

研究所工业组

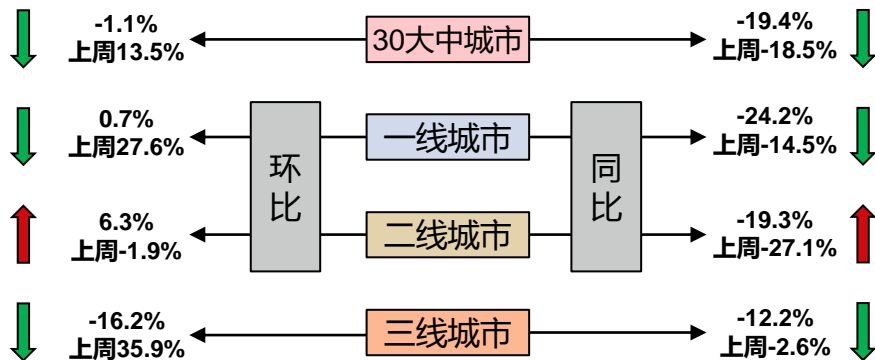
# 房地产需求端政策放松效果跟踪

- **中央重点政策方面：** 8月24日国常会关于房地产市场提出允许地方“一城一策”运用信贷等政策，合理支持刚性和改善性住房需求。其中允许地方“一城一策”的表述意味着从前地方政府出台政策是受到一定限制，在该表述出来之后可以预见未来不同地方的政策宽松底线有望进一步突破。
- **地方重点政策方面：**（1）南宁设立了带有纾困性质、由地方政府相关部门主导的房地产基金，首期规模30亿元。考虑到地产纾困基金本身的处理方式偏市场化，对项目有其选择标准以及要求的收益率，不可能覆盖所有问题项目。虽然只有部分项目可获得该类基金援手，但地方政府相关积极举措对于稳定市场信心将起到重要作用。（2）四川眉山一次性团购30套以上新房可优惠购房款的3%。该政策的出台主要是考虑到住房团购是地方组织的定向大规模营销策划，是当前批量去库存的手段，也是激活住房交易行情较好的办法。
- **我们认为，8月以来针对房企保交楼“真金白银”的支持政策逐渐增多，预计后续保交楼落地进度将会持续加快。考虑到保交楼对恢复居民购买期房的信心至关重要，保交楼的落地有望提振商品房成交。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，根据国常会的表态可以期待地方政府出台力度更大的宽松政策。**

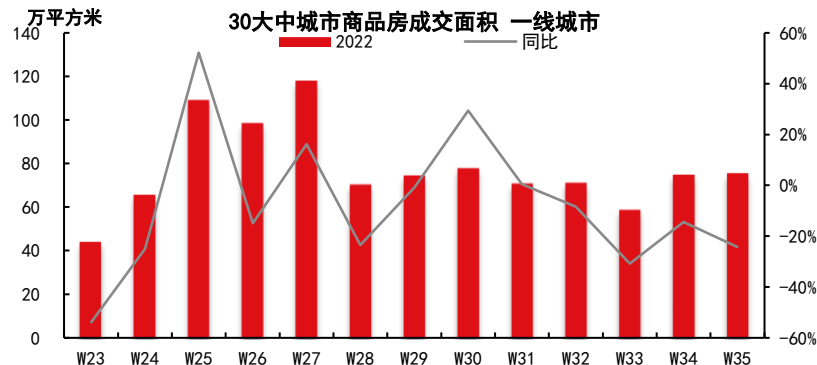
- 一、一线城市政策效果跟踪
- 二、二线城市政策效果跟踪
- 三、三四线城市政策效果跟踪
- 四、二手房成交数据跟踪
- 五、本周重点放松施策一览

# 房地产销售数据总览——本周商品房成交降幅小幅扩大

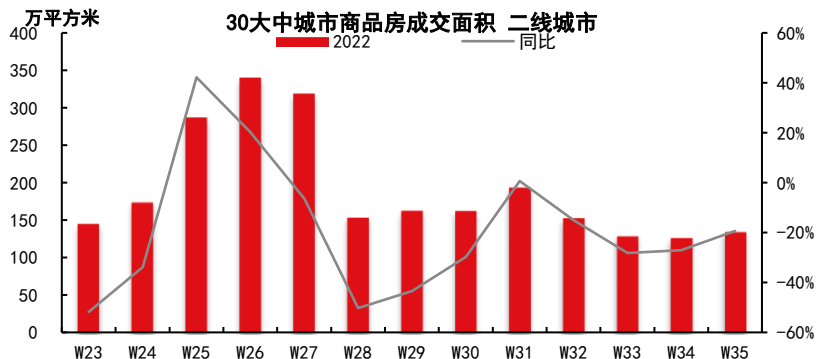
## 30大中城市本周同比跌幅为19.4%



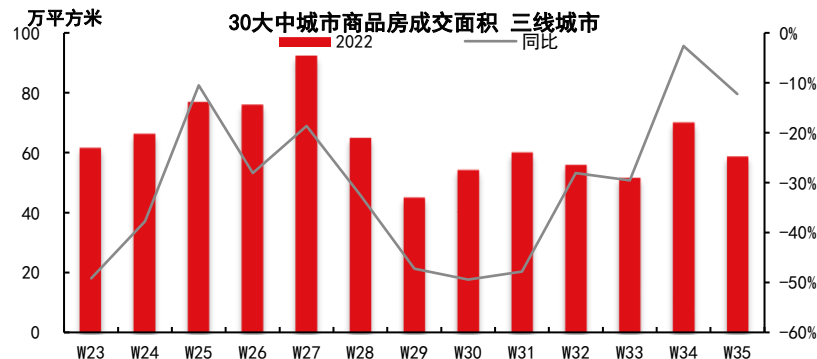
## 本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌36.8%



## 本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌25.6%

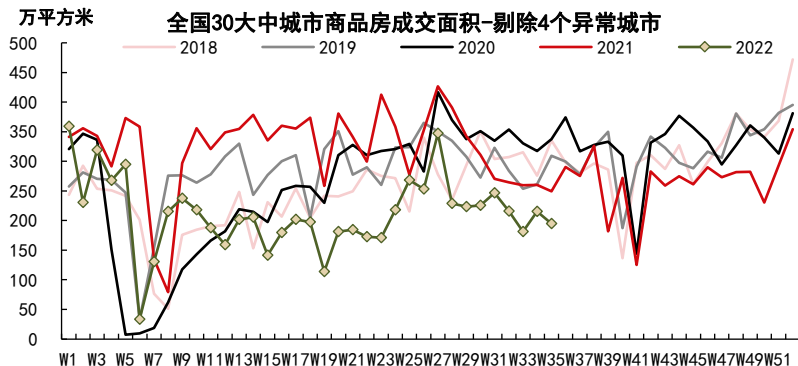


## 本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌23.0%

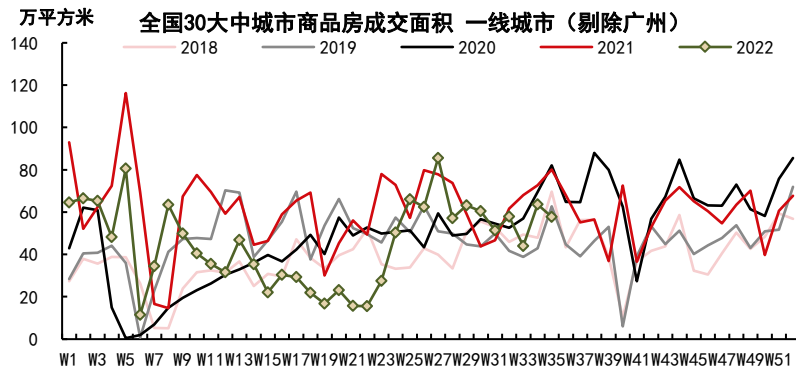


# 剔除异常城市后本周商品房成交同比下跌22%

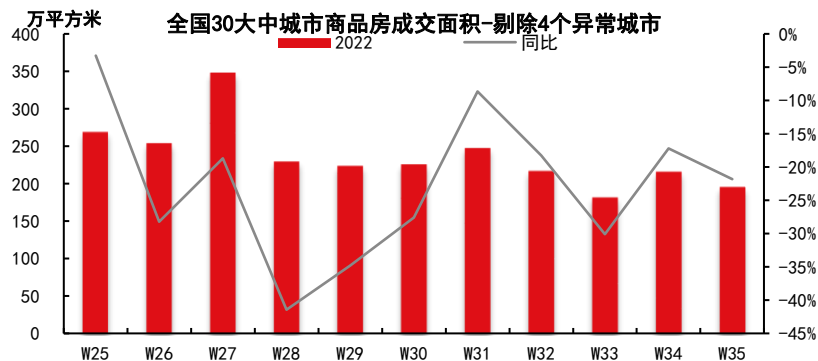
## 本周30大中城市商品房成交面积环比下跌9.5%



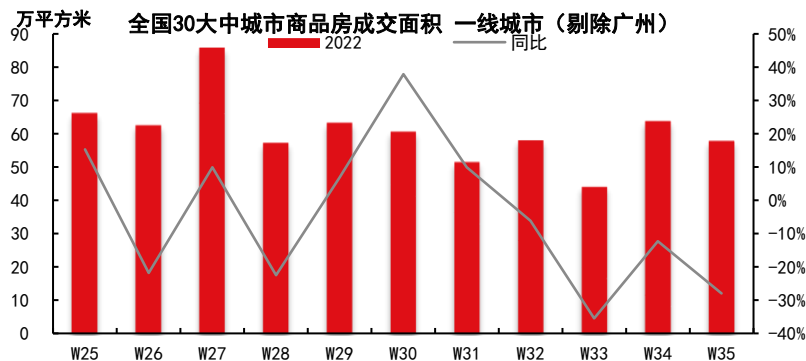
## 本周30大中城市中一线城市商品房成交面积环比下跌9.5%



## 本周30大中城市商品房成交面积同比下跌21.8%

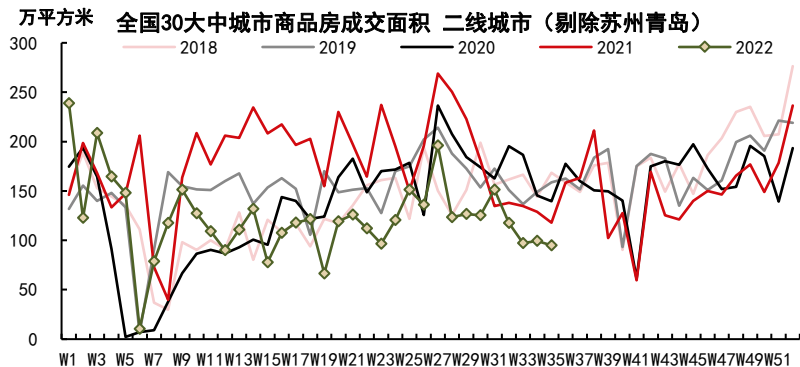


## 本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌28.0%

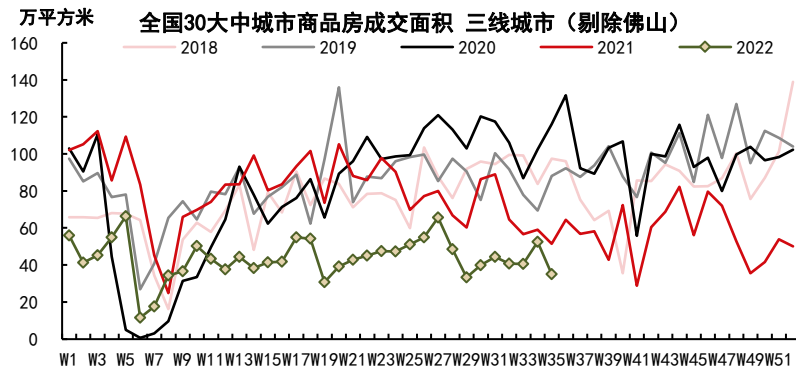


# 剔除异常城市后本周商品房成交同比下跌22%

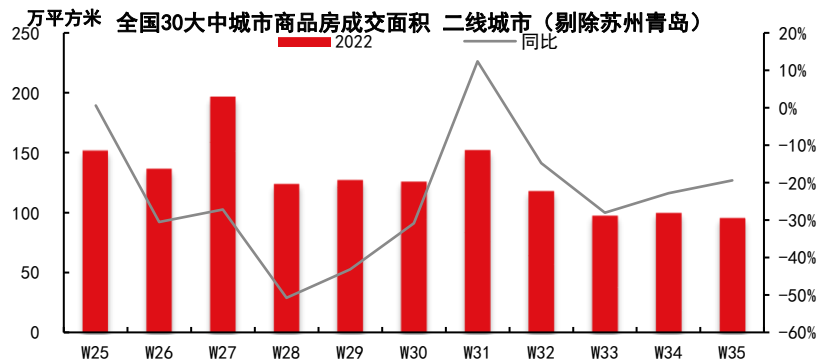
## 本周30大中城市中二线城市商品房成交面积环比下跌4.4%



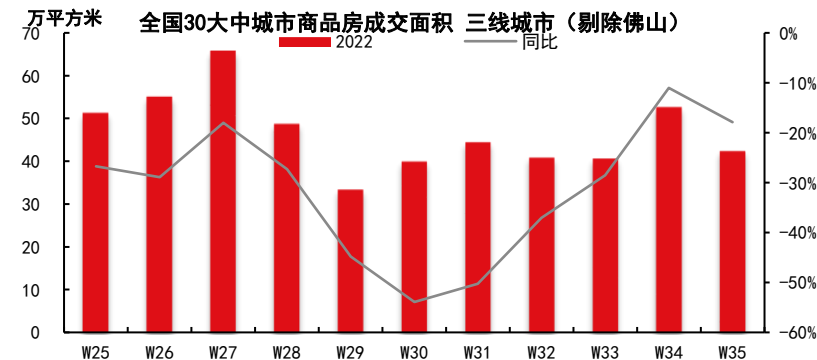
## 本周30大中城市中三线城市商品房成交面积环比下跌19.4%



## 本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌19.4%

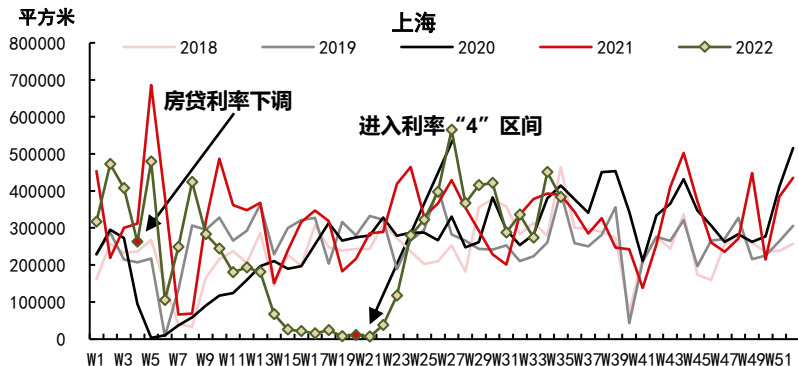


## 本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌17.9%

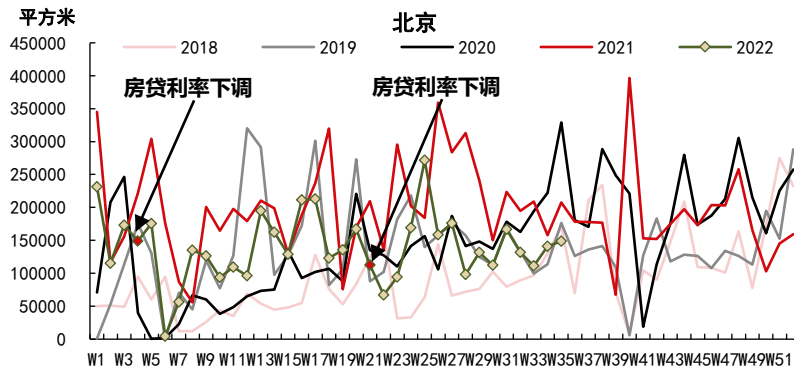


# 一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，深圳持续低位

## 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）

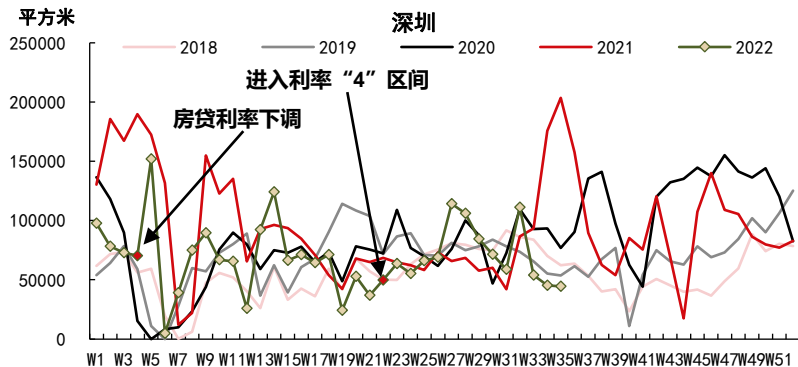
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1712996	1704200	-0.5%	13.2%
2月	822200	1111400	35.2%	-34.8%
3月	1570400	767160.9	-51.1%	-31.0%
4月	1267300	105400	-91.7%	-86.3%
5月	1111977	117200	-89.5%	11.2%
6月	1664300	1460500	-12.2%	1146.2%
7月	1328100	1693300	27.5%	15.9%
8月 (截止至8月26日)	1429200	1336500	-6.5%	-11.0%

### 北京商品房成交面积变化情况（平方米）

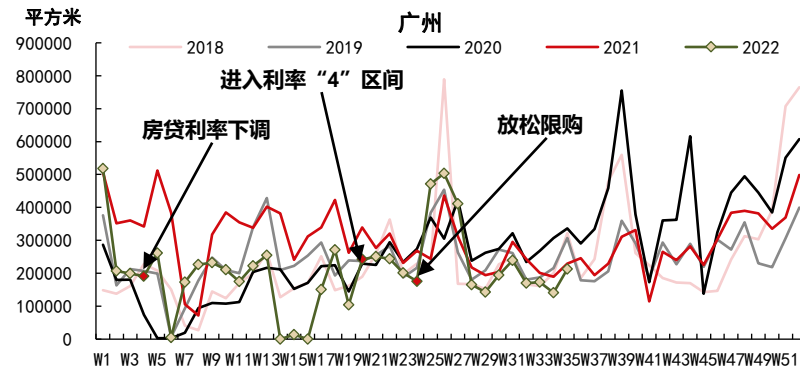
月份	2021	2022	同比	环比
1月	834597	624004	-25.2%	-14.5%
2月	492179	330004	-33.0%	-47.1%
3月	889119	611056	-31.3%	85.2%
4月	920388	706827	-23.2%	15.7%
5月	607054	501314	-17.4%	-29.1%
6月	1216688	836171	-31.3%	66.8%
7月	1028732	525829	-48.9%	-37.1%
8月 (截止至8月26日)	727484	517949	-28.8%	21.8%

# 一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，深圳持续低位

## 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26日)	496982	246454	-50.4%	-17.3%

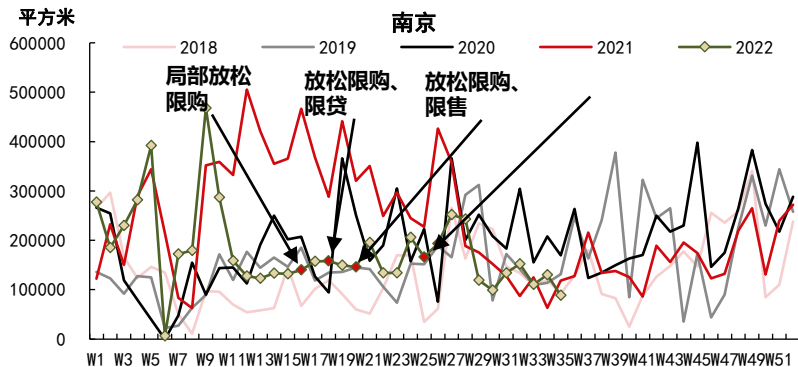
## 广州商品房成交面积变化情况（平方米）

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	811756	672238	-17.2%	-48.0%
8月 (截止至8月26日)	588254	510216	-13.3%	-2.2%



## 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

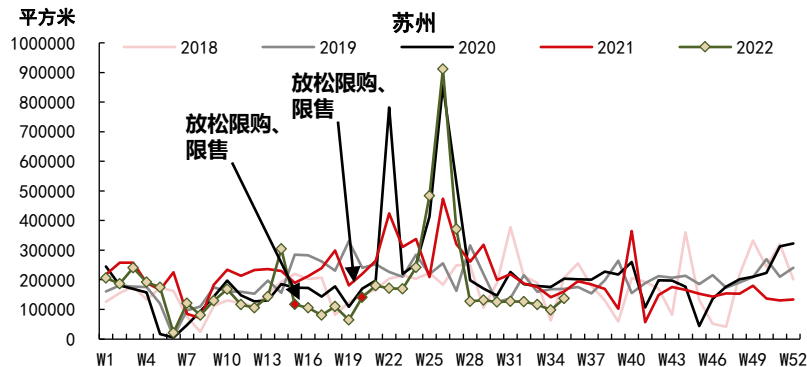
### 南京（4月以来持续出台放松限购、限售等政策）



### 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26日)	335191	475082	41.7%	-17.6%

### 苏州（4.11→5.9 加码放松限购）

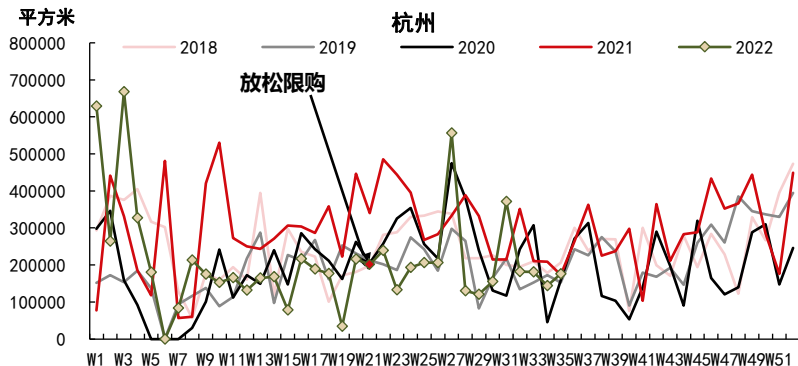


### 苏州商品房成交面积变化情况（平方米）

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26日)	630673	469590	-25.5%	3.0%

## 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

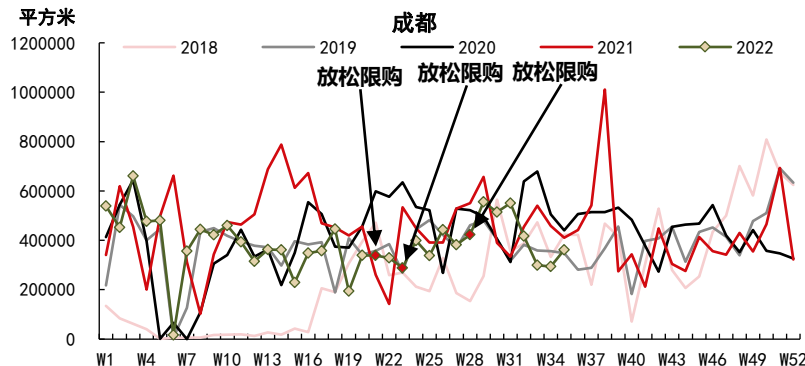
### 杭州（5.17 放松限购）



### 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26日)	710249	455003	-35.9%	24.1%

### 成都（5.16 →5.31→7.7 加码放松限购）

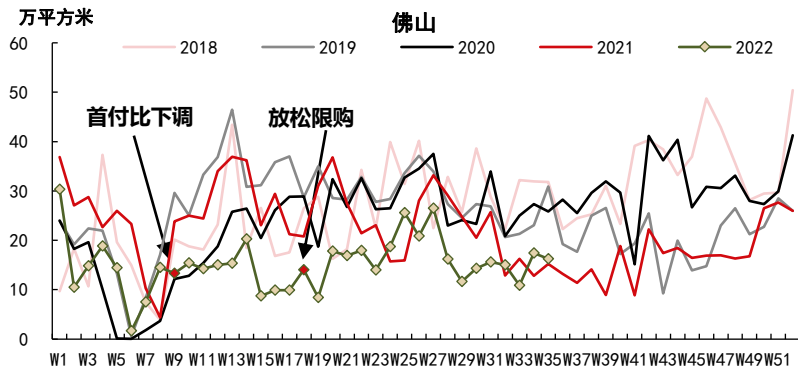


### 成都商品房成交面积变化情况（平方米）

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26日)	1780266	1357842	-23.7%	-21.6%

## 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

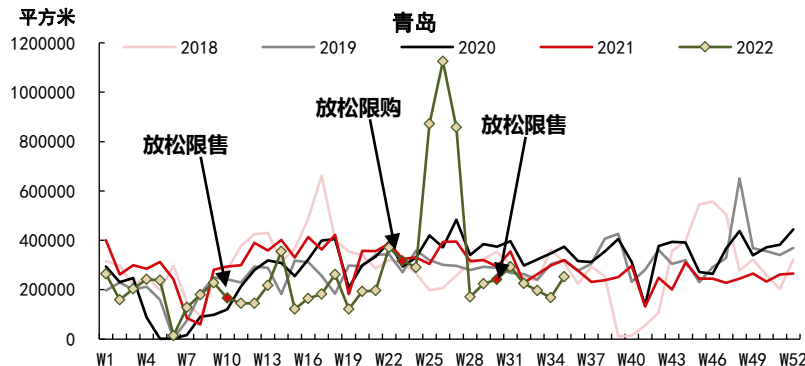
### 佛山（2.21 非限购区20%首付，4.27 放松限购）



### 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26日)	514349	540373	5.1%	-0.3%

### 青岛（3.4 放松限售，6.3放松限购，7.19放松限售）

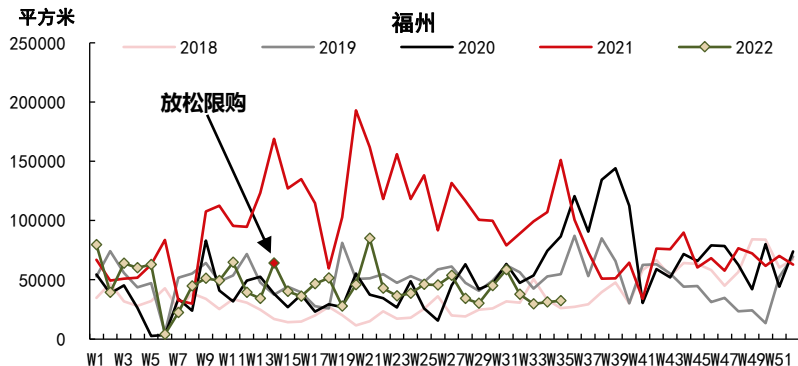


### 青岛商品房成交面积变化情况（平方米）

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26日)	1008725	785168	-22.2%	1.4%

## 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

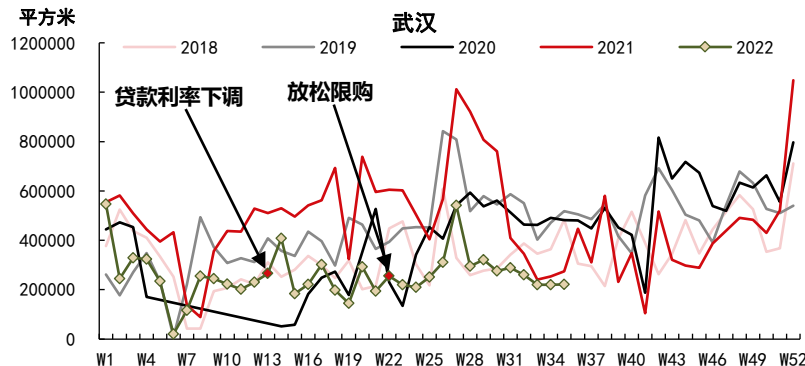
### 福州（3.29 取消限购）



### 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26日)	402850	121323	-69.9%	-15.8%

### 武汉（3.27 下调利率，5.22 放松限购）

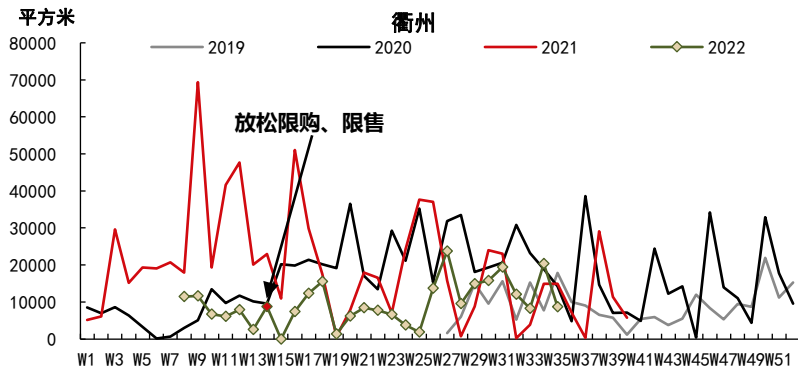


### 武汉商品房成交面积变化情况（平方米）

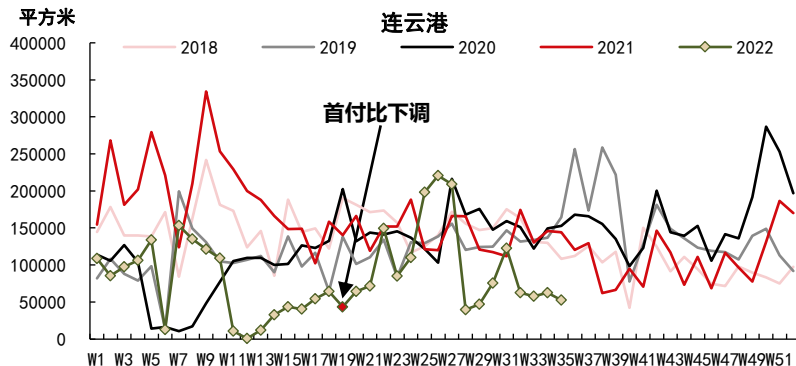
月份	2021	2022	同比	环比
1月	2035664	1187189	-41.7%	-58.2%
2月	1013801	681158	-32.8%	-42.6%
3月	2133006	1144150	-46.4%	68.0%
4月	2486207	1032306	-58.5%	-9.8%
5月	2451350	979034	-60.1%	-5.2%
6月	2534987	1253795	-50.5%	28.1%
7月	3340422	1397994	-58.1%	11.5%
8月 (截止至8月26日)	1011688	886804	-12.3%	-24.5%

### 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）

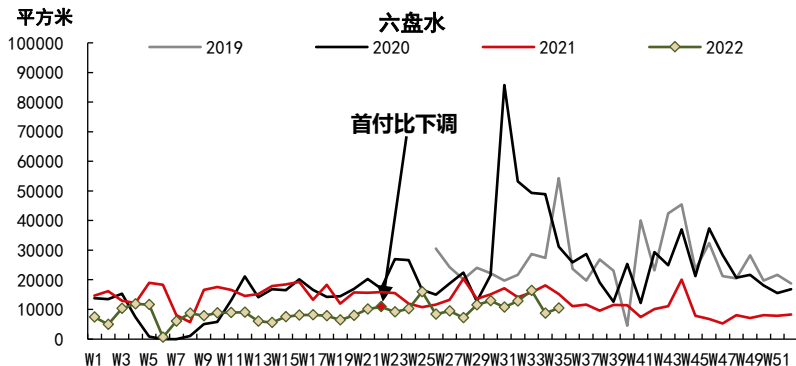
月份	2021	2022	同比	环比
1月	70200	-	-	-
2月	127069	29758	-76.6%	-
3月	147797	25406	-82.8%	-14.6%
4月	113088	35178	-68.9%	38.5%
5月	49037	30228	-38.4%	-14.1%
6月	115676	41850	-63.8%	38.4%
7月	56528	60809	7.6%	45.3%
8月 (截止至8月26日)	30296	49413	63.1%	0.0%

#### 连云港商品房成交面积变化情况（平方米）

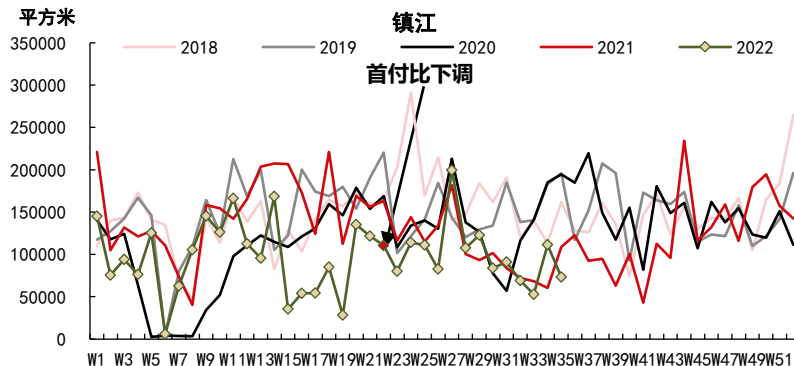
月份	2021	2022	同比	环比
1月	992423	432241	-56.4%	-33.0%
2月	891618	436723	-51.0%	1.0%
3月	947920	126889	-86.6%	-70.9%
4月	603026	216744	-64.1%	70.8%
5月	641824	365292	-43.1%	68.5%
6月	604695	770558	27.4%	110.9%
7月	614442	302805	-50.7%	-60.7%
8月 (截止至8月26日)	530890	230642	-56.6%	-15.3%

### 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）

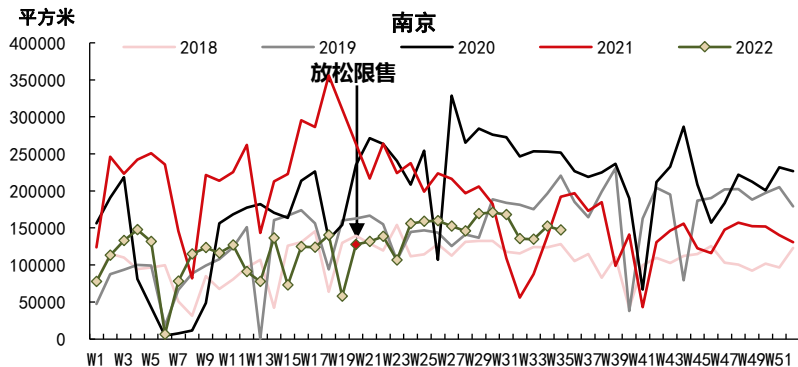
月份	2021	2022	同比	环比
1月	63162	39865	-36.9%	13.8%
2月	48427	25785	-46.8%	-35.3%
3月	71821	34135	-52.5%	32.4%
4月	75027	32507	-56.7%	-4.8%
5月	65468	40813	-37.7%	25.5%
6月	53573	47255	-11.8%	15.8%
7月	71412	42869	-40.0%	-9.3%
8月 (截止至8月26日)	58538	48153	-17.7%	27.8%

#### 镇江商品房成交面积变化情况（平方米）

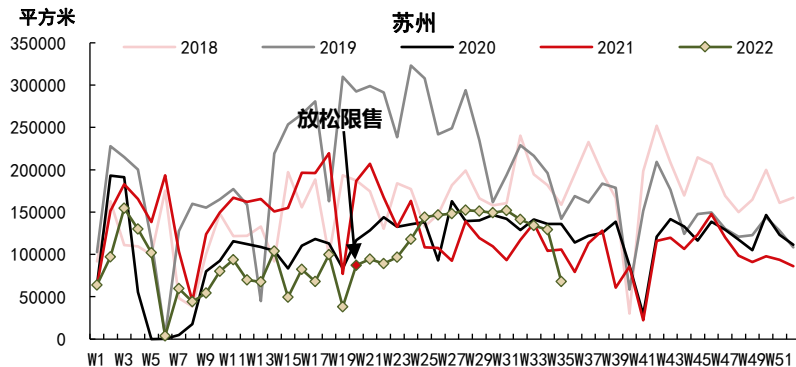
月份	2021	2022	同比	环比
1月	509259	379811	-25.4%	-49.4%
2月	389344	341843	-12.2%	-10.0%
3月	798968	634071	-20.6%	85.5%
4月	770633	235672	-69.4%	-62.8%
5月	646650	443260	-31.5%	88.1%
6月	605650	497659	-17.8%	12.3%
7月	428083	452597	5.7%	-9.1%
8月 (截止至8月26日)	277209	297369	7.3%	-22.0%

# 四、二手房成交情况——韧性相较商品房成交更强

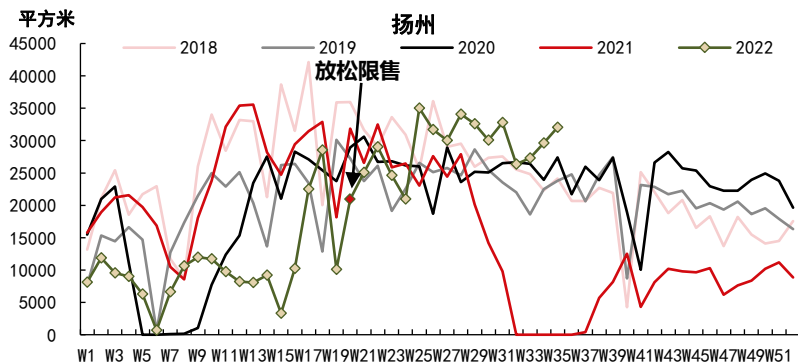
## 二线城市 南京 (5.11 放松限售)



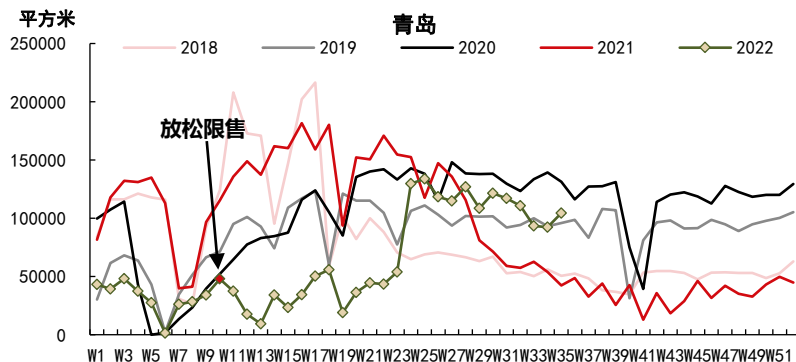
## 二线城市 苏州 (5.9 放松限售)



## 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
2022/08/25	规定房企不能“恶意降价”多地已对房价设置“跌停板”	昭通	日前，云南省昭通市人民政府发布了《关于促进房地产业平稳健康发展的意见》，提出稳定房价促销售，指导房地产开发企业根据区域房价水平、市场供需、产品品质等情况合理定价，并严格执行一房一价备案制度，不恶意降价，保持房价在合理区间运行。据记者不完全统计，近一年以来，已有超过22个城市对房企大幅降价采取了相应措施，其中包括泰州、岳阳、桂林、昆明、沈阳、江阴、株洲、唐山等。	限价
2022/08/24	购买首套新建商品住宅最高补贴1万元	萍乡	江西省萍乡市住建局昨日发布《萍乡市中心城区购房补贴和契税补贴发放实施细则》，此次补贴对象为2022年6月1日至2023年6月1日在萍乡市中心城区购买新建商品住宅并办理网签、备案的购买人。购买首套房每套补贴10000元；购买改善型住宅，面积在90平方米（含）以下的每套补贴5000元，面积在90平方米以上的每套补贴8000元。购买新建商品住宅的二孩家庭且孩子均未满18周岁，给予200元/平方米补贴；三孩家庭给予300元/平方米补贴。	购房补贴
2022/08/24	将取消二手房限售	常州	据常州本地媒体报道，常州将对限售政策做出调整，自9月1日起常州市二手房将全面取消限售。对此，常州市住建局相关人士8月24日向记者表示，此次调整仅针对二手房，购房者购买的新建商品房，再次上市交易时间维持现有政策不变。	限售
2022/08/24	鼓励机关事业单位团购住房有利于批量去楼市库存	眉山	眉山市住建局发布《市外在眉团购新建商品住宅配套政策（征求意见稿）》，市外党政机关、企事业单位和社会团体在眉山市范围内一次性购买30套以上的新建商品住宅的，可优惠购房款3%；一次性团购50套以上，可优惠4%；一次性团购100套以上，可优惠5%。	购房补贴
2022/08/24	买新建商品住房最多补贴12000元	阳新县	据湖北省黄石市阳新县人民政府网站消息，该县23日发布《关于促进阳新县房地产业平稳健康发展的通知》，提出优化预售资金监管、实施购房补贴等十条措施。《通知》提出，实施补贴政策。在2022年9月1日至2023年2月28日期间，凡在阳新城区范围内购买新建商品住房（经治工办处理和享受拆迁、棚改政策的除外），凭购房备案合同，已通过网签的购房户，购买70平方米及以下面积房屋的补贴5000元；70平方米-100平方米的补贴8000元；100平方米以上的补贴12000元。	购房补贴
2022/08/24	二手房将全面取消限售	常州	常州限售政策即将调整，自2022年9月1日起，常州市二手房全面取消限售。购房人从房地产开发企业购买的新建商品住房，再次上市交易时间维持现有政策不变，即：购房人自取得该房屋不动产权证后满2年方可上市交易。	限售
2022/08/24	继郑州之后 南宁设立30亿元房地产纾困基金	南宁	南宁市日前宣布，已设立以政府主导、市场化运作为原则的平稳房地产基金。该基金首期由南宁轨道地产集团、南宁交通投资集团、南宁威宁房地产公司、江苏言睿产业投资基金作为管理人，聚焦于住房类房地产问题项目。该基金首期规模30亿元，首笔出资于近日完成缴付，后续资金将陆续到位，已围绕“保交楼、稳民生”开展工作，对部分项目进行调研。	纾困基金



# 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