

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

郑非凡
从业资格号：F03088415
投资咨询号：Z0016667

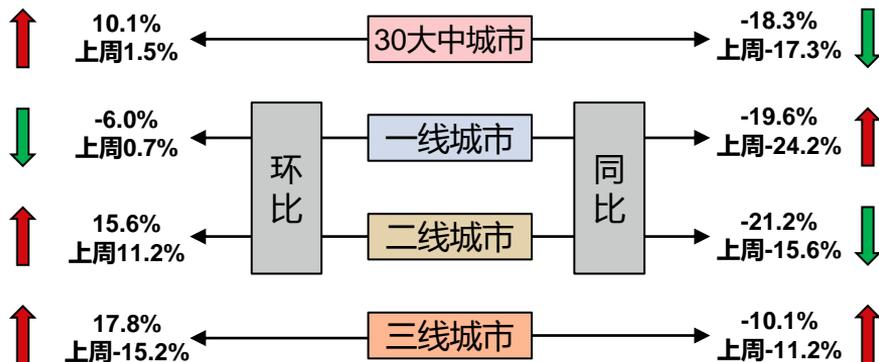
2022年9月4日

- **地方重点政策方面：**（1）海南、罗山县出台公积金政策，鼓励“一人买房全家帮”。考虑到我国国情，购买房子通常是以家庭为单位的决定。即使没有该政策鼓励下，居民买房也是需要全家提供资金支持，因此近期频繁出台“一人买房全家帮”的政策对于房市的提振功能有限；（2）富阳一次性团购10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。（3）浙江绍兴市拟设立房地产稳保基金，计划以“国企出资+金融机构并购贷款”方式展开。截至目前包括郑州、南宁、浙江、湖北、陕西等省市明确设立纾困基金，为保交楼提供更多资金支持。
- **我们认为，从当前政策出台的方向来看，需求端的刺激力度并没有显著突破之前的强度，可见当前政府没有强烈意愿通过强刺激政策带动商品房销售修复。而当前政策重心更多是偏向保交楼，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，后期需要更多政策出台刺激房市才能看到企稳的迹象。**

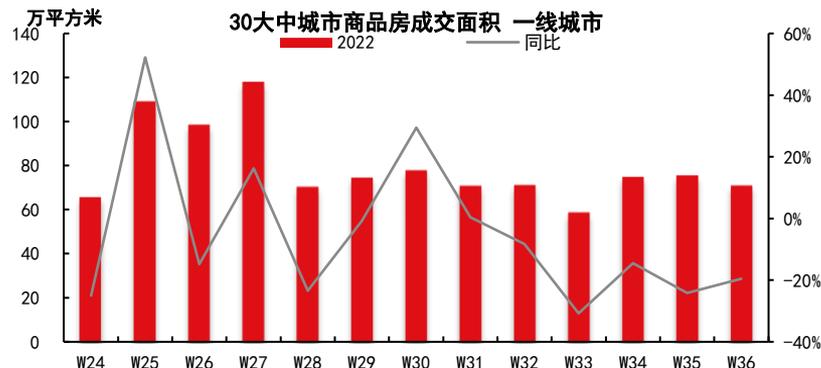
- 一、一线城市政策效果跟踪
- 二、二线城市政策效果跟踪
- 三、三四线城市政策效果跟踪
- 四、二手房成交数据跟踪
- 五、本周重点放松施策一览

房地产销售数据总览——本周商品房成交同比降幅小幅扩大

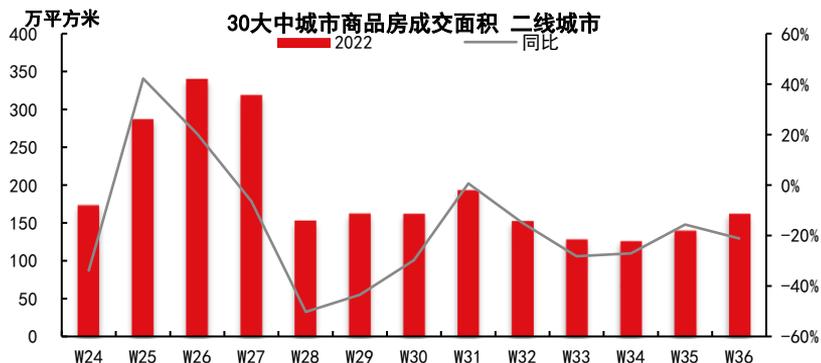
30大中城市本周同比跌幅为18.3%



本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌30.8%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌24.9%

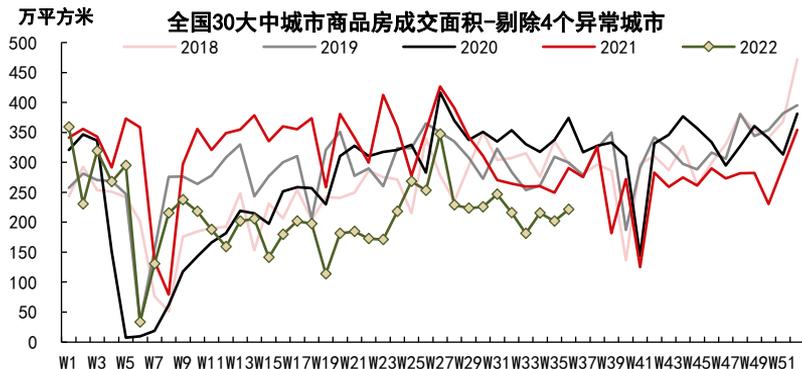


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌19.4%

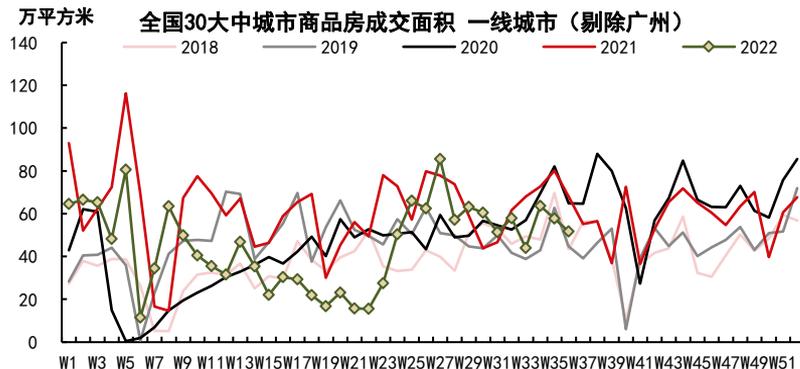


剔除异常城市后本周商品房成交同比下跌24%

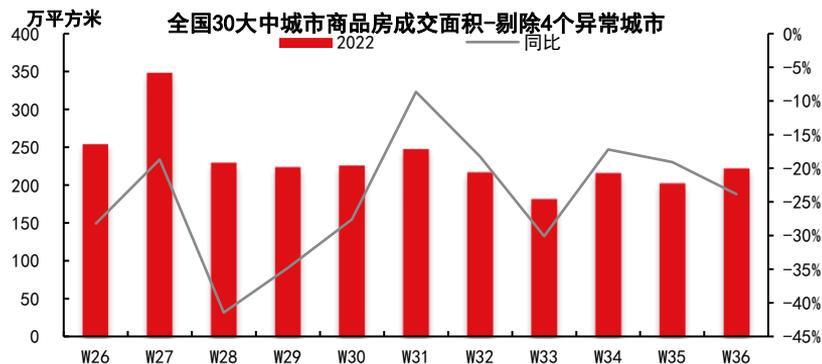
本周30大中城市商品房成交面积环比上涨9.7%



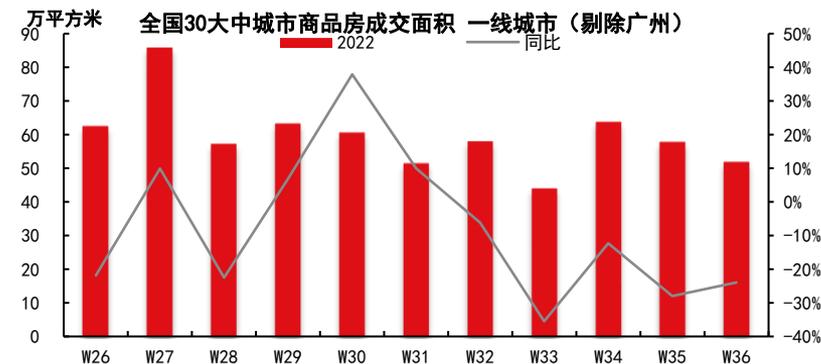
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积环比下跌10.3%



本周30大中城市商品房成交面积同比下跌23.8%

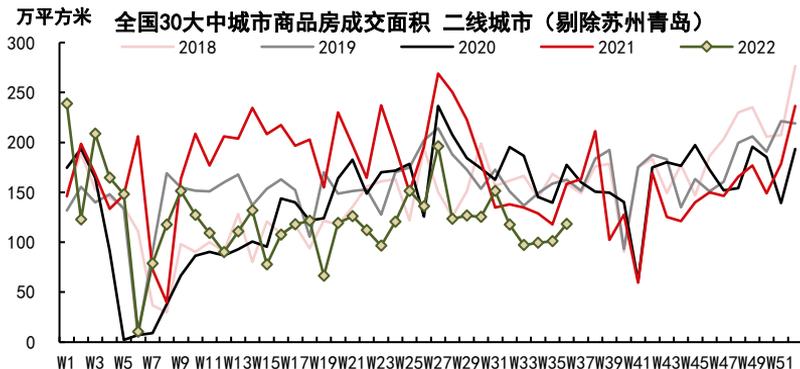


本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌23.9%

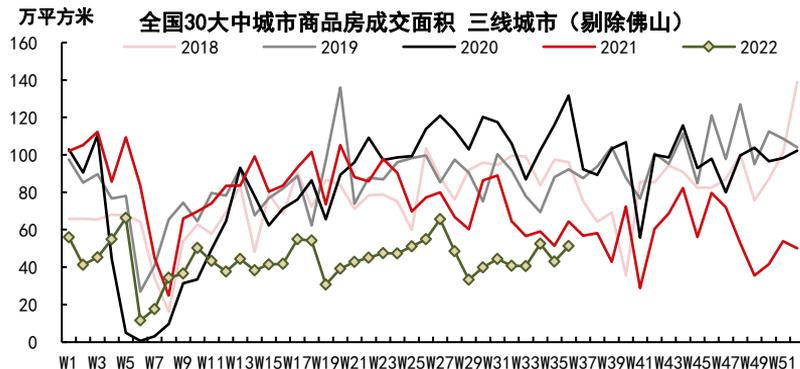


剔除异常城市后本周商品房成交同比下跌24%

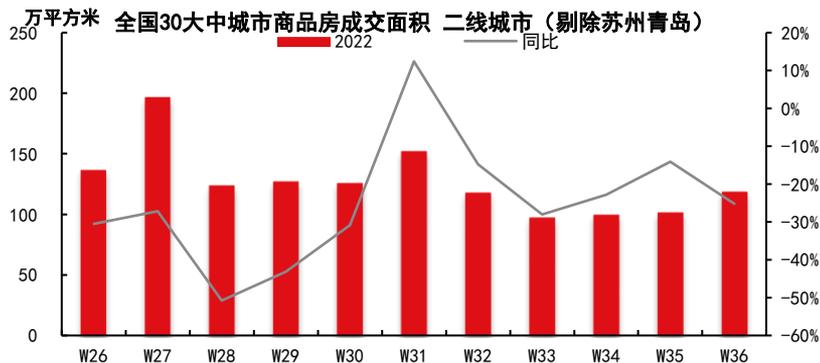
本周30大中城市中二线城市商品房成交面积环比上涨16.9%



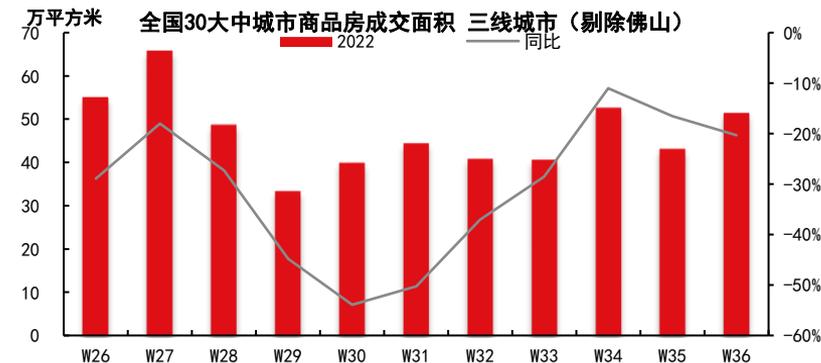
本周30大中城市中三线城市商品房成交面积环比上涨19.4%



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%

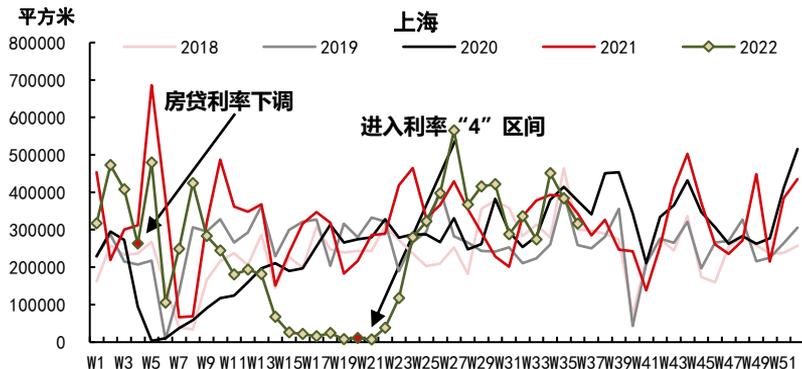


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌20.3%

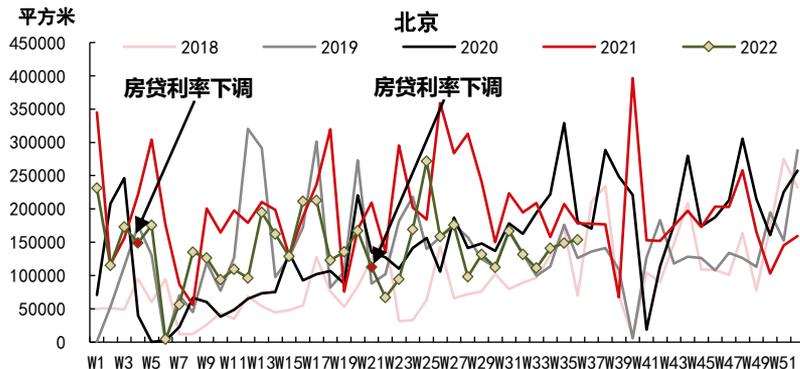


一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，8月同比下跌

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）

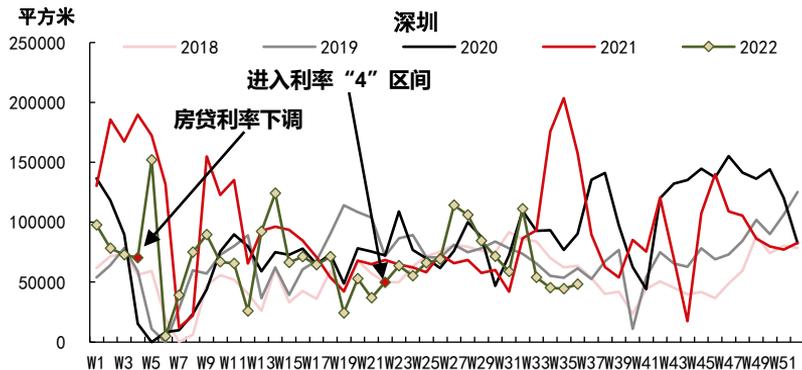
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1712996	1704200	-0.5%	13.2%
2月	822200	1111400	35.2%	-34.8%
3月	1570400	767160.9	-51.1%	-31.0%
4月	1267300	105400	-91.7%	-86.3%
5月	1111977	117200	-89.5%	11.2%
6月	1664300	1460500	-12.2%	1146.2%
7月	1328100	1693300	27.5%	15.9%
8月	1655800	1588500	-4.1%	-6.2%

北京商品房成交面积变化情况（平方米）

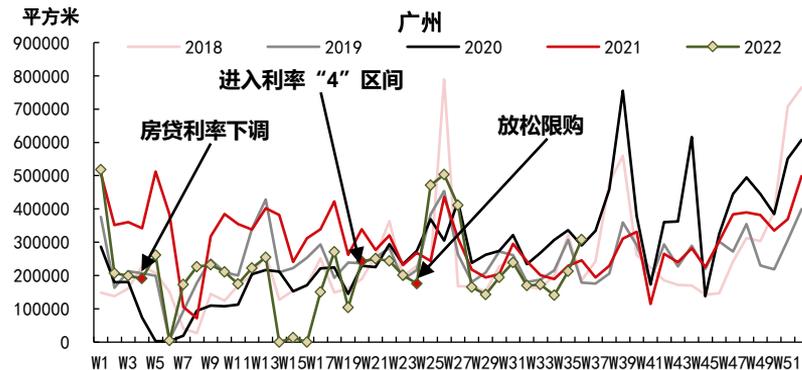
月份	2021	2022	同比	环比
1月	834597	624004	-25.2%	-14.5%
2月	492179	330004	-33.0%	-47.1%
3月	889119	611056	-31.3%	85.2%
4月	920388	706827	-23.2%	15.7%
5月	607054	501314	-17.4%	-29.1%
6月	1216688	836171	-31.3%	66.8%
7月	1028732	525829	-48.9%	-37.1%
8月	843793	622362	-26.2%	18.4%

一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，8月同比下跌

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）

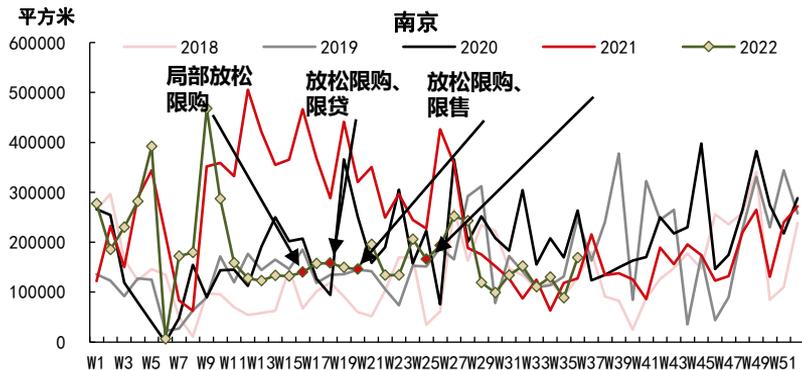
月份	2021	2022	同比	环比
1月	814485	394656	-51.5%	5.1%
2月	298407	217850	-27.0%	-44.8%
3月	462554	324209	-29.9%	48.8%
4月	346023	309078	-10.7%	-4.7%
5月	265495	186669	-29.7%	-39.6%
6月	280832	327140	16.5%	75.3%
7月	257535	338587	31.5%	3.5%
8月	636206	275796	-56.6%	-18.5%

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	774478	671012	-13.4%	-0.2%

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，8月大部分城市同比修复

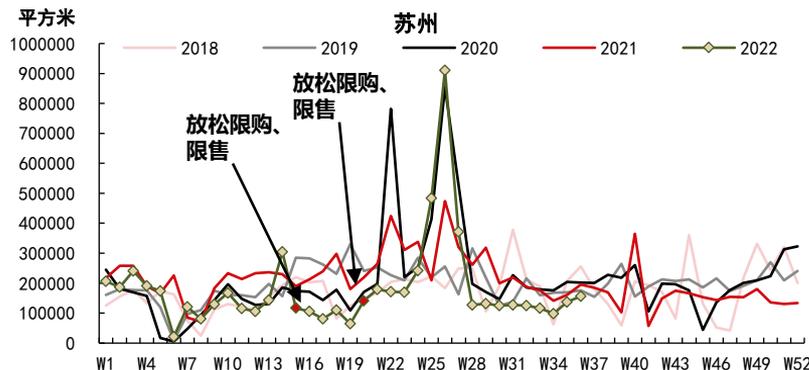
南京（4月以来持续出台放松限购、限售等政策）



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	432408	588861	36.2%	-6.0%

苏州（4.11→5.9 加码放松限购）

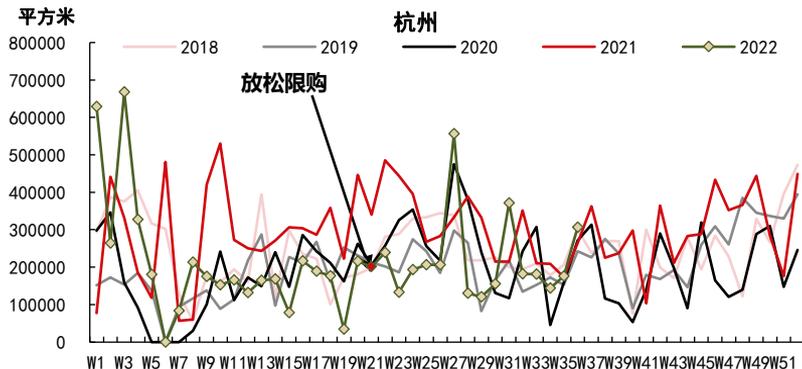


苏州商品房成交面积变化情况（平方米）

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	738862	569821	-22.9%	4.4%

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，8月大部分城市同比修复

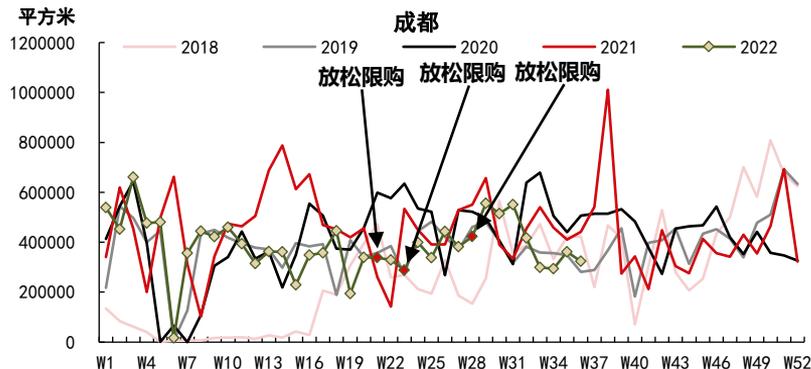
杭州（5.17 放松限购）



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	843805	737821	-12.6%	0.3%

成都（5.16 →5.31→7.7 加码放松限购）

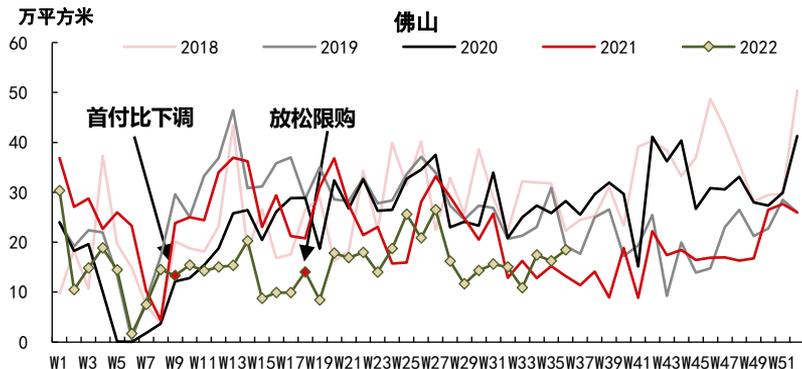


成都商品房成交面积变化情况（平方米）

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	2023716	1653271	-18.3%	-20.7%

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，8月大部分城市同比修复

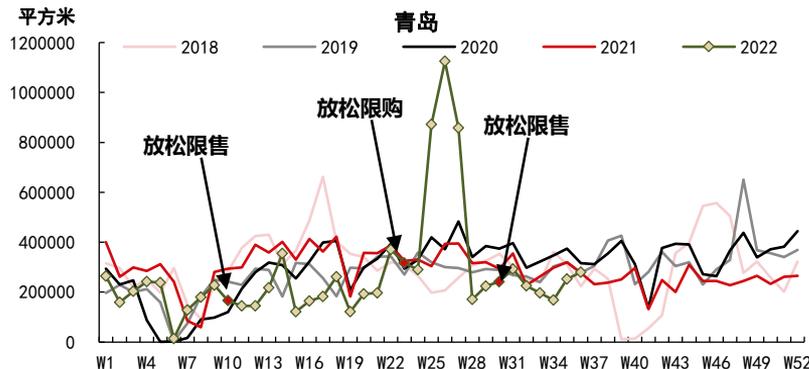
佛山（2.21 非限购区20%首付，4.27 放松限购）



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	641934	673100	4.9%	1.7%

青岛（3.4 放松限售，6.3放松限购，7.19放松限售）

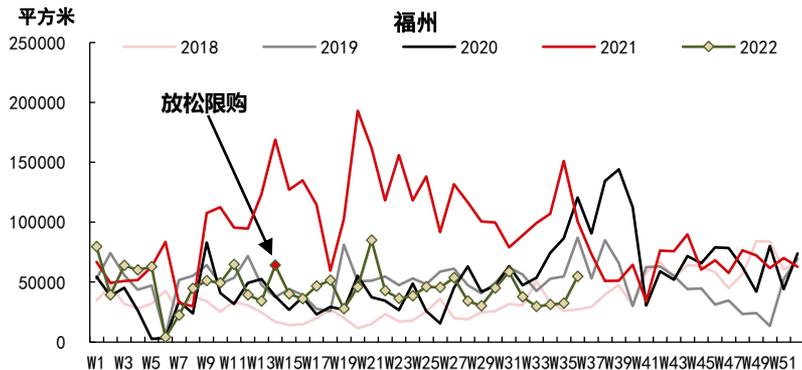


青岛商品房成交面积变化情况（平方米）

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	1248087	1031053	-17.4%	5.4%

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，8月大部分城市同比修复

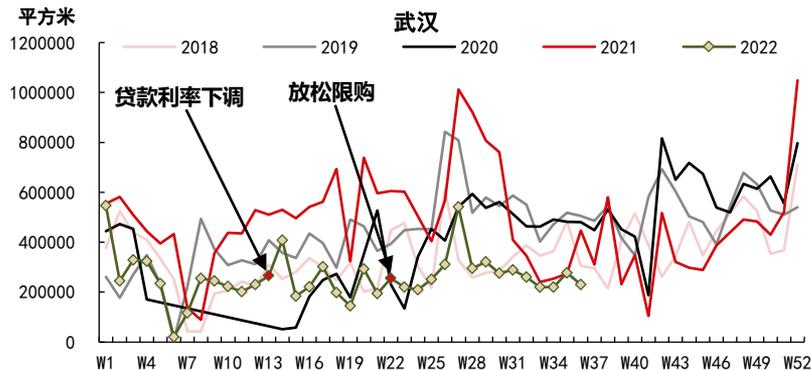
福州（3.29 取消限购）



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	511411	151428	-70.4%	-18.5%

武汉（3.27 下调利率，5.22 放松限购）

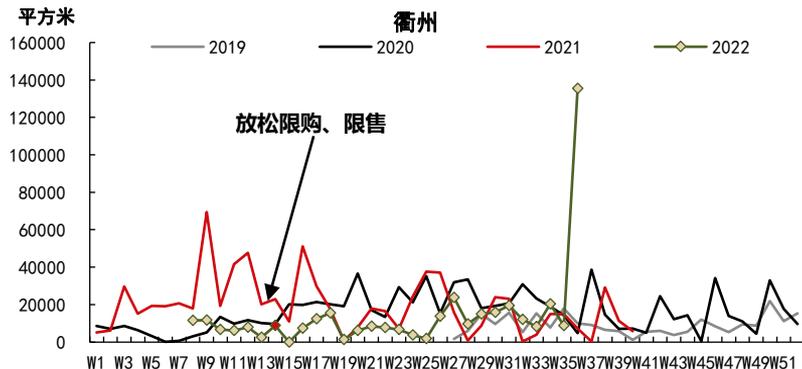


武汉商品房成交面积变化情况（平方米）

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	1274614	1080505	-15.2%	-22.7%

三、三四线城市政策效果——集中在降首付，近期政策效果减弱

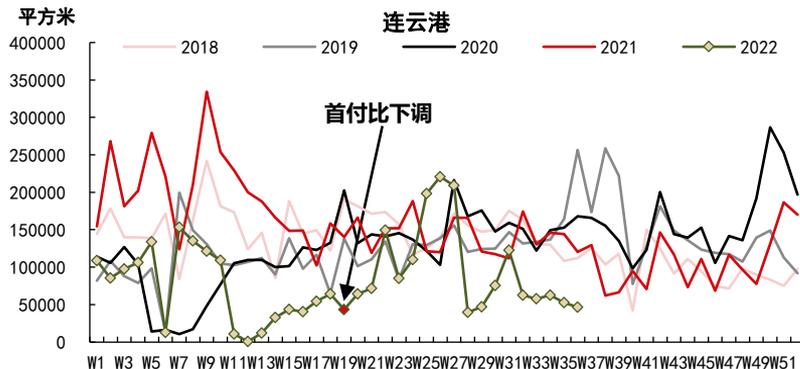
衢州（4.3 放松限购、限售）



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	40944	92957	127.0%	52.9%

连云港（5.2 首付比例降低到 20%）

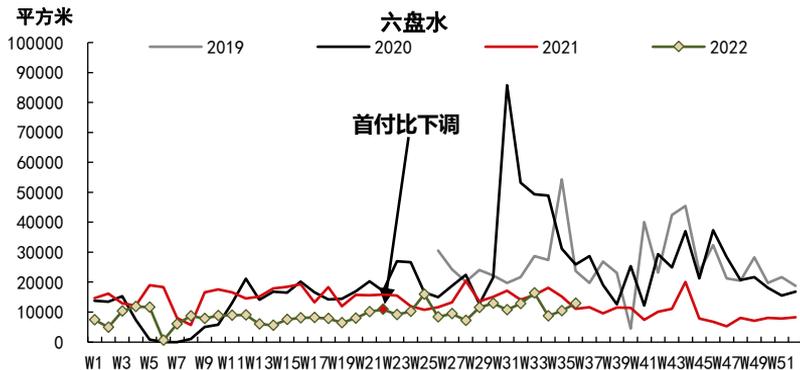


连云港商品房成交面积变化情况（平方米）

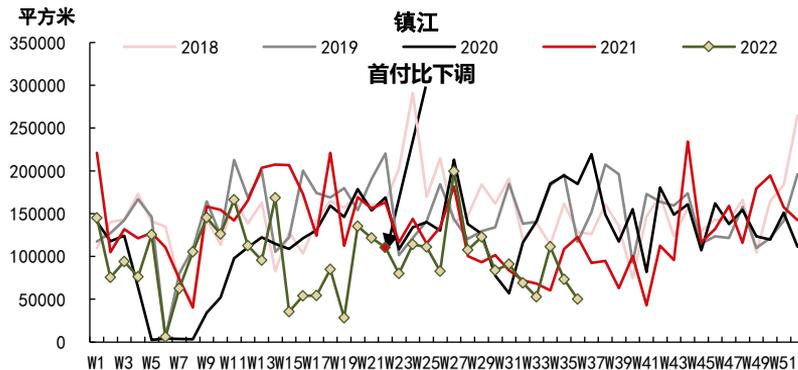
月份	2021	2022	同比	环比
1月	992423	432241	-56.4%	-33.0%
2月	891618	436723	-51.0%	1.0%
3月	947920	126889	-86.6%	-70.9%
4月	603026	216744	-64.1%	70.8%
5月	641824	365292	-43.1%	68.5%
6月	604695	770558	27.4%	110.9%
7月	614442	302805	-50.7%	-60.7%
8月	649143	260105	-59.9%	-14.1%

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）

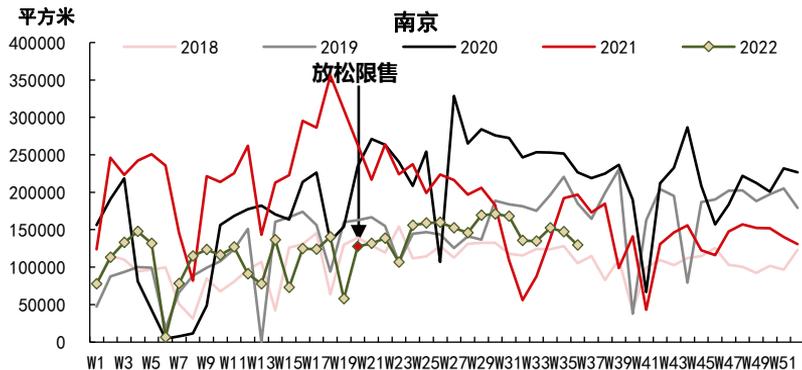
月份	2021	2022	同比	环比
1月	63162	39865	-36.9%	13.8%
2月	48427	25785	-46.8%	-35.3%
3月	71821	34135	-52.5%	32.4%
4月	75027	32507	-56.7%	-4.8%
5月	65468	40813	-37.7%	25.5%
6月	53573	47255	-11.8%	15.8%
7月	71412	42869	-40.0%	-9.3%
8月	68835	56826	-17.4%	32.6%

镇江商品房成交面积变化情况（平方米）

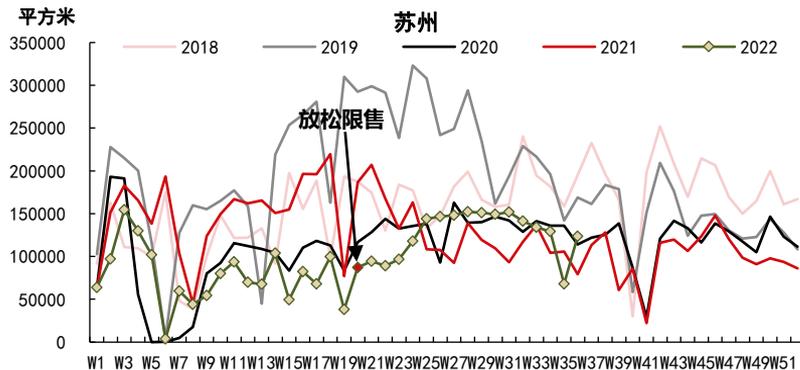
月份	2021	2022	同比	环比
1月	509259	379811	-25.4%	-49.4%
2月	389344	341843	-12.2%	-10.0%
3月	798968	634071	-20.6%	85.5%
4月	770633	235672	-69.4%	-62.8%
5月	646650	443260	-31.5%	88.1%
6月	605650	497659	-17.8%	12.3%
7月	428083	452597	5.7%	-9.1%
8月	379785	331277	-12.8%	-26.8%

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)



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	房地产政策与高层表态	政策工具
2022/09/03	海南拟调整住房公积金使用政策实行“一人购房全家帮”	海南	所谓“一人购房全家帮”业务是指在海南省连续足额缴存住房公积金6个月以上的购房人，在省内购买家庭首套自住住房，可以使用其配偶及直系亲属的住房公积金支付购房首付款和对冲偿还住房公积金贷款。直系亲属是指购房人及其配偶的父母或子女。	公积金贷款
2022/09/03	个人可贷50万 多子女家庭二套房最低首付降为25%	重庆	职工家庭购买第二套住房申请住房公积金个人住房贷款的，最低首付款比例由40%降低为30%；多子女缴存职工家庭购买第二套住房申请住房公积金个人住房贷款的，最低首付款比例降低为25%。住房公积金个人住房贷款个人最高贷款额度从40万元提高到50万元。多子女缴存职工家庭申请住房公积金个人住房贷款的，个人最高贷款额度提高到60万元；夫妻参贷的，家庭最高贷款额度提高到120万元。	公积金贷款
2022/09/02	“一人买房全家帮”允许先提取公积金再申请贷款	罗山	购房人属于公积金缴存职工且符合提取和贷款条件的，允许先提取住房公积金用于支付预付购房款，再根据需要申请住房公积金贷款提取本人住房公积金账户中存储余额不足的，可提取配偶、父母、子女住房公积金账户中的存储余额。	公积金贷款
2022/09/02	公积金贷款额度最高至80万元 三孩家庭额度再上浮20%	磐安	职工连续足额缴存6个月以上，可申请住房公积金个人住房贷款。公积金缴存职工购买首套住房申请公积金贷款，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。公积金缴存职工购买二套住房申请公积金贷款，职工单方缴存公积金的最高贷款额度由20万提高至25万元，职工双方缴存公积金的最高贷款额度由40万元提高至50万元。在缴存地无自有住房需租房居住的家庭，年最高提取额由2.4万元上调到3万元。按国家政策生育三孩的家庭，购买住房申请公积金贷款时，在规定的可贷比例和个人公积金账户余额倍数以内，贷款额度可上浮20%。	公积金贷款
2022/09/01	购90平米(含)以上新房每套发放1万元消费券	南昌	江西南昌市南昌县发布南关于开展金秋消费升级季活动的通知，2022年9月1日至11月30日期间，由县财政投入3000万元，分两期投入，以消费券形式发放，第一期投入1500万元，对在南昌县购买新建商品住房（按合同备案时间），建筑面积90平方米（含90平方米）以上每套发放10000元消费券，建筑面积90平方米以下每套发放5000元消费券，发完为止。消费券使用有效期至2022年12月31日，可用于汽车、家电、餐饮、文旅等消费。剩余款项视情况分批适时投入。	购房补贴
2022/09/01	楼市新政：契税补贴50% 集体购买10套及以上额外优惠3%	富阳	富阳发布了《富阳出台“聚力人才招引助力产业强区”的若干意见》，对在2023年9月30日(含)前购买富阳区普通新建商品住房的，在购房人办理不动产权证后，按照实际缴纳契税金额的50%标准给予补助。根据企业职工实际情况需要集体购买新建商品住房的，鼓励富阳区房地产项目在备案价打折优惠后的价格基础上，对集体购买5套及以上的，再给予上浮2%优惠；对集体购买10套及以上的，优惠下浮3%。	购房补贴
2022/08/30	全面推行商品房先验后收	山东	山东省住房城乡建设厅近日印发《关于全面推行“先验房后收房”制度 推动提升住宅工程交付质量的通知》，明确全省范围内新开工建设的商品住宅，要全面推行“先验房后收房”制度，其他尚未竣工交付的住宅工程，可参照实施。《通知》明确，“先验房后收房”制度按照“政府引导、企业主导、业主参与、专业保障”的原则，房地产开发企业对其所售住宅质量负首要责任，对落实“先验房后收房”制度承担策划组织、闭环整改和安全保障责任。	先验后收制度
2022/08/29	限购区域房贷首付款比例下调10%	东莞	东莞市住建局消息，“莞e认购”购房意向登记系统的温馨提示已于当日更新，东莞城区（莞城街道、东城街道、南城街道、万江街道）及松山湖高新技术产业开发区的房贷首付款比例下调，自2022年8月26日零时起施行。对贷款购买首套非普通住房（无房屋登记信息、且无购房贷款记录）的居民家庭，最低首付款比例由40%调整为30%，具体由金融机构根据风险情况自主确定。	首付比
2022/08/29	调整二套房公积金贷款的首付比例 五成降至三成	福安	福建省宁德市福安市发布《福安市住房和城乡建设局等九部门关于优化房地产政策促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》，涉及公积金贷款额度、首付等政策，自8月18日起实施，实施期限为两年。福安市将加大住房公积金贷款支持力度。按照国家生育政策生育二孩或三孩的家庭申请公积金贷款，双职工缴存住房公积金的家庭最高贷款额度提高至80万元，单职工缴存住房公积金的家庭最高贷款额度提高至45万元。同时，降低二套房公积金贷款的首付比例要求。职工家庭第二次申请使用住房公积金贷款或购买第二套住房，首付比例从50%降低至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