

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

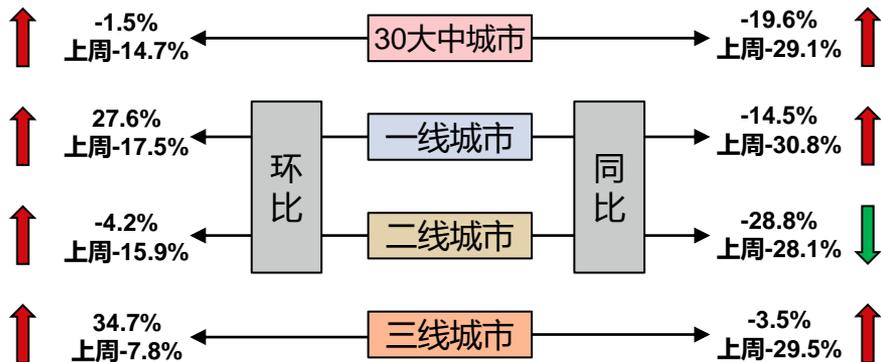
2022年8月21日

- **中央重点政策方面：**住房和城乡建设部、财政部、人民银行等有关部门近日出台措施，完善政策工具箱，通过政策性银行专项借款方式支持已售逾期难交付住宅项目建设交付。目前各地“保交楼”中的最大阻碍之一是资金问题，本次政策出台后项目的资金问题有望得到部分解决，确保项目交付。
- **地方重点政策方面：**（1）邢台、湖州出台政策，将存量商品住房作为筹集安置房和保障房的重要渠道。相关政策的出台主要是为了给房企提供资金支持，以促进保交楼的进行。（2）西安出台政策，要求住房被纳入保障性租赁住房管理的家庭，可获新增一套购房资格。该政策的出台主要是考虑到前期针对二线城市出台的放松限购政策在经过一段时间的观察之后整体效果有限，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，通过政策性银行专项借款方式支持已售逾期难交付住宅项目建设交付能够很好地解决当前房企的资金压力问题，进而有望让保交楼等政策出台得以尽快落地。从商品房销售情况来看，近期成交面积同比跌幅在20-30%左右，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。**

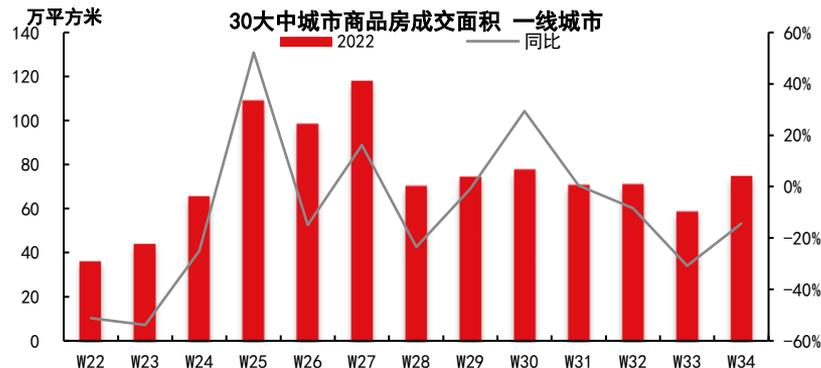
- 一、一线城市政策效果跟踪
- 二、二线城市政策效果跟踪
- 三、三四线城市政策效果跟踪
- 四、二手房成交数据跟踪
- 五、本周重点放松施策一览

房地产销售数据总览——本周商品房成交降幅有所收窄

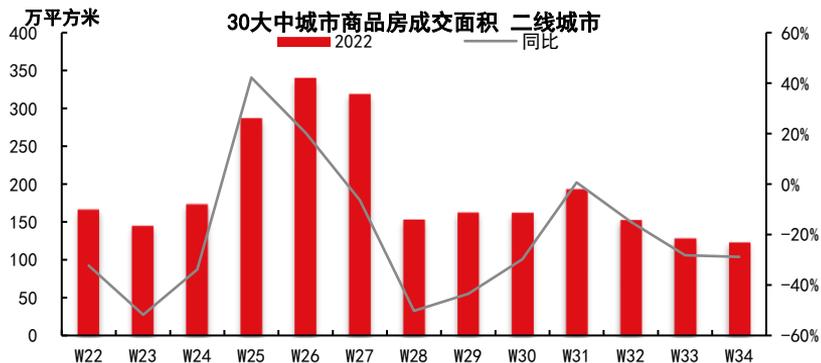
30大中城市本周同比跌幅为19.6%



本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌14.5%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌28.8%

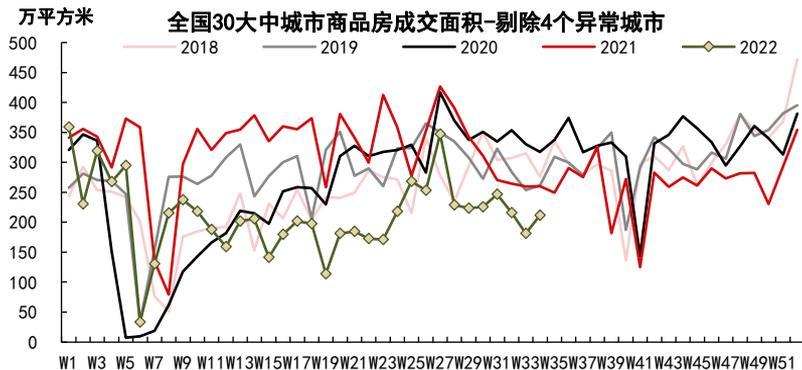


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌3.5%

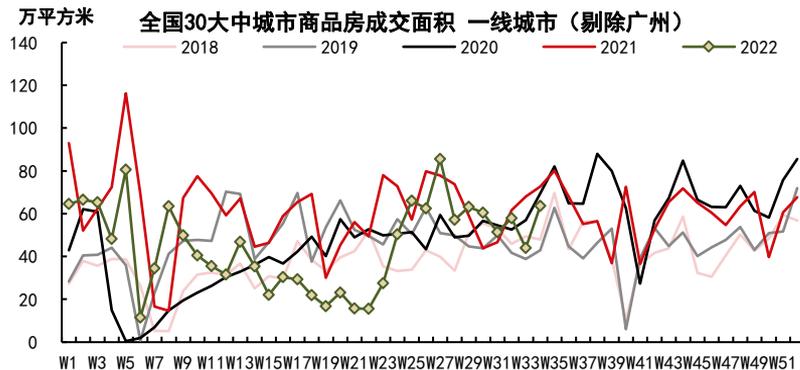


剔除异常城市后本周商品房成交同比下跌19%

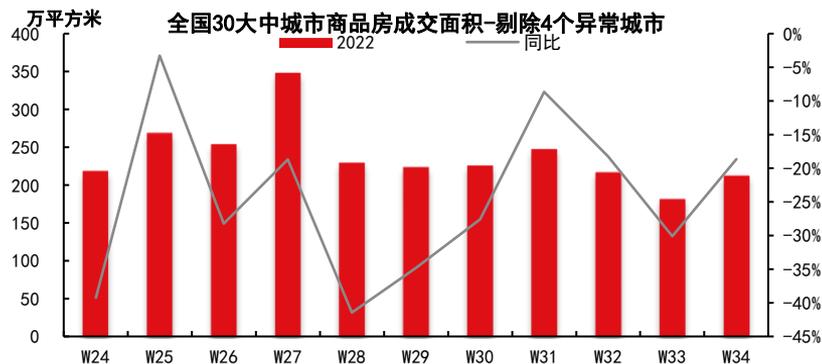
本周30大中城市商品房成交面积环比上涨16.8%



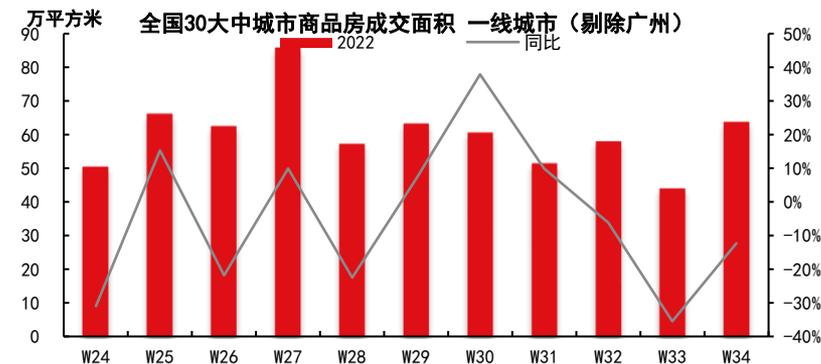
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积环比上涨45.1%



本周30大中城市商品房成交面积同比下跌18.6%

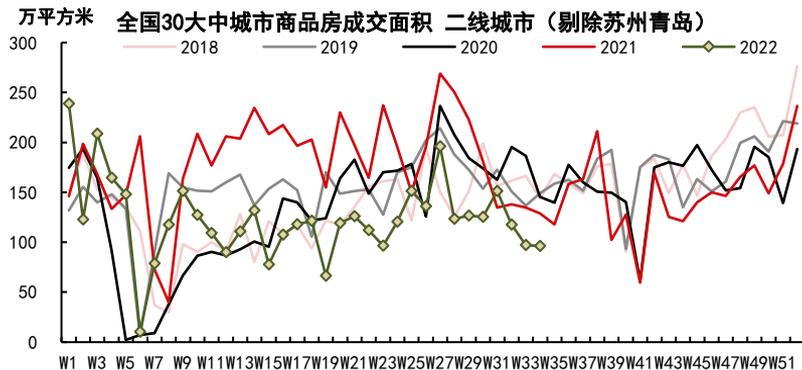


本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌12.3%

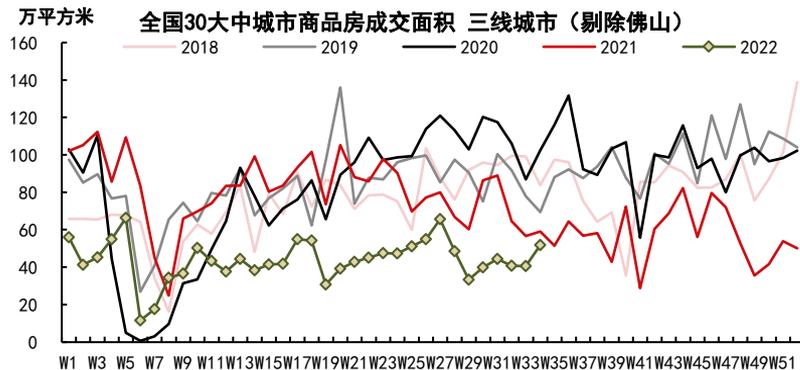


剔除异常城市后本周商品房成交同比下跌19%

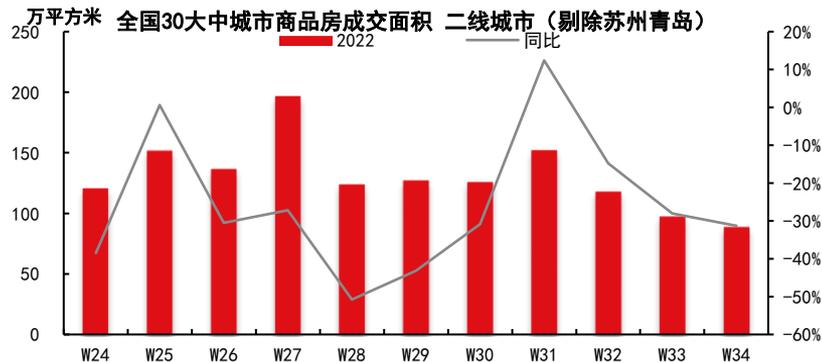
本周30大中城市中二线城市商品房成交面积环比下跌0.7%



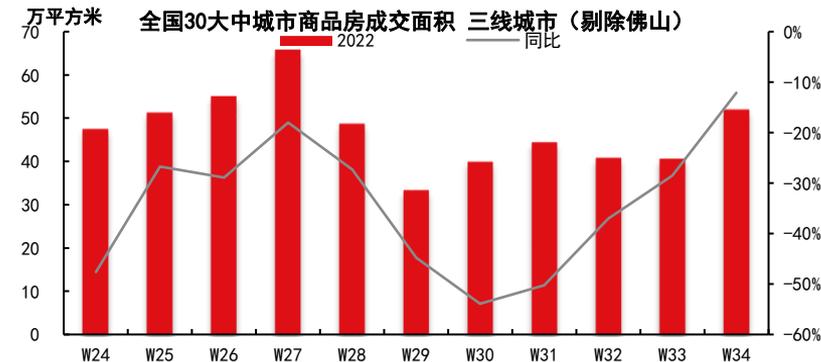
本周30大中城市中三线城市商品房成交面积环比上涨27.9%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌25.2%

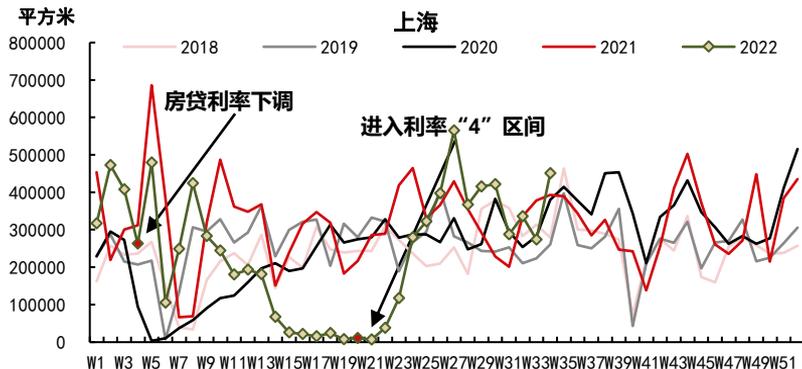


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌12.1%

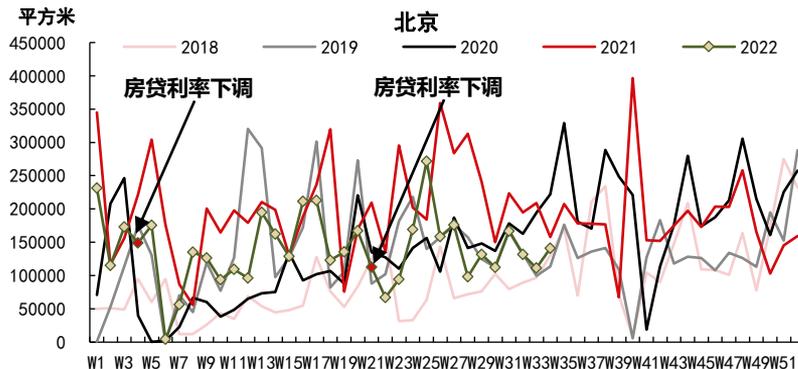


一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，本周上海反弹

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）

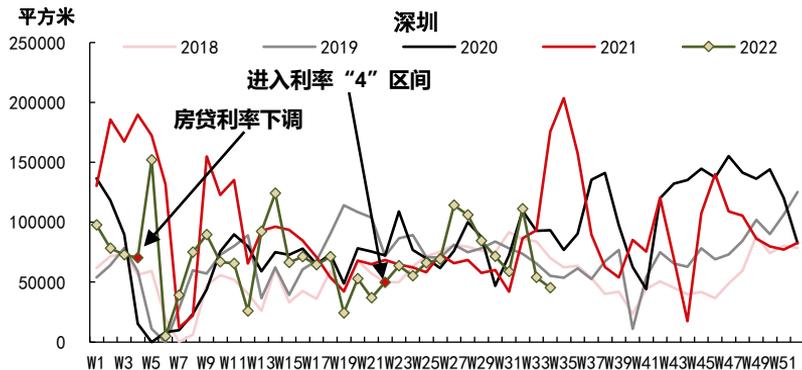
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1712996	1704200	-0.5%	13.2%
2月	822200	1111400	35.2%	-34.8%
3月	1570400	767160.9	-51.1%	-31.0%
4月	1267300	105400	-91.7%	-86.3%
5月	1111977	117200	-89.5%	11.2%
6月	1664300	1460500	-12.2%	1146.2%
7月	1328100	1693300	27.5%	15.9%
8月 (截止至8月19日)	1003500	942100	-6.1%	-18.1%

北京商品房成交面积变化情况（平方米）

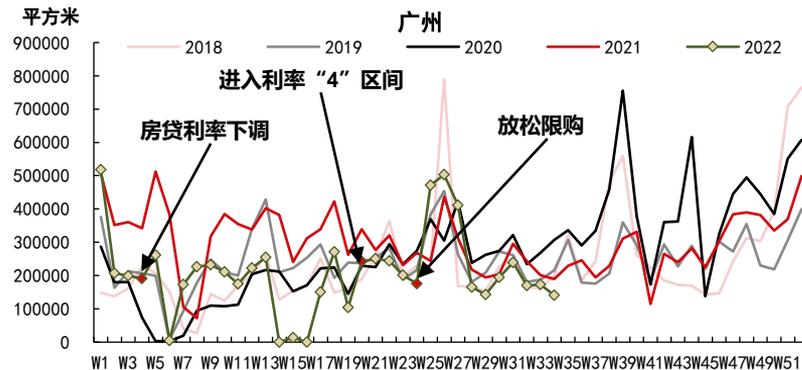
月份	2021	2022	同比	环比
1月	834597	624004	-25.2%	-14.5%
2月	492179	330004	-33.0%	-47.1%
3月	889119	611056	-31.3%	85.2%
4月	920388	706827	-23.2%	15.7%
5月	607054	501314	-17.4%	-29.1%
6月	1216688	836171	-31.3%	66.8%
7月	1028732	525829	-48.9%	-37.1%
8月 (截止至8月19日)	531552	360081	-32.3%	29.5%

一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，本周上海反弹

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）

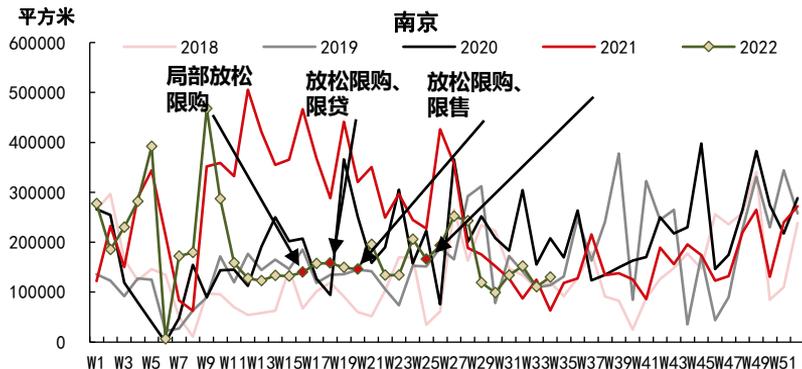
月份	2021	2022	同比	环比
1月	814485	394656	-51.5%	5.1%
2月	298407	217850	-27.0%	-44.8%
3月	462554	324209	-29.9%	48.8%
4月	346023	309078	-10.7%	-4.7%
5月	265495	186669	-29.7%	-39.6%
6月	280832	327140	16.5%	75.3%
7月	257535	338587	31.5%	3.5%
8月 (截止至8月19日)	289817	204836	-29.3%	-13.6%

广州商品房成交面积变化情况（平方米）

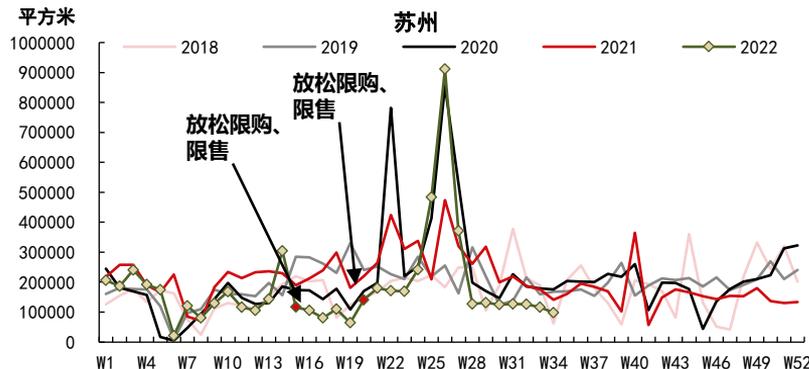
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1452374	631277	-56.5%	-58.0%
2月	750775	550463	-26.7%	-12.8%
3月	1327384	570919	-57.0%	3.7%
4月	1188644	312612	-73.7%	-45.2%
5月	1056603	777104	-26.5%	148.6%
6月	917245	1292003	40.9%	66.3%
7月	811756	672238	-17.2%	-48.0%
8月 (截止至8月19日)	419015	334916	-20.1%	-2.1%

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）



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）

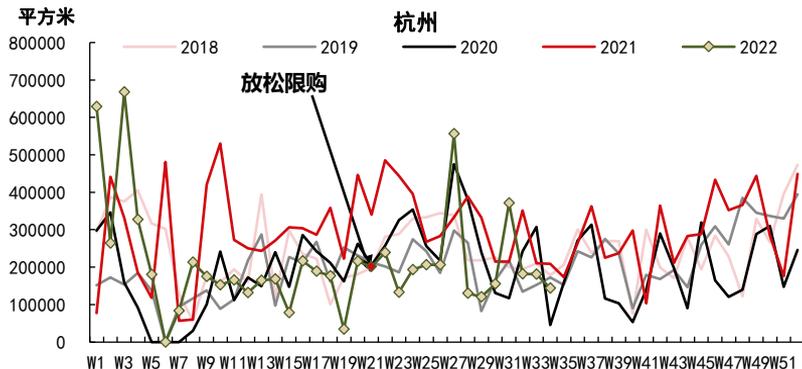
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1054219	1094750	3.8%	0.3%
2月	695697	934631	34.3%	-14.6%
3月	1797844	678740	-62.2%	-27.4%
4月	1661979	621879	-62.6%	-8.4%
5月	1425442	692490	-51.4%	11.4%
6月	1260566	852151	-32.4%	23.1%
7月	871373	626308	-28.1%	-26.5%
8月 (截止至8月19日)	268325	387542	44.4%	-10.5%

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19日)	464930	331947	-28.6%	-1.9%

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

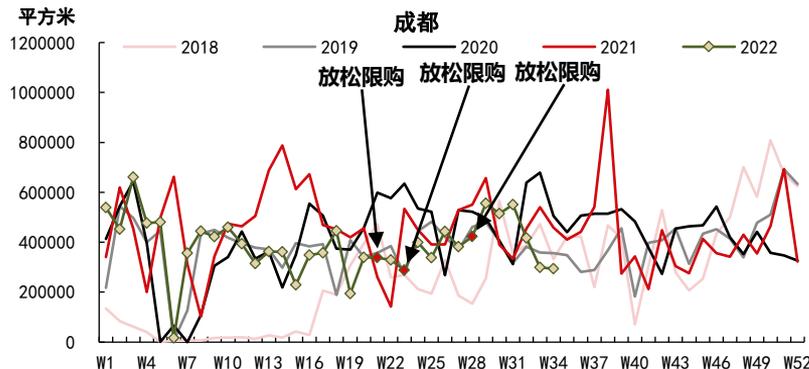
杭州（5.17 放松限购）



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19日)	628346	345950	-44.9%	33.8%

成都（5.16 →5.31→7.7 加码放松限购）

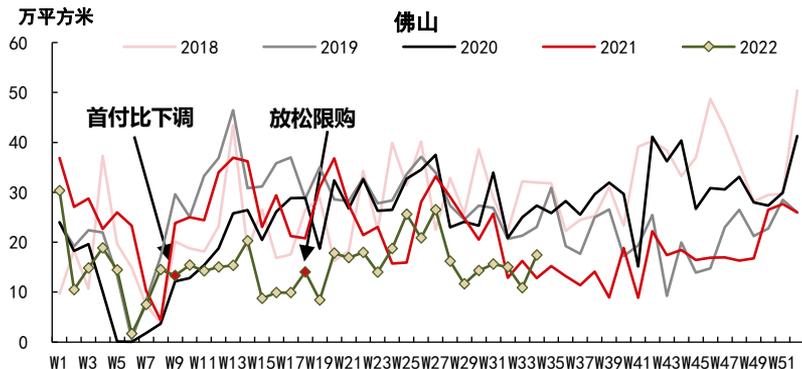


成都商品房成交面积变化情况（平方米）

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19日)	1356103	997106	-26.5%	-16.4%

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

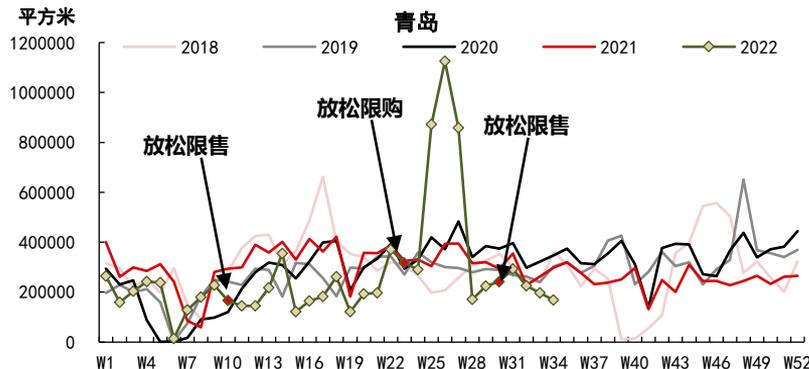
佛山（2.21 非限购区20%首付，4.27 放松限购）



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19日)	372484	366730	-1.5%	-7.0%

青岛（3.4 放松限售，6.3放松限购，7.19放松限售）

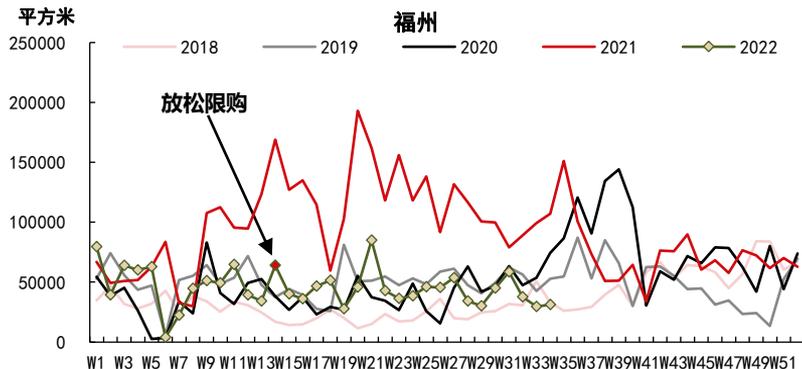


青岛商品房成交面积变化情况（平方米）

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19日)	692883	557566	-19.5%	10.0%

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

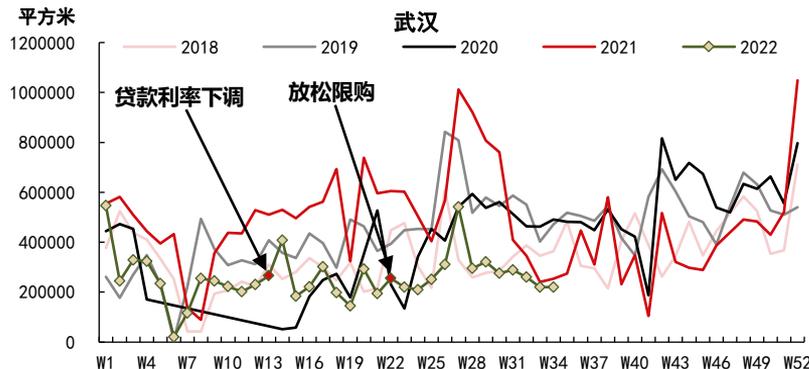
福州（3.29 取消限购）



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19日)	255503	86945	-66.0%	-6.3%

武汉（3.27 下调利率，5.22 放松限购）

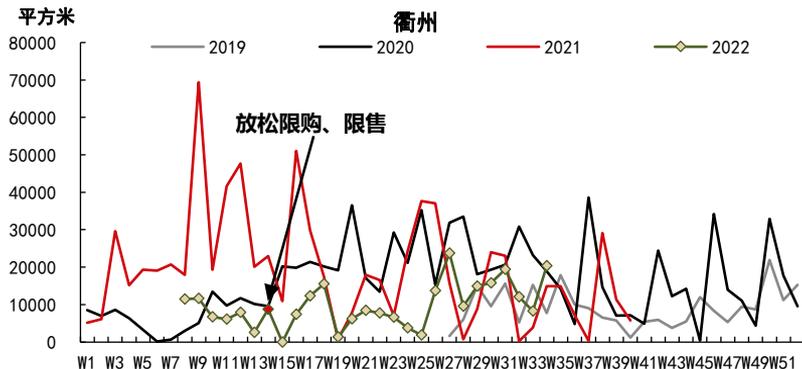


武汉商品房成交面积变化情况（平方米）

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19日)	747908	619476	-17.2%	-31.2%

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）



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）

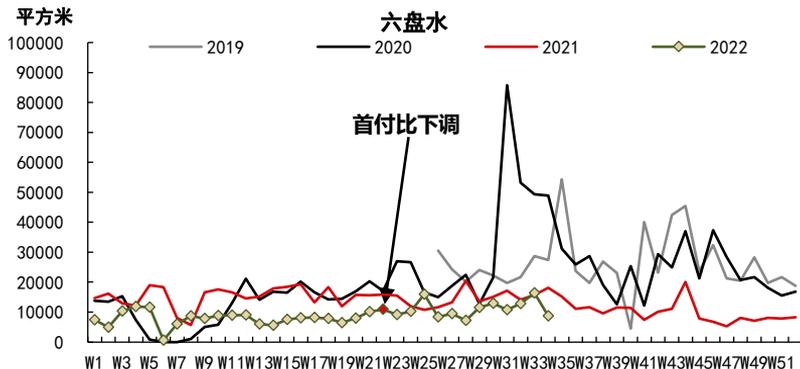
月份	2021	2022	同比	环比
1月	70200	-	-	-
2月	127069	29758	-76.6%	-
3月	147797	25406	-82.8%	-14.6%
4月	113088	35178	-68.9%	38.5%
5月	49037	30228	-38.4%	-14.1%
6月	115676	41850	-63.8%	38.4%
7月	56528	60809	7.6%	45.3%
8月 (截止至8月19日)	14568	40722	179.5%	19.5%

连云港商品房成交面积变化情况（平方米）

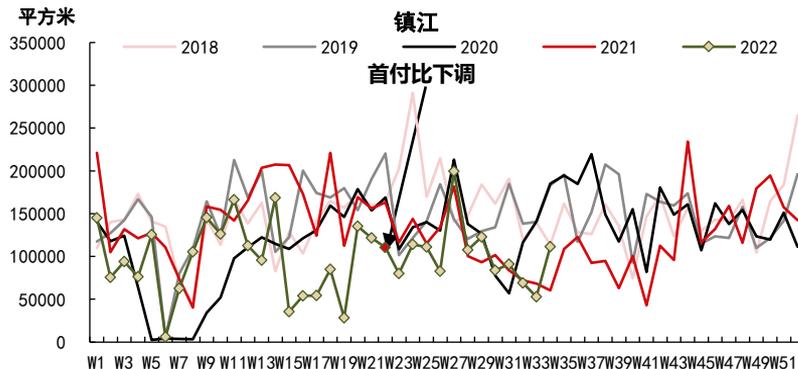
月份	2021	2022	同比	环比
1月	992423	432241	-56.4%	-33.0%
2月	891618	436723	-51.0%	1.0%
3月	947920	126889	-86.6%	-70.9%
4月	603026	216744	-64.1%	70.8%
5月	641824	365292	-43.1%	68.5%
6月	604695	770558	27.4%	110.9%
7月	614442	302805	-50.7%	-60.7%
8月 (截止至8月19日)	424611	177216	-58.3%	37.7%

三、三四线城市政策效果——集中在降首付，近期政策效果减弱

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）

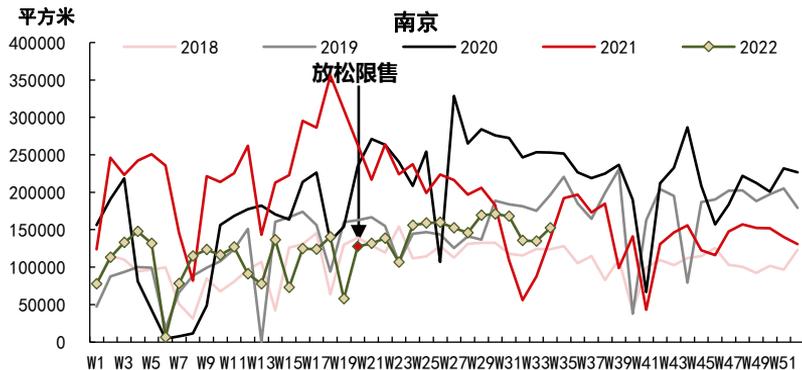
月份	2021	2022	同比	环比
1月	63162	39865	-36.9%	13.8%
2月	48427	25785	-46.8%	-35.3%
3月	71821	34135	-52.5%	32.4%
4月	75027	32507	-56.7%	-4.8%
5月	65468	40813	-37.7%	25.5%
6月	53573	47255	-11.8%	15.8%
7月	71412	42869	-40.0%	-9.3%
8月 (截止至8月19日)	45097	37771	-16.2%	48.7%

镇江商品房成交面积变化情况（平方米）

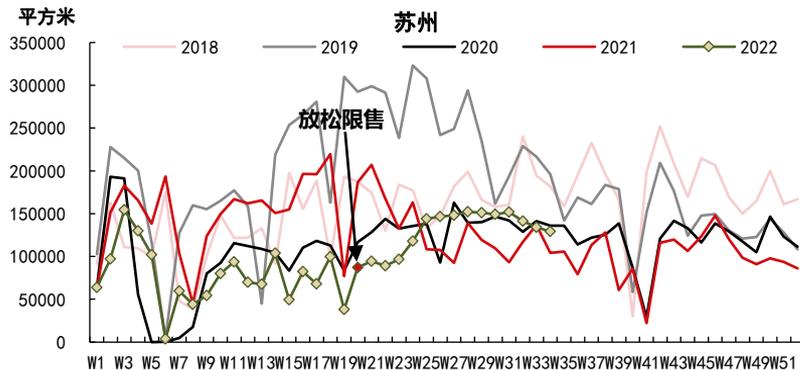
月份	2021	2022	同比	环比
1月	509259	379811	-25.4%	-49.4%
2月	389344	341843	-12.2%	-10.0%
3月	798968	634071	-20.6%	85.5%
4月	770633	235672	-69.4%	-62.8%
5月	646650	443260	-31.5%	88.1%
6月	605650	497659	-17.8%	12.3%
7月	428083	452597	5.7%	-9.1%
8月 (截止至8月19日)	183919	220883	20.1%	-25.2%

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
2022/08/20	住房被纳入保障性租赁住房管理的家庭 可获新增一套购房资格	西安	住房被纳入保障性租赁住房管理并正式签订租赁合同后，出租人家庭可在限购区域获得新增购买一套住房的资格；存量住房用于保障性租赁住房的，将纳入服务平台统一管理，5年内不得上市交易（包括转让、市场租赁等）。上述操作指南自2022年8月29日起施行，有效期5年。	限购
2022/08/19	将存量商品住房作为筹集安置房和保障房的重要渠道	邢台	疫情防控期间，鼓励房地产开发企业、房地产经纪机构积极搭建交易平台，采用电子签名技术实行房屋买卖合同网上签约，为购房人提供便利条件。支持各县（市、区）结合当地实际因地制宜施策，将存量商品住房作为筹集棚户区改造、城中村改造安置房和筹集保障性租赁住房的重要渠道。允许被安置人在货币化安置、异地实物安置、回迁安置中自主选择。对符合条件的个人住房按揭贷款加大投放力度，及时满足融资需求。	保障房
2022/08/19	预售合同中约定的房屋交付日期应与预售方案中确定的交付日期一致	北京	商品住房项目预售许可截止日期为预售方案中确定的房屋交付日期，预售合同中约定的房屋交付日期应与预售方案中确定的交付日期一致。预售许可确需延期的，房地产开发企业可依法向项目所在区房屋行政主管部门书面提出延期申请，延期期限每次不超过6个月，截止日期为不动产首次登记日期。开发企业申请预售许可延期时，如项目尚未交付，应提交预售许可延期申请及确保项目交付的书面承诺、措施等，确保预售资金专项用于工程建设	预售资金
2022/08/18	取消外地居民购房限制政策 新购房不再限售	海宁	针对网传海宁对非本市户籍居民家庭购买住房的享有本市户籍居民家庭同等购房政策、新购房取证即可转让的消息。记者8月18日致电海宁市房地产管理处进行求证，相关工作人员回应称：“8月16日海宁发布了《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的意见》，但官方文件不公开，内容就是取消外地居民购房限制政策，新购房不再限售。”	限购
2022/08/18	符合条件非本地户籍人才可购三套房	昆山	昆山市住建局相关人士向记者表示，纳入人才序列，符合相关政策条件的非本地户籍人才居民家庭可购三套房。“对人才的认定，应将材料提交至市人事部门进行核查，审核通过后，方可享受此政策。”昆山市房产交易中心人士回应满足人才条件的非本地户籍居民家庭，可享受与本地户籍居民家庭相同购房资格；此前外地人才可购一套，目前可购三套。	限购
2022/08/18	外地户籍居民购首套房无需社保或个税证明	太仓	江苏省太仓市房产管理中心工作人员向记者表示，从8月17日下午开始，外地户籍居民在太仓购买首套房不需要提供社保或个税证明。	限购
2022/08/18	首套房无需社保证明可直接购买	昆山	针对昆山市取消限购政策传闻，昆山市住建局房地产管理处相关人士向记者回应，此前非本地户籍居民购房需提供3年内连续6个月社保缴纳证明，目前非本地户籍居民首套房可直接购买，该政策已开始执行。昆山市房产交易中心综合科工作人员也向记者表示，并未取消限购，只是对政策做出优化；非本地户籍个人及家庭购买首套房无需再提供社保缴纳证明。	限购
2022/08/17	北京市多家银行可做接力贷 业内称有待规范	北京	北京市部分银行在其他非试点项目也可以做“接力贷”业务，即父母可以作为主借款人，子女作为共同借款人，只要父母具备北京购房资格，父母和子女的收入总计不低于所还月供的2倍即可。有银行人士透露，接力贷在北京市场一直都存在，并非近期才出现。业内人士认为，接力贷产品对当下楼市而言，意在降低购房的门槛，适度放松。同时也需要进行规范，警惕其成为一种炒房的手段。	限贷
2022/08/17	对出问题的房产项目 一个项目由一个领导负责包案到底	南陵县	安徽省芜湖市住房和城乡建设局8月16日发布《南陵县住建局下“三强”重拳，全力防范化解房地产领域重大风险》。对已出现问题的房地产项目，按照“一个项目由一个领导负责包案到底”原则严格落实领导包案制度。同时建立事前预警、综合协调和应急处理机制，定期对房地产领域突出问题进行排查和研判，做到及时发现、提前介入、果断解决，尽可能把问题解决在萌芽状态，全力推动房地产领域稳定和发展两手抓、两手硬。	事前预警、综合协调和应急处理机制
2022/08/16	鼓励国企收购滞销房作为保障安置用房	湖州	内容包括降低预售申请条件、鼓励收购滞销房、加大风险项目处置力度、统筹项目间资金使用等五条措施。其中提到，鼓励国有企业收购困难房企的滞销房，作为保障安置用房。	保交楼
2022/08/15	首套普通住房首付降至2成	惠州	今日起惠州个人住房贷款最低首付比例正式下调，居民家庭首次购买普通住房首付降至两成，对于居民家庭首次购买非普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例不低于30%。	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