

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

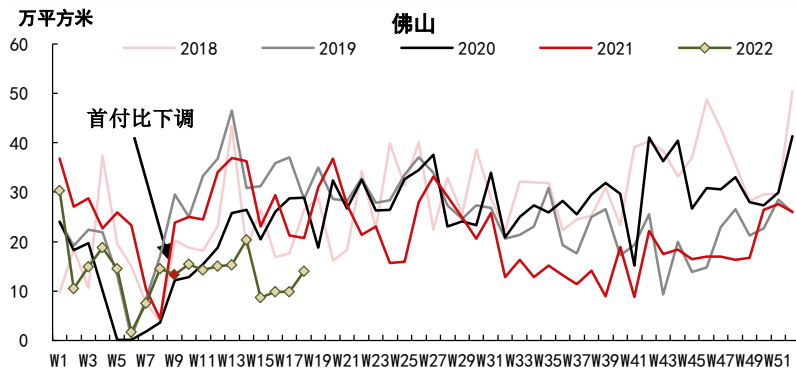
2022年5月5日

- 中央政策方面：上周4月29日中央政治局会议明确坚持房住不炒定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。
- 地方重点政策方面：(1)南京、佛山、东莞、无锡、沈阳出台了不同程度的**放松限购**政策，其中佛山商品住房满5年不再计入限购，东莞、南京、沈阳降低购房社保缴纳时限要求，无锡二孩以上家庭可再购一套房；(2)洛阳、贵阳、上饶、连云港**降低首付比**，实行首套房贷款首付20%政策；(3)南京、贵阳、洛阳出台**放松限贷**政策，对贷款已结清并购买二套房的，执行首套房贷款政策
- 我们认为，随着政治局会议对于房地产行业的具体表述，由“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求”变更为“支持刚性和改善性住房需求”，预计后期地方调控自主性会加强，更多大中城市的限制性政策包括限购、限售、限贷等有望调整。

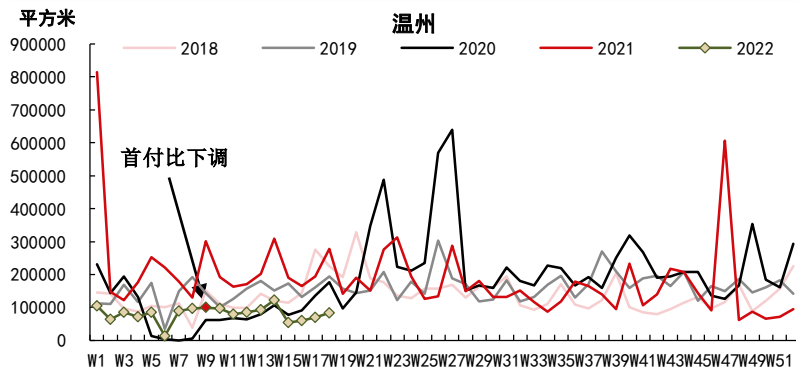
- 一、【首付比】下调效果跟踪
- 二、【房贷利率】下调效果跟踪
- 三、【限购】放松效果跟踪
- 四、【限贷】放松效果跟踪
- 五、【限售】放松效果跟踪
- 六、各地放松施策一览

降低首付比——集中在低能级城市，刺激效果不显著

新一线城市 佛山（2.21 非限购区 商业贷20%首付）



二线城市 温州（2.25 首付比例降低到 20%）



佛山商品房成交面积变化情况（万平方米）

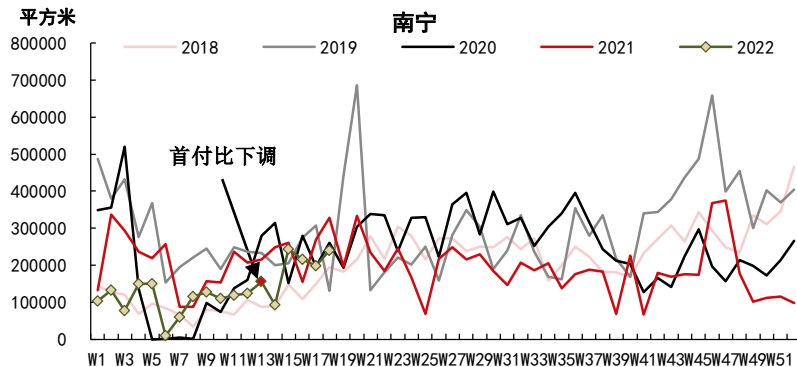
	2022年	2021年	同比	环比
前四周	14	26	-44.4%	
前三周	2	23	-93.0%	-88.7%
前两周	7	10	-27.5%	355.4%
前一周	15	4	234.0%	94.5%
首付比下调	13	24	-44.1%	-8.3%
后一周	15	25	-38.5%	15.6%
后两周	14	24	-41.7%	-7.3%
后三周	15	34	-55.9%	5.4%
后四周	15	37	-58.6%	2.0%
后五周	20	36	-44.0%	32.5%
后六周	9	23	-62.2%	-57.1%
后七周	10	29	-66.4%	13.5%
后八周	10	21	-53.5%	-0.1%
后九周	14	21	-32.4%	42.1%

温州商品房成交面积变化情况（平方米）

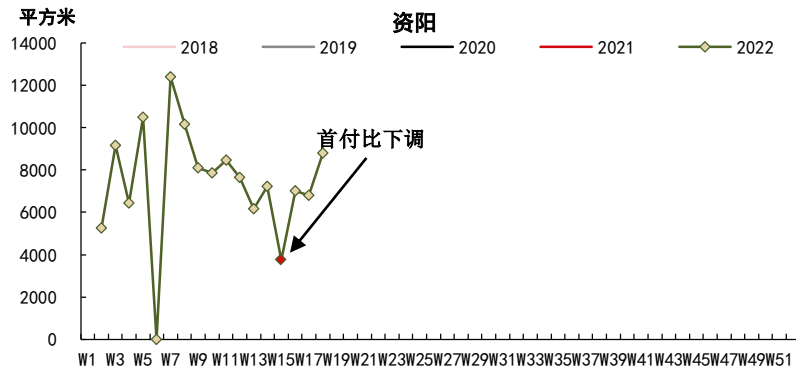
	2022年	2021年	同比	环比
前四周	84544	251515	-66.4%	
前三周	13877	220968	-93.7%	-83.6%
前两周	88285	179421	-50.8%	536.2%
前一周	97232	129137	-24.7%	10.1%
首付比下调	99650	300668	-66.9%	2.5%
后一周	96134	192596	-50.1%	-3.5%
后两周	79212	163412	-51.5%	-17.6%
后三周	86017	170109	-49.4%	8.6%
后四周	92522	200907	-53.9%	7.6%
后五周	122907	308937	-60.2%	32.8%
后六周	54912	190645	-71.2%	-55.3%
后七周	59723	164680	-63.7%	8.8%
后八周	68973	194882	-64.6%	15.5%
后九周	82642	277904	-70.3%	19.8%

降低首付比——集中在低能级城市，刺激效果不显著

二线城市 南宁（3.22 二套房首付比例调整为30%）



三四线城市 资阳（4.8 首付比例降低到 20%）



南宁商品房成交面积变化情况（平方米）

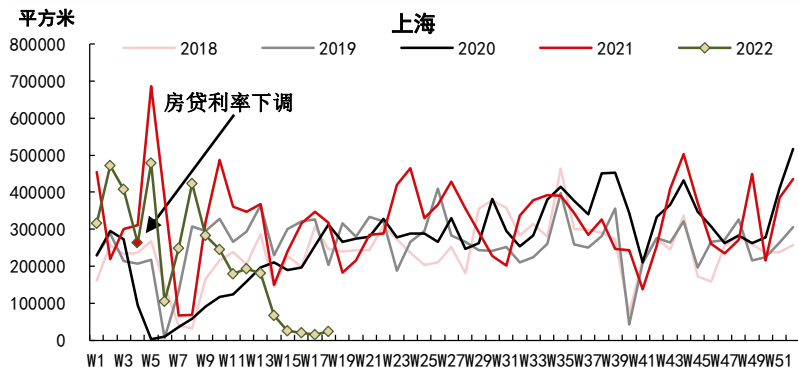
	2022年	2021年	同比	环比
前四周	128003	157272	-18.6%	
前三周	111003	153935	-27.9%	-13.3%
前两周	118487	236393	-49.9%	6.7%
前一周	123271	207168	-40.5%	4.0%
首付比下调	155965	214941	-27.4%	26.5%
后一周	93412	249211	-62.5%	-40.1%
后两周	242510	260652	-7.0%	159.6%
后三周	215805	155974	38.4%	-11.0%
后四周	198309	269800	-26.5%	-8.1%
后五周	239766	328664	-27.0%	20.9%

资阳商品房成交面积变化情况（平方米）

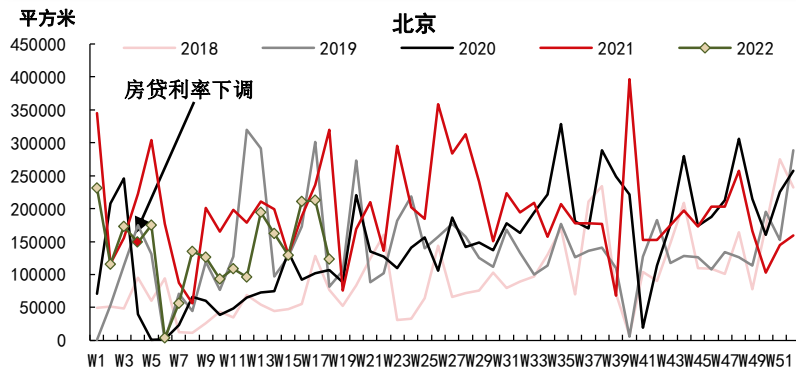
	2022年	环比
前四周	8479	
前三周	7639	-9.9%
前两周	6173	-19.2%
前一周	7216	16.9%
首付比下调	3751	-48.0%
后一周	7014	87.0%
后两周	6802	-3.0%
后三周	8801	29.4%

下调房贷利率——高能级城市销售环比显著改善

一线城市 上海（1.20 全国LPR下调）



一线城市 北京（1.20 全国LPR下调）



上海商品房成交面积变化情况（平方米）

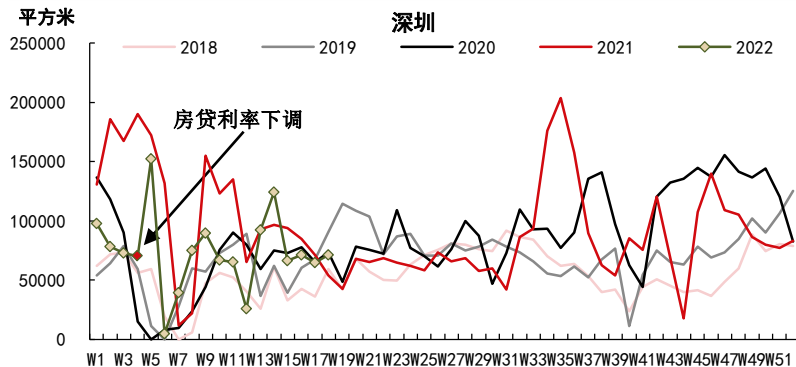
	2022年	2021年	同比	环比
前四周	435400	515800	-15.6%	
前三周	316500	453600	-30.2%	-27.3%
前两周	472100	218796	115.8%	49.2%
前一周	407200	300600	35.5%	-13.7%
下调利率	262700	311400	-15.6%	-35.5%
后一周	479200	685700	-30.1%	82.4%
后两周	105000	383700	-72.6%	-78.1%
后三周	248400	66300	274.7%	136.6%
后四周	424000	68700	517.2%	70.7%

北京商品房成交面积变化情况（平方米）

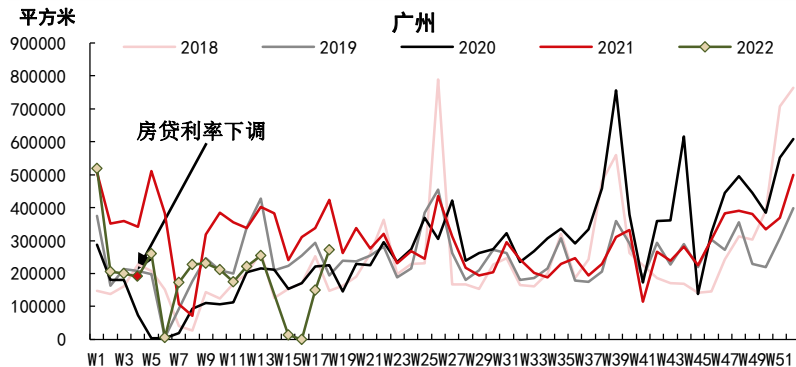
	2022年	2021年	同比	环比
前四周	159097	257484	-38.2%	
前三周	231075	344974	-33.0%	45.2%
前两周	115182	116264	-0.9%	-50.2%
前一周	172724	155760	10.9%	50.0%
下调利率	148934	221984	-32.9%	-13.8%
后一周	175087	304086	-42.4%	17.6%
后两周	4097	176449	-97.7%	-97.7%
后三周	56036	86919	-35.5%	1267.7%
后四周	135033	55770	142.1%	141.0%

下调房贷利率——高能级城市销售环比显著改善

一线城市 深圳（1.20 全国LPR下调，2月加点下调）



一线城市 广州（1.20 全国LPR下调，2月加点下调）



深圳商品房成交面积变化情况（平方米）

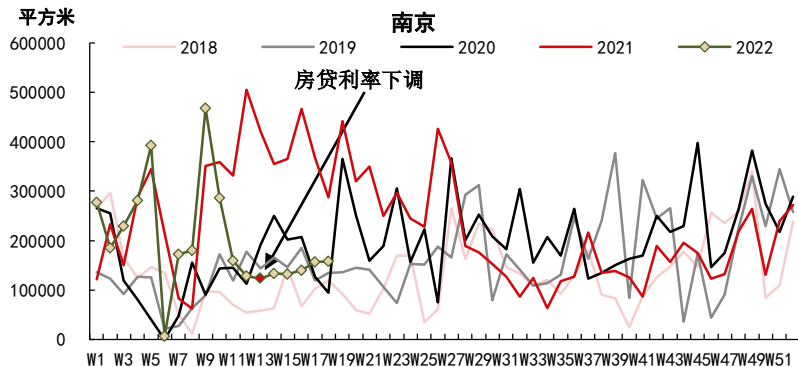
	2022年	2021年	同比	环比
前四周	82829	82562	0.3%	
前三周	97680	130389	-25.1%	17.9%
前两周	78099	185674	-57.9%	-20.0%
前一周	72770	167425	-56.5%	-6.8%
下调利率	70303	189850	-63.0%	-3.4%
后一周	152020	172405	-11.8%	116.2%
后两周	4699	131569	-96.4%	-96.9%
后三周	39045	11958	226.5%	730.9%
后四周	75023	22037	240.4%	92.1%

广州商品房成交面积变化情况（平方米）

	2022年	2021年	同比	环比
前四周	498642	607786	-18.0%	
前三周	518306	506670	2.3%	3.9%
前两周	206202	351974	-41.4%	-60.2%
前一周	199054	360274	-44.7%	-3.5%
下调利率	190974	342316	-44.2%	-4.1%
后一周	260813	511874	-49.0%	36.6%
后两周	4708	383245	-98.8%	-98.2%
后三周	172427	105556	63.4%	3562.4%
后四周	226572	71566	216.6%	31.4%

下调房贷利率——高能级城市销售环比显著改善

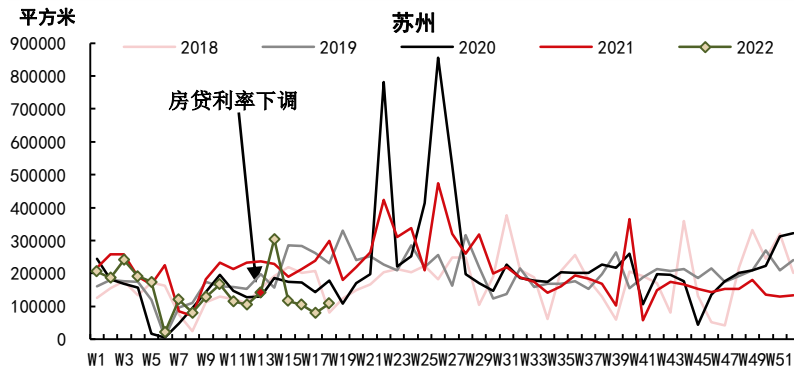
二线城市 南京（3.23 首套房利率下调至5.4%）



南京商品房成交面积变化情况（平方米）

	2022年	2021年	同比	环比
前四周	467771	351459	33.1%	
前三周	286760	359084	-20.1%	-38.7%

二线城市 苏州（3.23 首套房利率最低至4.6%）



苏州商品房成交面积变化情况（平方米）

	2022年	2021年	同比	环比
前四周	128822	183069	-29.6%	
前三周	167508	233482	-28.3%	30.0%

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_41364

