

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

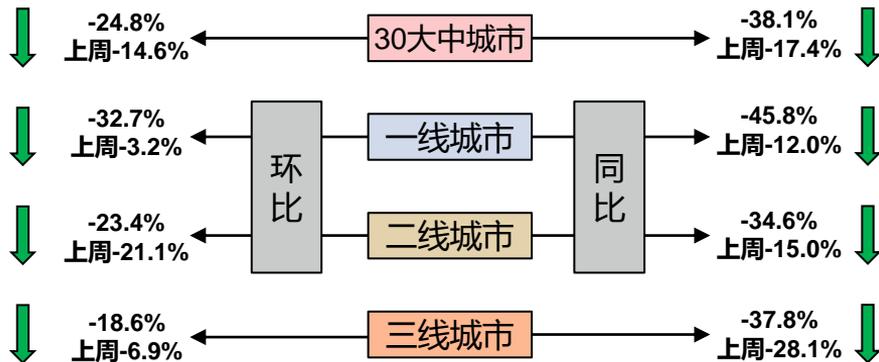
2022年8月14日

- **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。**

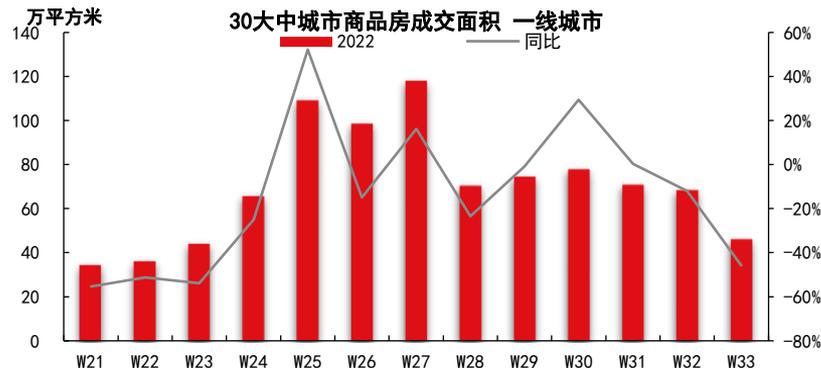
- 一、一线城市政策效果跟踪
- 二、二线城市政策效果跟踪
- 三、三四线城市政策效果跟踪
- 四、二手房成交数据跟踪
- 五、本周重点放松施策一览

房地产销售数据总览——本周商品房成交降幅显著扩大

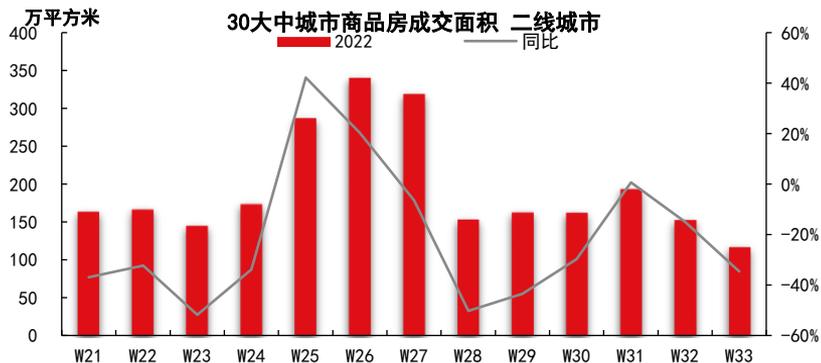
30大中城市本周同比跌幅为38.1%



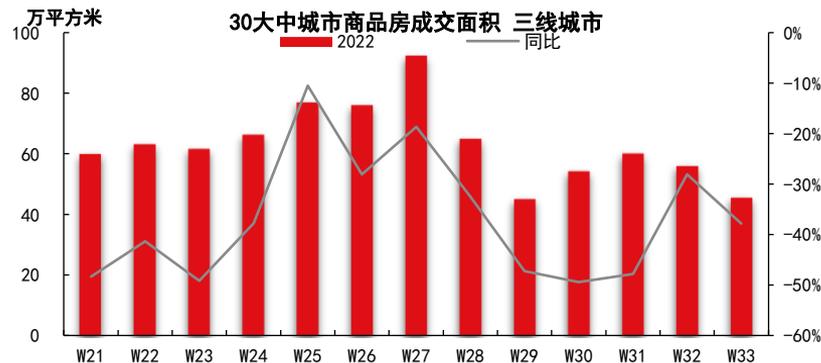
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌45.8%



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%

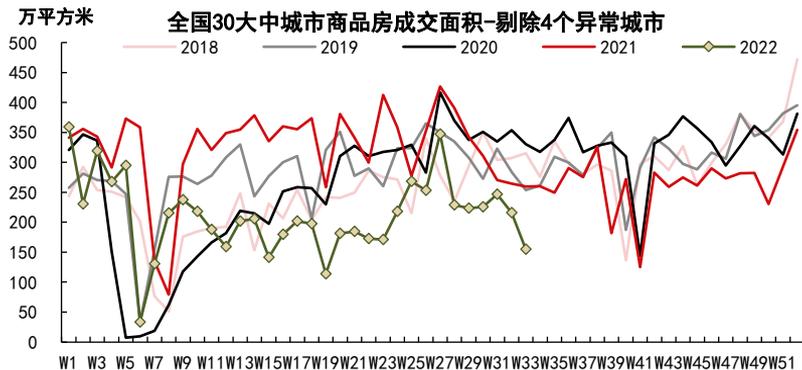


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌37.8%

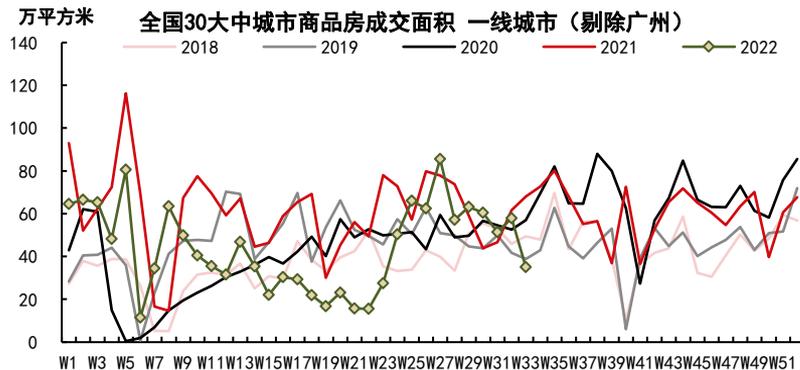


剔除异常城市后本周商品房成交同比下跌40%

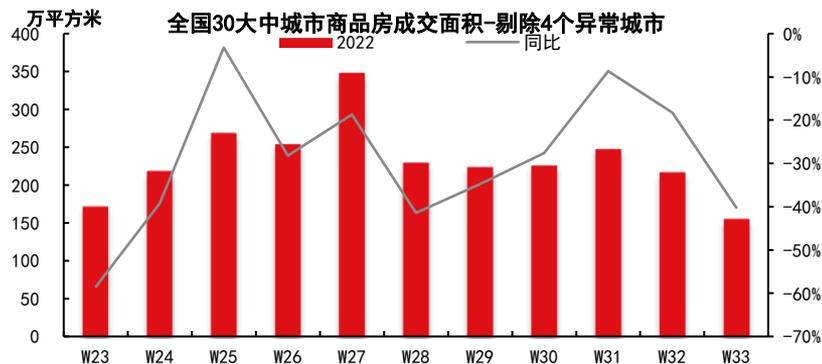
本周30大中城市商品房成交面积环比下跌28.3%



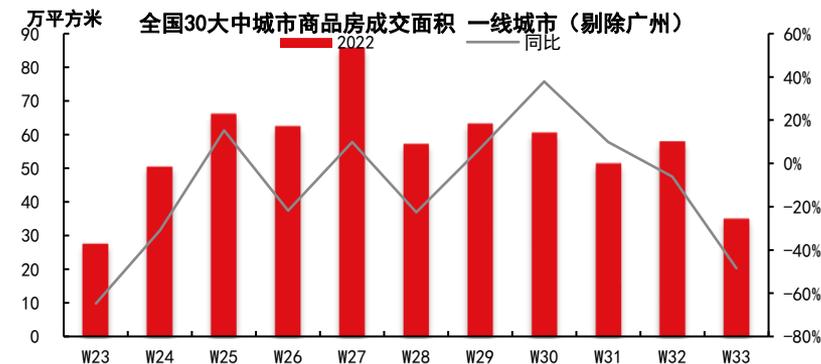
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积环比下跌39.5%



本周30大中城市商品房成交面积同比下跌40.3%

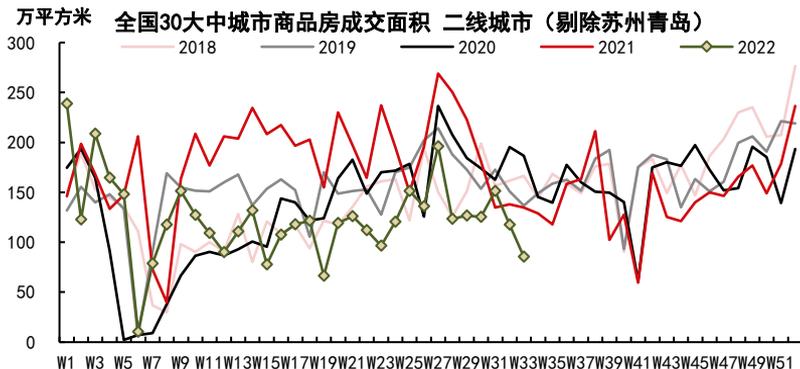


本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌48.5%

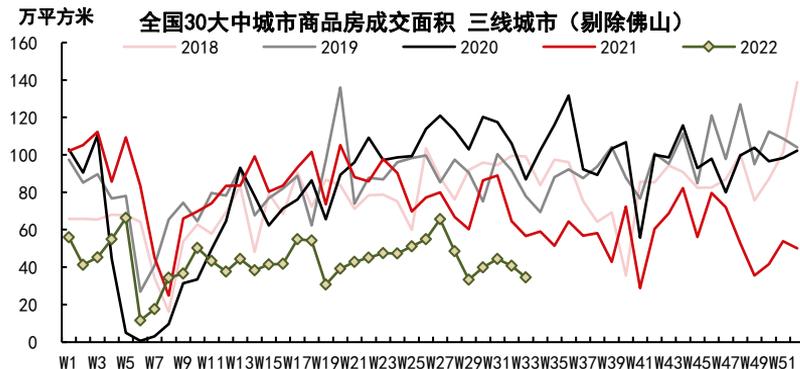


剔除异常城市后本周商品房成交同比下跌40%

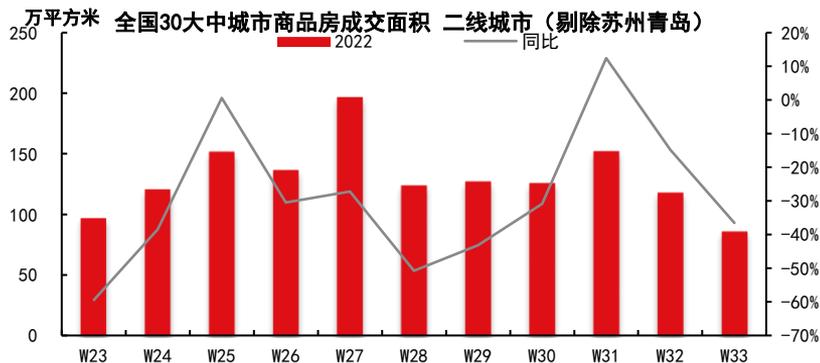
本周30大中城市中二线城市商品房成交面积环比下跌27.3%



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%

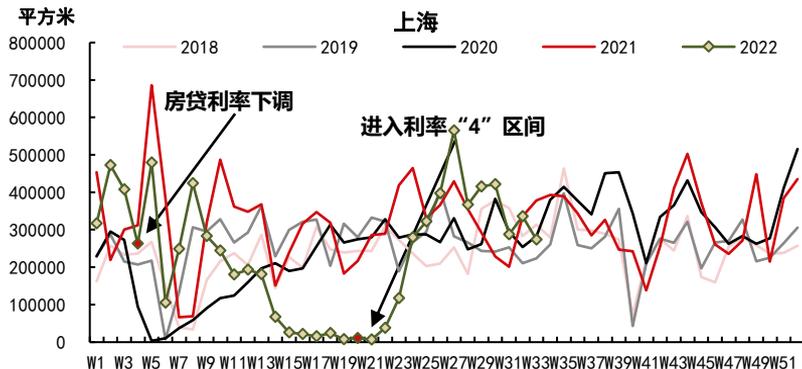


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌39.2%

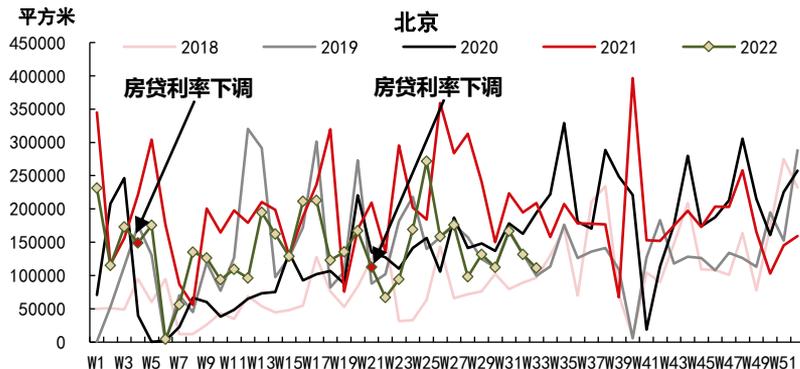


一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，本周整体趋弱

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）

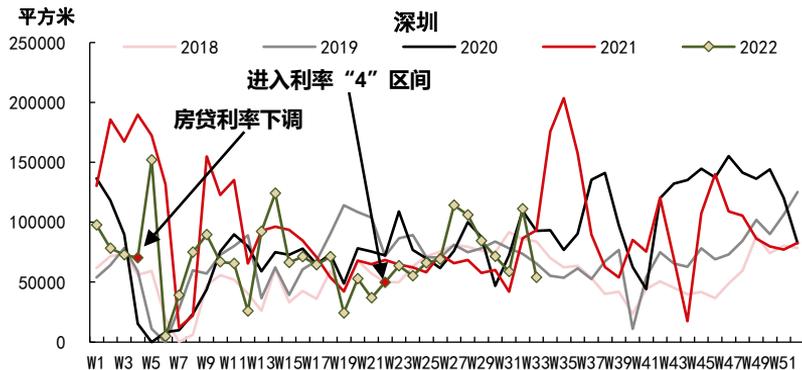
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1712996	1704200	-0.5%	13.2%
2月	822200	1111400	35.2%	-34.8%
3月	1570400	767160.9	-51.1%	-31.0%
4月	1267300	105400	-91.7%	-86.3%
5月	1111977	117200	-89.5%	11.2%
6月	1664300	1460500	-12.2%	1146.2%
7月	1328100	1693300	27.5%	15.9%
8月 (截止至8月12日)	623100	533500	-14.4%	-20.0%

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

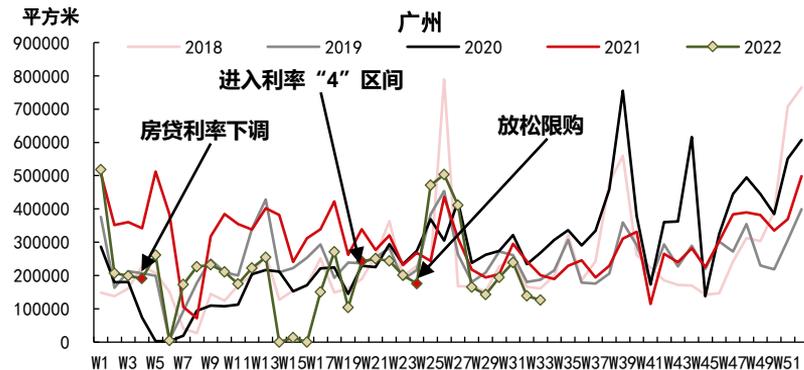
深圳（1.20 LPR下调5BP，5.20 LPR下调15BP）



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%

广州（1.20 LPR下调5BP，5.20 LPR下调15BP，6月放松限购）



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%

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_45147

