

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

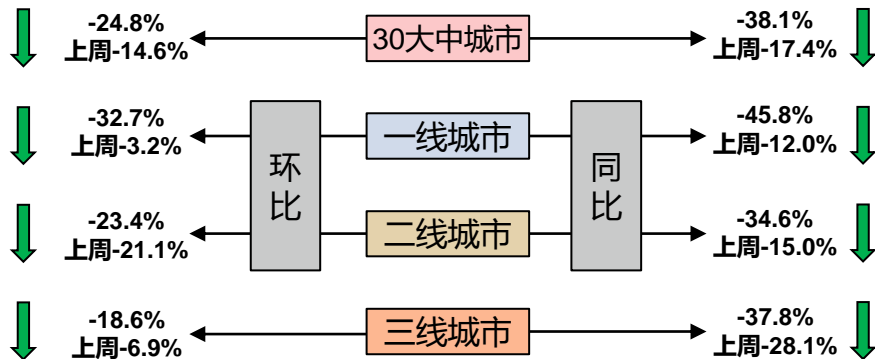
郑非凡
从业资格号：F03088415
投资咨询号：Z0016667

2022年8月14日

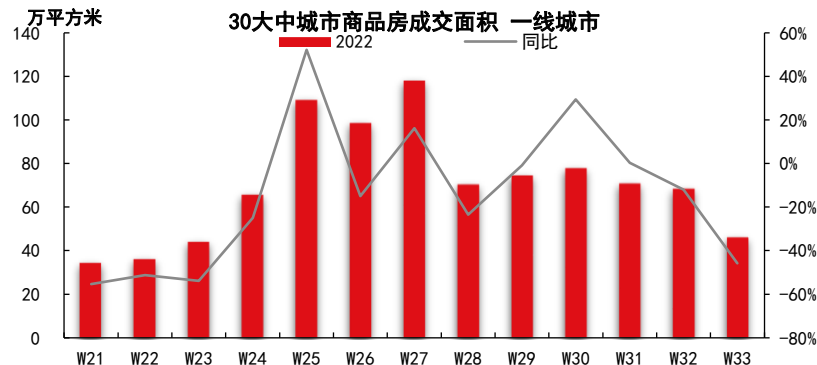
- **中央重点政策方面：**（1）银保监会积极指导银行在配合地方政府压实各方责任的有序安排下，积极主动参与合理解决资金硬缺口的方案研究，做好具备条件的信贷投放，千方百计推动“保交楼、稳民生”。
- **地方重点政策方面：**（1）河北廊坊官宣废除限购政策，取消户籍、社保（个税）等方面不适应当前房地产市场形势的限制性购房资格条件。该政策出台说明当前廊坊房地产市场压力较大，当地政府希望通过此类政策的正式发布来刺激市场。但考虑到环京区域近几年产业发展不及预期，人口导入有限，在市场下行阶段，本地刚需入市节奏也有所放缓，取消限购限售政策，对交易市场的提振效果或将有限。（2）南京苏州无锡下调二套房首付比，贷款结清可降至30%。前期针对二线城市出台的放松限购政策在经过一个季度的观察期之后，整体效果有限，为了进一步稳住商品房成交，需要出台刺激性更强的政策。
- **我们认为，南京苏州无锡下调二套房首付比体现了当前二线城市的房市压力逐渐提升，需要更强刺激的政策出台以带动商品房成交回暖。从商品房销售情况来看，近期成交面积同比再度扩大至30%以上，这意味着当下居民购房意愿仍然不高，后期或可以期待更高能级的城市出台力度更大的宽松政策。**

- 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

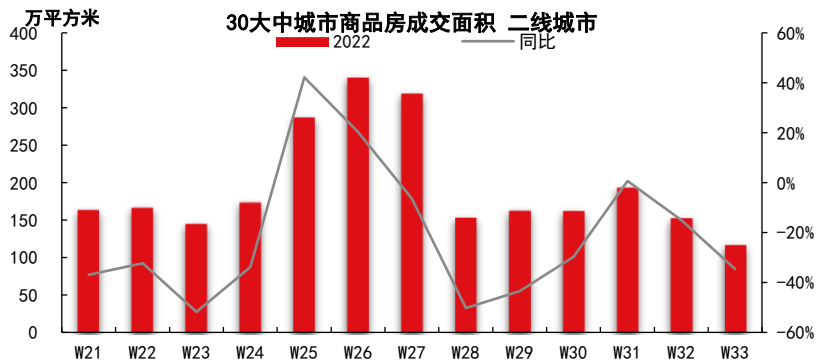
30大中城市本周同比跌幅为38.1%



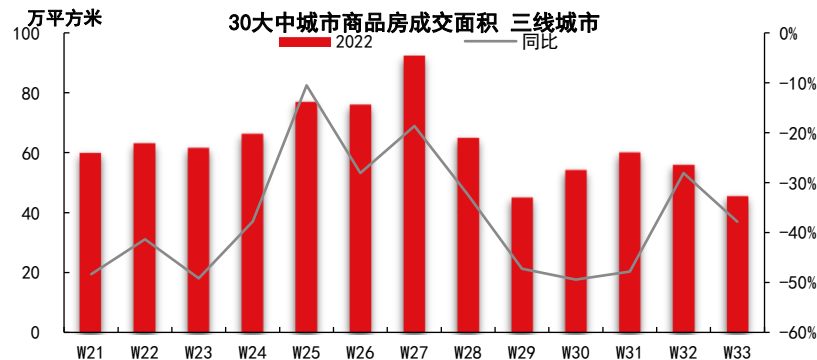
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌45.8%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌34.6%

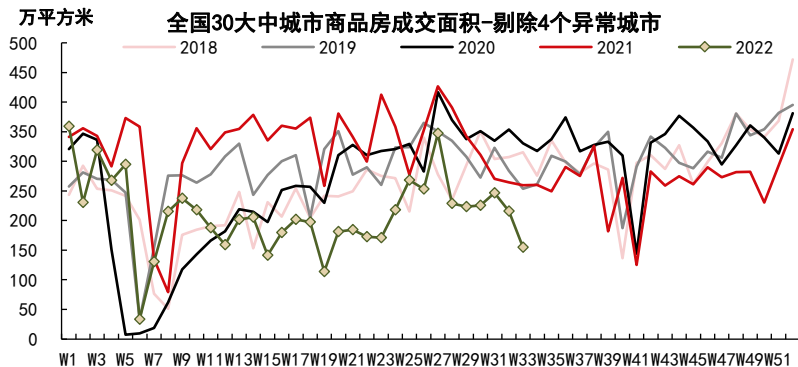


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌37.8%

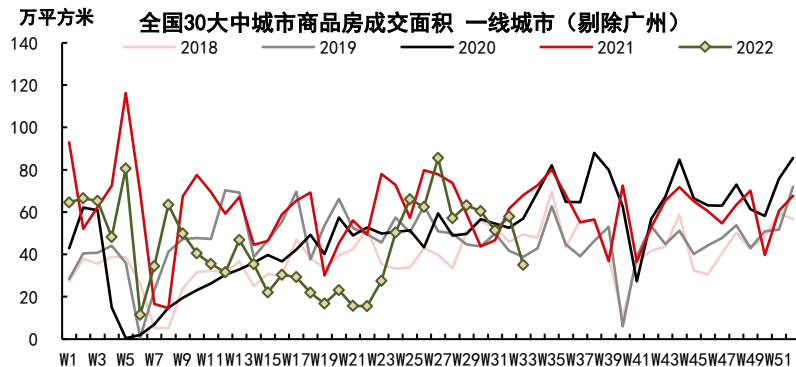


剔除异常城市后本周商品房成交同比下跌40%

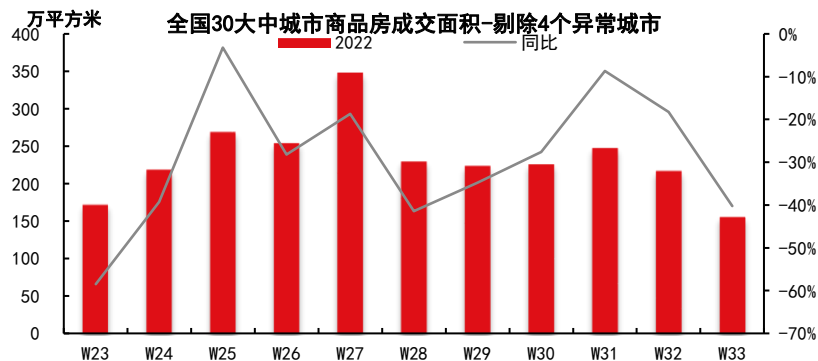
本周30大中城市商品房成交面积环比下跌28.3%



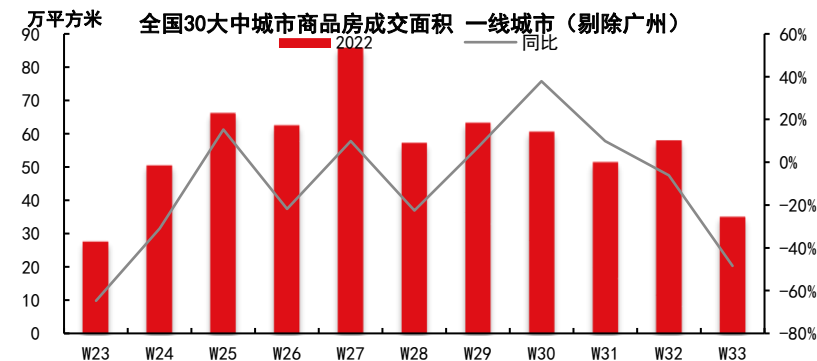
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积环比下跌39.5%



本周30大中城市商品房成交面积同比下跌40.3%

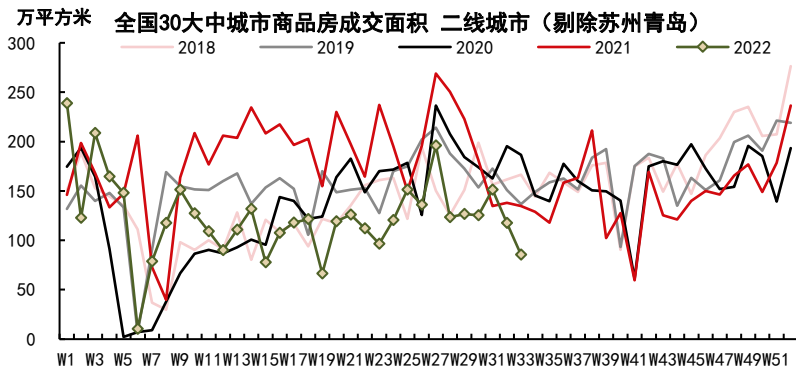


本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌48.5%

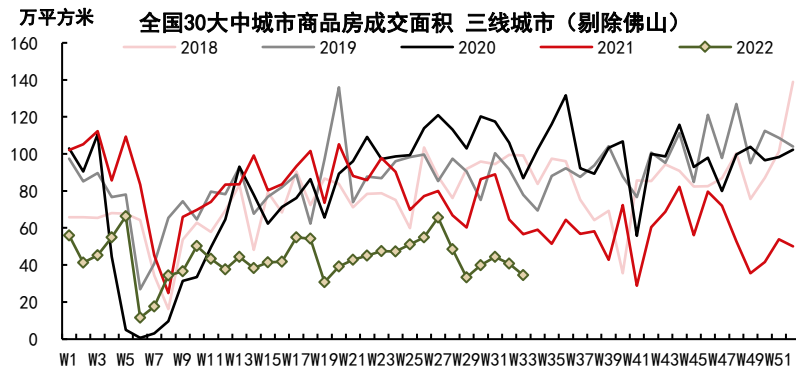


剔除异常城市后本周商品房成交同比下跌40%

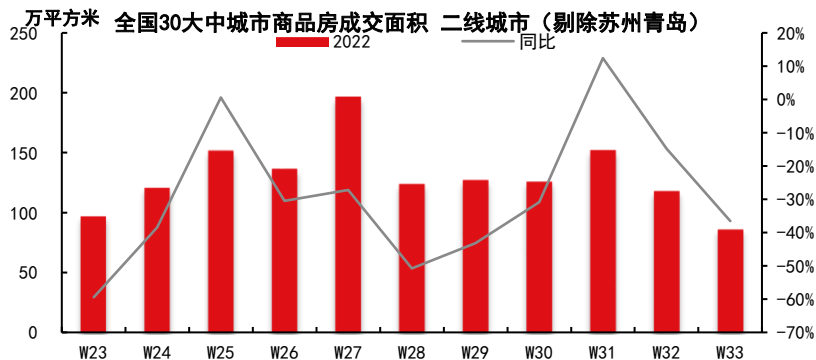
本周30大中城市中二线城市商品房成交面积环比下跌27.3%



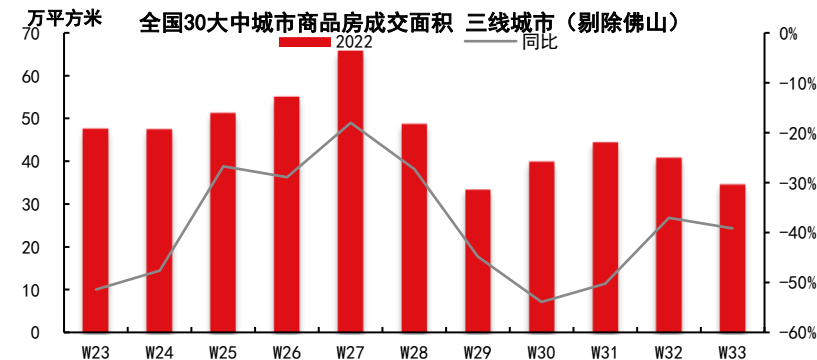
本周30大中城市中三线城市商品房成交面积环比下跌15.3%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌36.5%

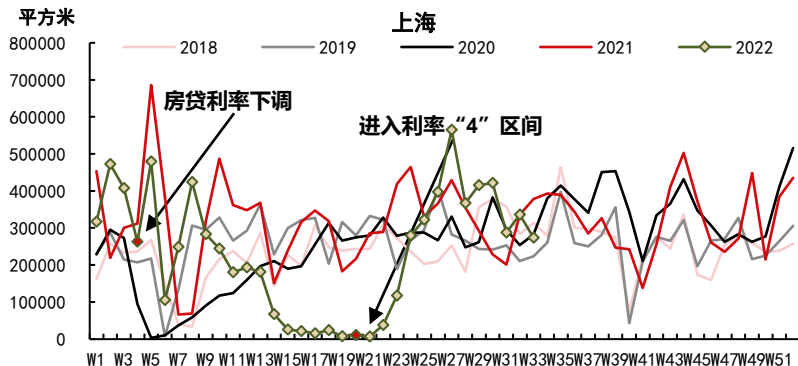


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌39.2%

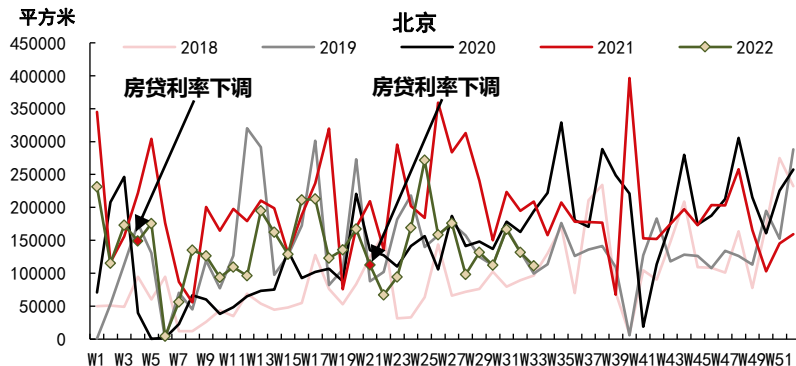


一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，本周整体趋弱

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）

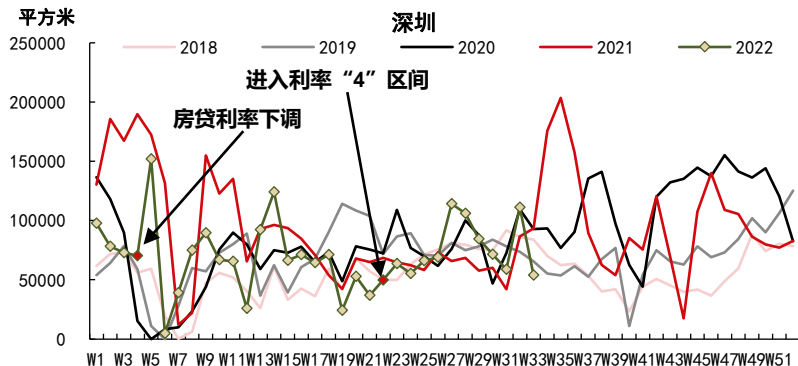
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1712996	1704200	-0.5%	13.2%
2月	822200	1111400	35.2%	-34.8%
3月	1570400	767160.9	-51.1%	-31.0%
4月	1267300	105400	-91.7%	-86.3%
5月	1111977	117200	-89.5%	11.2%
6月	1664300	1460500	-12.2%	1146.2%
7月	1328100	1693300	27.5%	15.9%
8月 (截止至8月12日)	623100	533500	-14.4%	-20.0%

北京商品房成交面积变化情况（平方米）

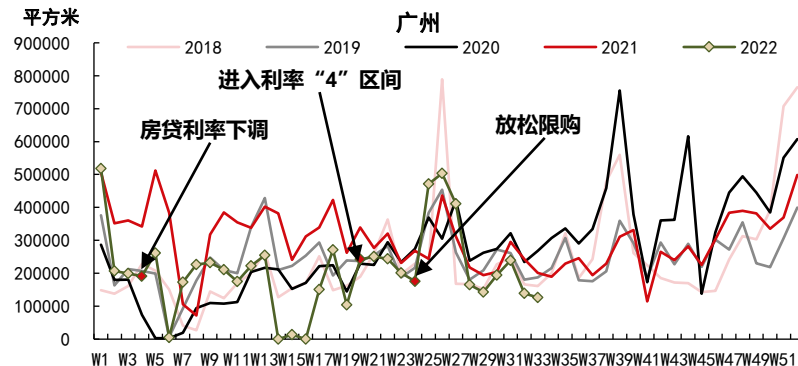
月份	2021	2022	同比	环比
1月	834597	624004	-25.2%	-14.5%
2月	492179	330004	-33.0%	-47.1%
3月	889119	611056	-31.3%	85.2%
4月	920388	706827	-23.2%	15.7%
5月	607054	501314	-17.4%	-29.1%
6月	1216688	836171	-31.3%	66.8%
7月	1028732	525829	-48.9%	-37.1%
8月 (截止至8月12日)	337015	231709	-31.2%	48.9%

一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，本周整体趋弱

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）

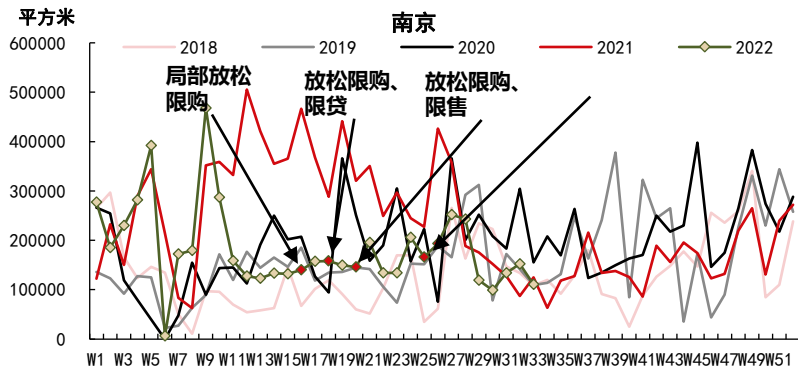
月份	2021	2022	同比	环比
1月	814485	394656	-51.5%	5.1%
2月	298407	217850	-27.0%	-44.8%
3月	462554	324209	-29.9%	48.8%
4月	346023	309078	-10.7%	-4.7%
5月	265495	186669	-29.7%	-39.6%
6月	280832	327140	16.5%	75.3%
7月	257535	338587	31.5%	3.5%
8月 (截止至8月12日)	149474	153648	2.8%	-4.7%

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12日)	265661	160458	-39.6%	-15.1%

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，本周大部分城市同比转弱

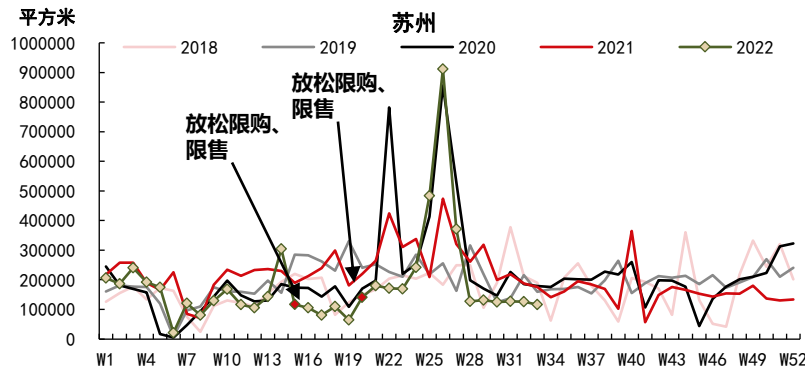
南京（4月以来持续出台放松限购、限售等政策）



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12日)	199943	258970	29.5%	-21.3%

苏州（4.11→5.9 加码放松限购）

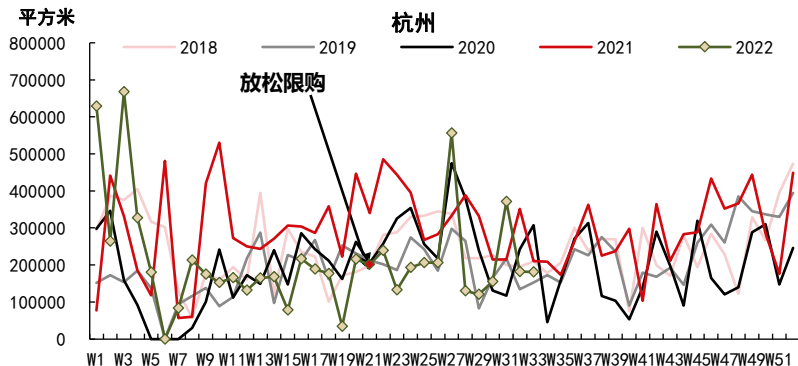


苏州商品房成交面积变化情况（平方米）

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12日)	320211	232965	-27.2%	8.6%

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，本周大部分城市同比转弱

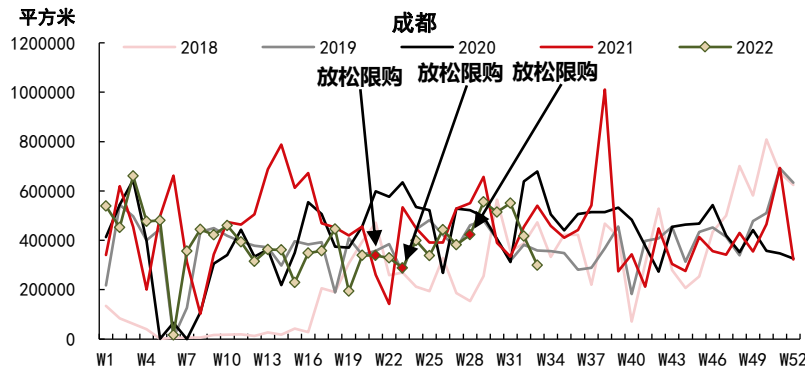
杭州（5.17 放松限购）



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12日)	452427	219290	-51.5%	32.8%

成都（5.16 →5.31→7.7 加码放松限购）

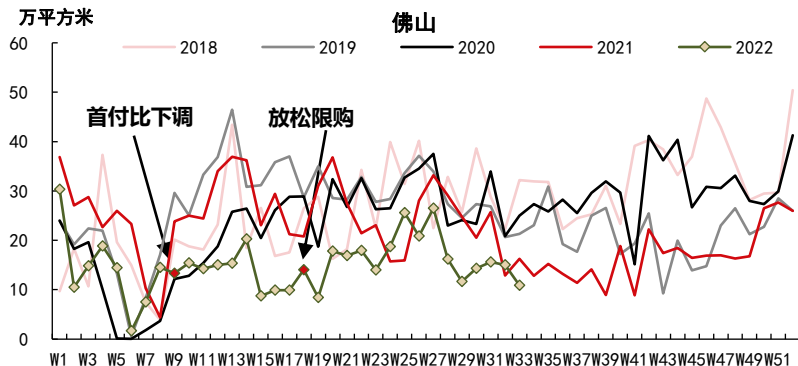


成都商品房成交面积变化情况（平方米）

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12日)	904587	703389	-22.2%	3.1%

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，本周大部分城市同比转弱

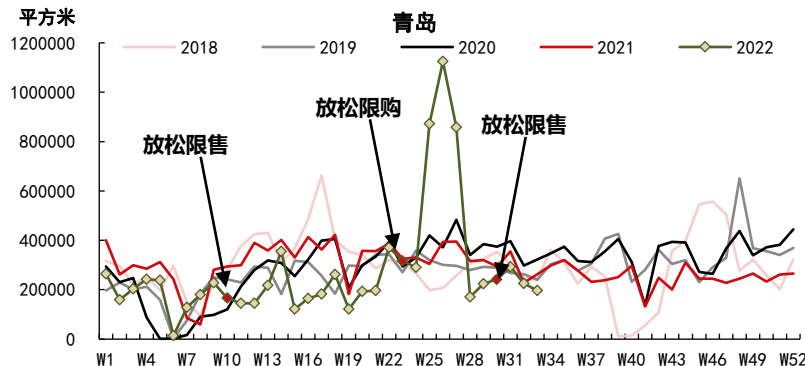
佛山（2.21 非限购区20%首付，4.27 放松限购）



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12日)	234943	211271	-10.1%	-21.6%

青岛（3.4 放松限售，6.3放松限购，7.19放松限售）

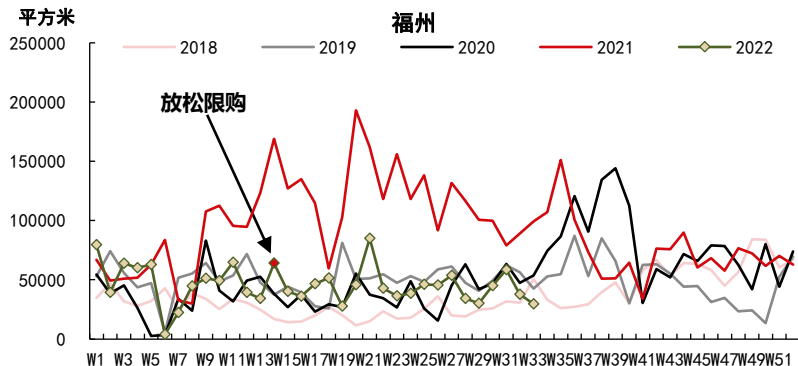


青岛商品房成交面积变化情况（平方米）

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12日)	414025	372896	-9.9%	38.6%

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，本周大部分城市同比转弱

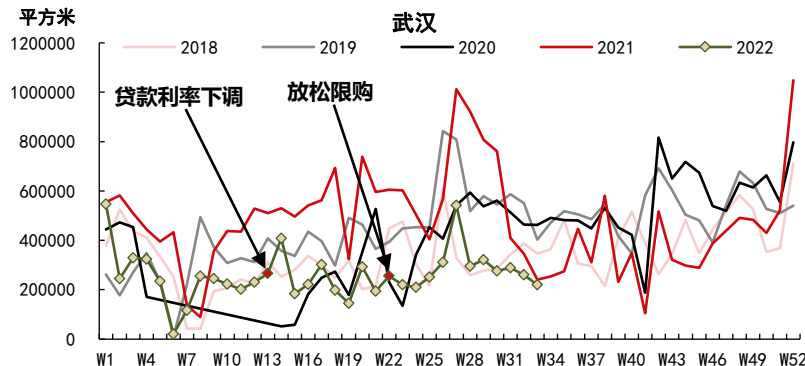
福州（3.29 取消限购）



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12日)	156073	58827	-62.3%	2.3%

武汉（3.27 下调利率，5.22 放松限购）

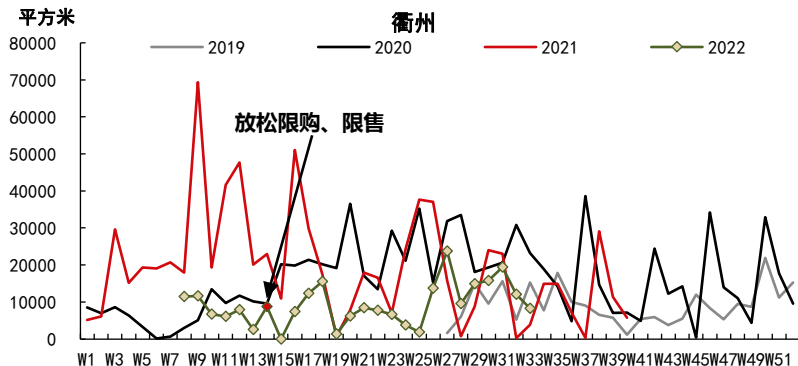


武汉商品房成交面积变化情况（平方米）

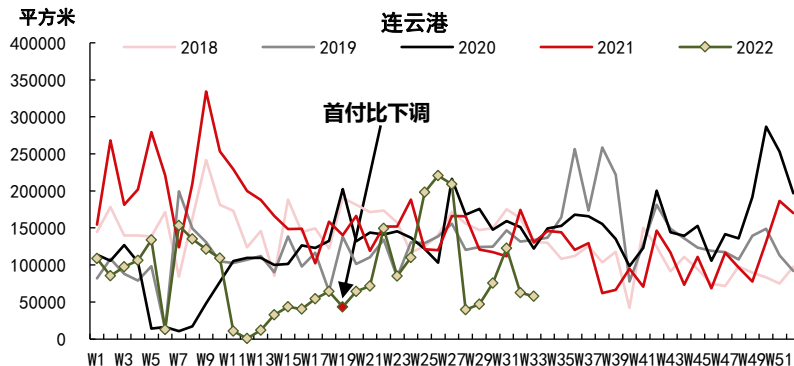
月份	2021	2022	同比	环比
1月	2035664	1187189	-41.7%	-58.2%
2月	1013801	681158	-32.8%	-42.6%
3月	2133006	1144150	-46.4%	68.0%
4月	2486207	1032306	-58.5%	-9.8%
5月	2451350	979034	-60.1%	-5.2%
6月	2534987	1253795	-50.5%	28.1%
7月	3340422	1397994	-58.1%	11.5%
8月 (截止至8月12日)	517963	405736	-21.7%	-28.9%

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）

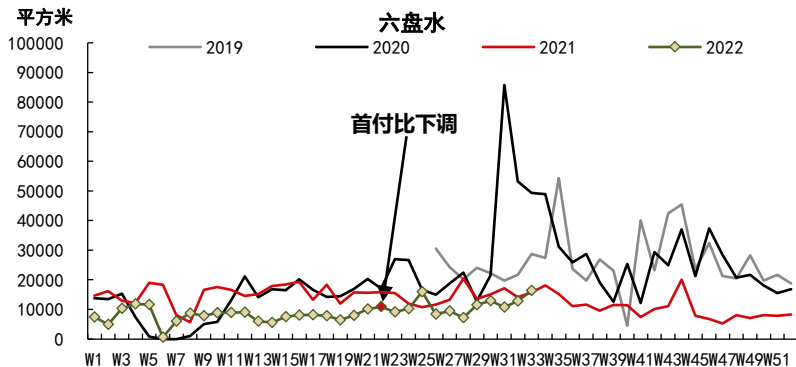
月份	2021	2022	同比	环比
1月	70200	-	-	-
2月	127069	29758	-76.6%	-
3月	147797	25406	-82.8%	-14.6%
4月	113088	35178	-68.9%	38.5%
5月	49037	30228	-38.4%	-14.1%
6月	115676	41850	-63.8%	38.4%
7月	56528	60809	7.6%	45.3%
8月 (截止至8月12日)	918	20346	2116.3%	2.3%

连云港商品房成交面积变化情况（平方米）

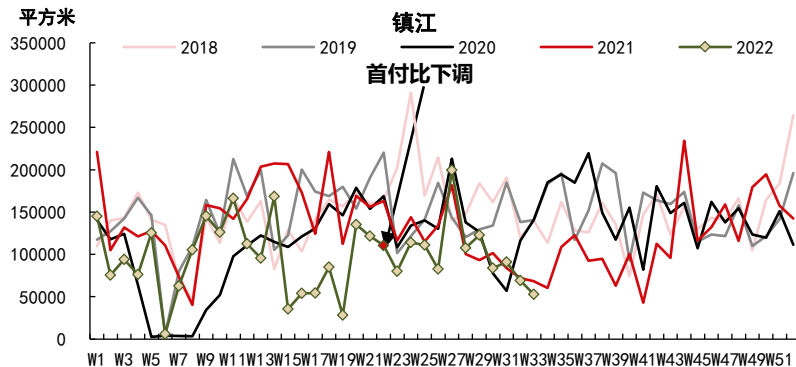
月份	2021	2022	同比	环比
1月	992423	432241	-56.4%	-33.0%
2月	891618	436723	-51.0%	1.0%
3月	947920	126889	-86.6%	-70.9%
4月	603026	216744	-64.1%	70.8%
5月	641824	365292	-43.1%	68.5%
6月	604695	770558	27.4%	110.9%
7月	614442	302805	-50.7%	-60.7%
8月 (截止至8月12日)	280692	116087	-58.6%	69.9%

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）

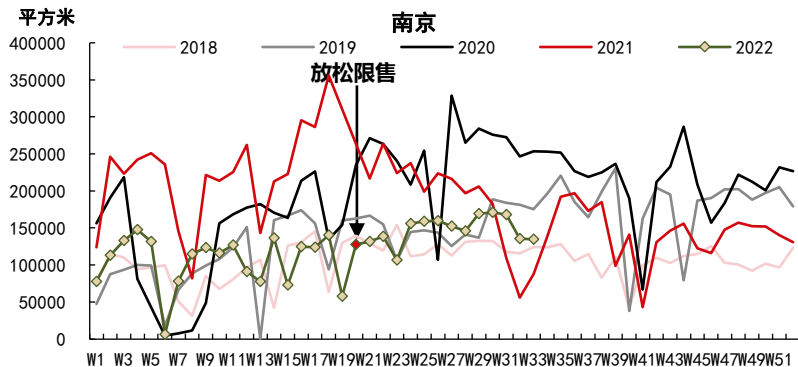
月份	2021	2022	同比	环比
1月	63162	39865	-36.9%	13.8%
2月	48427	25785	-46.8%	-35.3%
3月	71821	34135	-52.5%	32.4%
4月	75027	32507	-56.7%	-4.8%
5月	65468	40813	-37.7%	25.5%
6月	53573	47255	-11.8%	15.8%
7月	71412	42869	-40.0%	-9.3%
8月 (截止至8月12日)	25330	29100	14.9%	131.1%

镇江商品房成交面积变化情况（平方米）

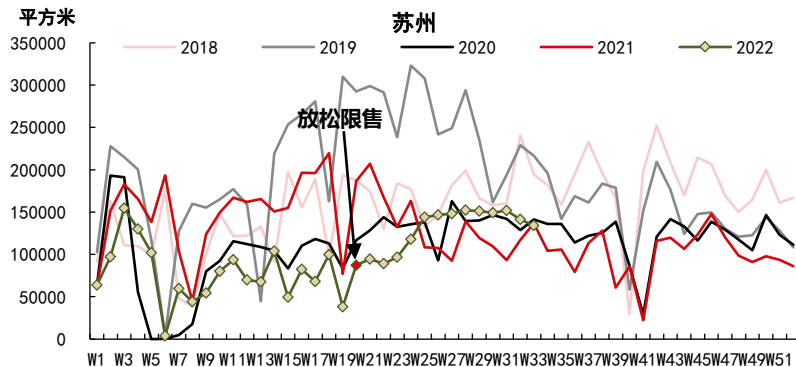
月份	2021	2022	同比	环比
1月	509259	379811	-25.4%	-49.4%
2月	389344	341843	-12.2%	-10.0%
3月	798968	634071	-20.6%	85.5%
4月	770633	235672	-69.4%	-62.8%
5月	646650	443260	-31.5%	88.1%
6月	605650	497659	-17.8%	12.3%
7月	428083	452597	5.7%	-9.1%
8月 (截止至8月12日)	128081	106528	-16.8%	-49.0%

四、二手房成交情况——韧性相较商品房成交更强

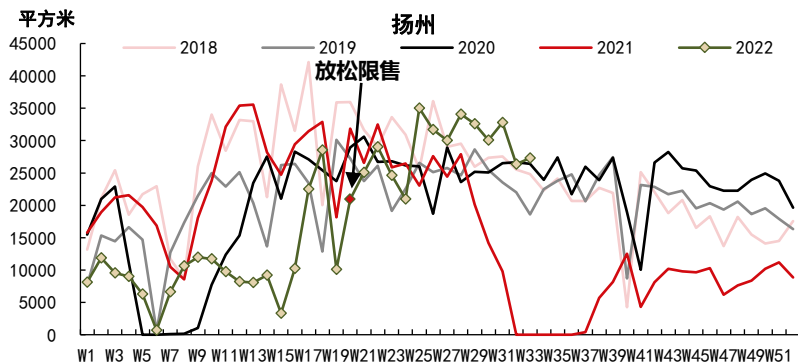
二线城市 南京 (5.11 放松限售)



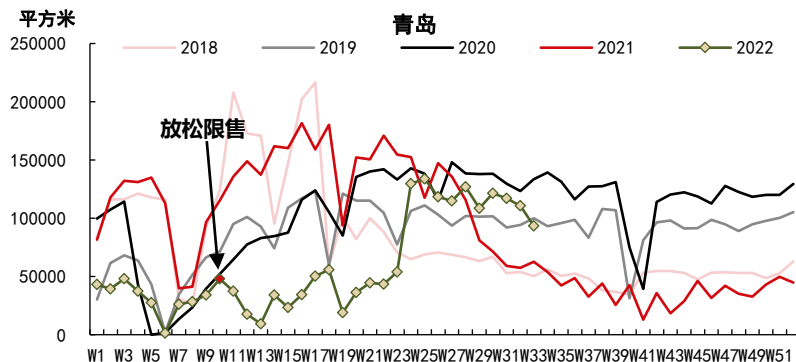
二线城市 苏州 (5.9 放松限售)



二线城市 扬州 (5.9 放松限售)



二线城市 青岛 (3.4 放松限售)



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
2022/08/12	名下有一套住房且贷款已结清 二套房首付最低30%	无锡	近日该行已开始执行新的商品住房贷款政策，名下有一套住房但未结清贷款的购房者，购买二套商品住房的，最低首付50%；名下有一套住房且贷款已结清的购房者，购房第二套商品住房首付最低30%。	首付比
2022/08/12	调住房贷款首付比例 二套房最低30%	南京	当日下调了商业性个人住房贷款首付比例，无房有贷、有房无贷的居民家庭，首付比例下调至最低30%，有房且贷款未结清的居民家庭首付比例降至最低60%。	首付比、限贷
2022/08/12	下调二套房首付比例 贷款结清可降至30%	苏州	苏州当地工作人员向客户展示的最新房贷政策，当地首套住房商业贷款继续执行30%首付比例，二套房不仅取消前期的“认房又认贷”，还对首付比例大幅调整，其中有房贷已结清的首付比例从50%降至30%，有房贷未结清的则从80%降至60%。	首付比、限贷
2022/08/10	首次买普通住房的商业住房贷款首付比例降至20%	湛江	发布《湛江市人民政府办公室关于印发湛江市金融支持受疫情影响企业纾困和经济稳增长若干措施的通知》，涉及促进房地产市场平稳健康发展金融服务等方面措施。文件提出，支持居民住房信贷需求。自2022年6月10日起，湛江辖区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%，参考全省实际情况合理确定商业性个人住房贷款最低利率水平。	首付比
2022/08/10	出台九条稳楼市措施 实行“认贷不认房”	连云港	住建局日前出台九条稳楼市措施，内容包括调整住房公积金贷款额度及首套房认定标准等。其中提到，连云港将加强改善型住房商业贷款支持，对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房的，银行业金融机构执行首套房贷款政策。	公积金贷款、限贷
2022/08/09	河北廊坊官宣废除限购政策	廊坊	取消户籍、社保（个税）等方面不适应当前房地产市场形势的限制性购房资格条件。对招商引资高端人才、招商引资企业高管、北京非首都功能疏解随迁人员购买首套时，按照本地户籍对待。对“北三县”和环雄安新区周边县（市）等重点区域，取消非本地户籍居民家庭的住房限售年限要求。	限购、限售
2022/08/09	首套房首付比例两成 公积金贷款最高160万元	南通	居民家庭通过商业银行贷款购买普通商品住房的，首次购房首付比例最低执行20%，二套房首付比例最低执行30%。对于取得硕士研究生或高级职称及以上的在职职工申请公积金贷款的，最高贷款额度调整为80万元/人，160万元/户。	公积金贷款、首付比

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