设局等10部门关于印发六安市应对疫情纾困暖企促进房地产市场平稳健康发展若干政策的通知》，将提高公积金贷款额度。住房公积金贷款额度，双职工缴存家庭最高为60万元，单职工缴存家庭最高为40万元；职工首次使用住房公积金贷款，双职工缴存家庭最低为40万元，单职工缴存家庭最低为30万元。结合住房公积金运行情况，适时阶段性提高住房公积金贷款额度，更好满足职工改善性住房需求。	公积金贷款
2022/08/02	支持房企与购房者“共有产权”：购房人可先购买一半产权	大理	发布《关于促进房地产业平稳健康发展的实施意见》，支持房地产开发企业通过“共有产权”方式销售商品房，购房人可以先期购买不低于50%的产权，剩余产权继续由房地产开发企业持有，由购房人租赁使用，再按双方合同约定购买剩余产权。	共有产权
2022/08/02	二孩、三孩居民家庭购嘉兴新房可享购房补贴最高不超10万	嘉兴	房地产市场平稳健康发展领导小组发布《嘉兴市进一步完善房地产市场平稳健康发展的实施意见》，《实施意见》明确自发布之日起至2022年12月31日，新购买新建商品住房的本市户籍二孩、三孩居民家庭，分别给予每平方米300元（单套不超过5万元）、每平方米500元（单套不超过10万元）的购房补贴，有关实施细则将另行发布。	购房补贴
2022/08/01	三孩家庭公积金贷款额度可上浮20%	杭州	杭州住房公积金管理委员会发布关于实施三孩家庭住房公积金优惠政策的通知，提出三孩家庭购买首套普通自住住房且首次申请住房公积金贷款的，贷款额度可按家庭当期最高贷款限额上浮20%确定。三孩家庭无房租住房提取住房公积金的，提取限额按规定额度标准上浮50%确定。	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