

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4月26日

- 今年以来，房地产政策放松的主要是以自下而上的“因城施策”为抓手，包括多地银行下调房贷利率、“压力城市”放松限购限贷等，我们通过各城市的高频成交数据，刻画了政策实施后的效果，虽然存在疫情对居民线下购房的约束，但总体来看政策放松效果不佳，居民对于房企交付的担忧以及对于房价下行的预期始终压制购房意愿。
- 往后看，需求端政策效果已经探得较为清晰了，未来需求端政策仍将持续放松，而供给端政策支持将进一步打开，直接改善房企信用风险，实现“稳地产”进而“稳增长”。目前，供给端的政策支持已经有信号，根据中国证券报报道，4月25日，央行召集商业银行及多家房地产公司开会，会议主要谈的是不良资产处置问题。

房地产调控政策全览

大类	分类	工具	举例说明	主要监管部门
供给端政策	融资相关	融资相关	三条红线、房地产贷款集中度管理制度	央行、银保监会、证监会、发改委
	拿地相关	拿地相关	供地两集中	自然资源部、住建部、各地政府
	预售资金	预售资金	全国预售资金管理办法	各地政府
	限价政策	限价政策	限房价、限地价	各地政府
需求端政策	信贷政策	首付比	央行：最低25%，可向下浮动5%	各地政府、央行、银保监会
		限贷	“认房又认贷”	各地政府、央行、银保监会
		房贷利率	LPR加点	央行、银保监会
		贷款额度	公积金贷款限额、房地产贷款集中度管理	央行、银保监会、各地政府
		住房公积金	公积金贷款比例	住建部、各地公积金管理委员会
	行政管理	限购	放宽购房资格、降低法拍房限购条件	各地政府
		限售		各地政府
		限跌	21年7月-10月，21城“限跌令”	各地政府
		二手房挂牌价	21年11月，三亚、深圳	各地政府
	户籍政策	人才新政		各地政府
		落户条件		各地政府
	财税政策	购房退税	一般与人才政策配套	各地政府
		购房补贴		各地政府
		交易环节税费	增值税、契税、土地增值税、印花税	财政部
		房地产税	正在试点探索	财政部

下调首付比政策一览

时间	事件	部门	地产政策
2022/4/20	出台公积金新政	龙岩	职工家庭首次申请住房公积金贷款购房，首付款比例降低至不低于20%；第二次申请住房公积金贷款购房，首付款比例降低至不低于40%。
2022/4/15	《关于进一步促进房地产市场良性循环和健康发展的通知》	湖北省宜昌市	《通知》引导金融机构加大个人住房按揭贷款投放力度，首套房贷款首付款比例不低于20%、利率原则上在央行基础利率（LPR）的基础上上浮不超过60个基点；二套房贷款首付款比例不低于30%、利率原则上在央行基础利率（LPR）的基础上上浮不超过80个基点。通知》明确新建商品住房网签备案2年内上市交易不再受限制，
2022/4/8	关于调整资阳市部分住房公积金使用政策的通知	资阳市住房公积金管理委员会	降低首付比例。职工购买商品住房新房（含期房、现房），属首套普通自住住房，最低首付款比例为20%；属二套改善性住房的，最低首付款比例为30%。购买再交易住房，属首套普通自住住房，最低首付款比例为30%；属二套改善性住房最低首付款比例为40%。
2022/4/4	《兰州市落实强省会战略进一步优化营商环境若干措施（第1号）》	兰州市人民政府	个人通过商业银行和公积金贷款购买首套住房最低首付款比例不低于20%，二套住房最低首付款比例不低于30%。
2022/3/22	市场利率定价自律机制	广西壮族自治区	其中，在南宁市区已拥有一套住房的，再次购买普通商品住房的商贷最低首付比例由40%调整为30%，北海、防城港首次购买普通商品住房的商贷最低首付款比例由25%调整为20%。
2022/3/4	昆明放宽首付比	昆明市政府	昆明市放宽首付比要求，能享受到20%低首付的购房人增多。
2022/3/4	德州放宽首付比	德州	德州数家银行下调了个人住房贷款首付比例，首套房首付比由之前的最低30%降至最低20%。
2022/2/27	首付比下调	南通	据中新经纬，位于江苏省南通市的工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、江苏银行下调住房贷款首付比例最低20%（原“30%”）。
2022/2/25	首付比下调	温州	1. 首付比例降低到 20%；2. 首次购买商品房屋主提高公积金贷款额度 30 万；3. 房地产从业人员纳入人才房范围；4. 单次取证销售的面积标准从3万㎡降低到2万㎡；5. 住建局牵头在全市范围启动团购，各开发单位梳理房源，统一申请；6. 放宽在温华侨华人的购房通道；7. 促进产业园区的土地供应和房屋去化；8. 对于首批开盘去化不好项目，可以调整销售价格。
2022/2/21	佛山非限购区首付比下降	佛山	据财联社报道，佛山非限购区域部分楼盘首付比例降至20%（原首套房 30%）。
2022/2/18	重庆首付比下调	重庆	据21世纪经济报道，重庆地区部分大行、股份行下调首套房首付至20%，也有大行暂未调整。
2022/2/17	山东菏泽下调住房贷款首付比例	四大银行	对名下无住房（不含农村集体土地房屋，下同）且无个人住房贷款记录的居民家庭，申请贷款购买普通住房的，首付比例可以执行20%。根据名下有无住房、有无住房贷款记录以及贷款记录是否结清，最低首付比例还分为25%、30%、40%。

下调房贷利率政策一览

时间	事件	部门	地产政策
2022/4/21	广东多地区银行下调房贷利率	广东	4月21日，有消息称，广东清远、韶关、河源、梅州、云浮等地部分银行下调房贷利率，降幅为10个BP至40个BP不等。据悉，韶关工、农、中、建四大国有银行首套房贷利率由5.7%下调至5.5%，下降20个基点；二套房贷利率由5.9%下调至5.5%，下降40个基点。
2022/4/21	山东五地金融机构下调个人住房贷款利率	山东	本周淄博、东营、菏泽、枣庄、滨州五市的房贷利率也出现下调，据悉，上述五地的首套房贷款利率已普遍降至5%-5.1%，二套房贷款利率降至5.2%左右，下调幅度在20个-50个BP。
2022/4/19	房贷利率下调	南京	南京地区部分银行的首套房贷款利率最低可至5%，较3月时的5.4%再降40基点，二套房贷款利率最低可至5.2%，正常情况下一周即可放款。同时，该地区首套房首付比例仍为30%，较此前未有调整。
2022/4/15	《关于进一步促进房地产市场良性循环和健康发展的通知》	湖北省宜昌市	《通知》引导金融机构加大个人住房按揭贷款投放力度，首套房贷款首付款比例不低于20%、利率原则上在央行基准利率（LPR）的基础上上浮不超过60个基点；二套房贷款首付款比例不低于30%、利率原则上在央行基准利率（LPR）的基础上上浮不超过80个基点。通知《明确新建商品住房网签备案2年内上市交易不再受限制，
2022/4/14	下调房贷利率	四川	四川遂宁、乐山、宜宾、巴中、阿坝等十余个州市银行均下调了房贷利率，首套房最低利率降至 4.9%，二套房最低降至 5.4%。
2022/4/14	河北省下调房贷利率	银行	目前确有部分银行在全省范围内下调了房贷利率，幅度多在0.2%~0.3%之间，也有银行下调幅度多至0.5%。一些银行在唐山、秦皇岛、保定等地区，对楼盘优质客户发放房贷利率水平已逐步趋近贷款市场报价利率。
2022/4/12	湖北四地下调房贷利率	相关银行	据报道，继襄阳、十堰、孝感、荆州等地之后，湖北又有咸宁、荆门、黄石、宜昌等四地也下调了房贷利率。其中，咸宁、荆门两地首套房贷利率下调至最低5.2%，咸宁二套房贷利率最低至5.5%，荆门二套房贷利率最低至5.45%。黄石此次下调幅度最大，首套房贷利率最低至5.2%，二套房贷利率最低至5.4%，分别下降56个和53个基点。在宜昌，建行首套房贷利率下调至5.2%，二套房贷款利率下调至5.4%，均下调了40个基点。
2022/4/7	广州接力贷	银行	1. 有银行再次启动“接力贷”，“接力贷”主贷款人年龄需要在 18 到 65 岁之间，按子女年龄最长贷 30 年，父母+子女流水满足月供两倍以上，首套最低 5.4%，二套 5.6%；2. 部分银行首套房利率降至 LPR 基准 4.6%，二套房 利率最低为 LPR+60bp。
2022/4/6	安徽降房贷	银行	据澎湃新闻：安徽多地首套房贷利率下调，首套最低下调至 5.2%（原 5.7%）。
2022/3/27	武汉房贷利率下调	武汉银行	从 3 月 25 日起对新签约的按揭贷款首套房利率按照 LPR+60BP，即 5.2%执行（原 5.63%，下调 43BP）；二套房利率按照 LPR+80BP，即 5.4%执行（原 5.88%，下调 48BP）。
2022/3/24	绍兴降房贷利率	绍兴一家城商行	据财联社，绍兴首套房贷利率最低降至 5.05%，二套房贷利率降至 5.25%。
2022/3/23	苏州房贷利率下调	苏州银行	据财联社，苏州地区首套房贷利率降至与 LPR 利率持平，最低可至 4.6%。
2022/3/23	南京房贷利率下调	南京银行	近期，相关媒体从南京多家银行了解到，南京地区首套房贷款利率最低已降至5.4%，国有大行首套房贷款利率普遍在5.4%到5.6%之间。
2022/3/20	湖北两地下调房贷利率	银行	工农中建交等国有商业银行在襄阳、十堰两地的首、二套房贷款利率比2月下调了40-45个BP，股份制银行和地方法人银行也相应跟进下调了房贷利率水平。
2022/3/1	关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知	郑州市人民政府	1. “认房又认贷”放松，一套已结清贷款家庭再次购买普通商品房执行首套房贷款政策；2. 降低 个人住房消费负担，下调住房贷款利率；3. 土地竞拍保证金最低比例下调至挂牌价的 20%。
2022/2/23	房贷利率下调	杭州	据澎湃新闻，杭州首套、二套房按揭利率均迎来下调，现在各大银行首套房利率基本稳定在 5.6%~5.65%，个别银行最低可以做到 5.5%，二套房利率则普遍在 5.85%左右。
2022/2/23	房贷利率下调	苏州	据乐居网苏州，从苏州多家银行获悉，目前，苏州首套房贷款利率已最低降为 4.8%，二套房贷利率降至 5.2%；但苏州地区首套房首付比例仍为 3 成，较此前暂未有所调整。
2022/2/21	广州下调房贷利率	广州	据财联社报道，2 月 21 日起，四大行下调广州地区首套房利率至 5.4%-5.6%（下调 20BP）。
2022/1/21	LPR利率下调	全国	1月下调5年期LPR 5bp，现在为4.6%

■ 放松限购政策

时间	事件	部门	地产政策
2022/4/12	南京六合、溧水放松限购	南京市房产交易中心	非本市户籍无须社保/个税即可在溧水区、六合区购买一套商品房（原须 1 年社保/个税）
2022/4/11	二手房限售时间减少	苏州住建局二手房交易处	（a）非户籍居民家庭在苏州市区、昆山市、太仓市范围内申请购买第 1 套住房时，社保年限要求从原来的 3 年内连续缴纳 2 年社保调整至累计 2 年社保；苏州六大区二手房的限售时间正式改为三年，从今天开始执行，签约的二手房自取得不动产之日起满三年即可转让。
2022/4/3	关于促进市区房地产业良性循环和健康发展的通知	浙江衢州市住建局	1. 非衢州市户籍家庭、个体工商户及由自然人投资或控股企业，视同该市户籍家庭执行相关购房政策；2. 市区 新出让地块新建商品住房、已出让地块中尚未网签的 144 平方米及以上新建商品住房不限售，出让公告有特别 约定的除外
2022/4/1	秦皇岛取消限购	秦皇岛	取消限购，原要求本地家庭限购 2 套，外地限购 1 套（1 年社保），首套首付 30%、二套 40%。
2022/3/29	福州市取消限购	福州市不动产登记交易中心	1. 外地户口（除福州六城区）无需提供近 2 年内满 1 年的社保/医保/个税，可购买一套福州五城区的普通住宅（面积≤144 平方）；若购买第二套，需将户口落到福州六城区；2. 长乐区户口同等于福州五城区户口， 可以购买福州五城区两套普通住宅（面积≤144 平方）。

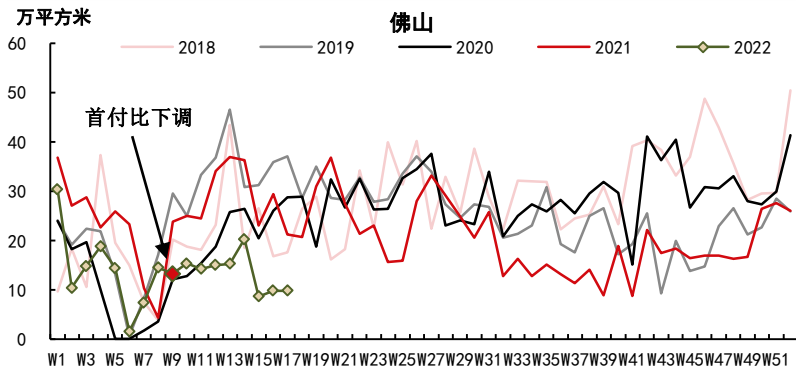
■ 放松限售政策

时间	事件	部门	地产政策
2022/4/15	《关于进一步促进房地产市场良性循环和健康发展的通知》	湖北省宜昌市	《通知》引导金融机构加大个人住房按揭贷款投放力度，首套房贷款首付款比例不低于20%、利率原则上在央行基础利率（LPR）的基础上上浮不超过60个基点；二套房贷款首付款比例不低于30%、利率原则上在央行基础利率（LPR）的基础上上浮不超过80个基点。通知》明确新建商品住房网签备案2年内上市交易不再受限制，
2022/4/11	二手房限售时间减少	苏州住建局二手房交易处	（a）非户籍居民家庭在苏州市区、昆山市、太仓市范围内申请购买第 1 套住房时，社保年限要求从原来的 3 年内连续缴纳 2 年社保调整至累计 2 年社保；苏州六大区二手房的限售时间正式改为三年，从今天开始执行，签约的二手房自取得不动产之日起满三年即可转让。
2022/3/24	废除限售政策	哈尔滨市	拟废止 2018 年实行区域性房地产限售政策有关文件
2022/3/4	放松限售	青岛	据财联社，青岛即墨区松绑限售，新房交易由拿证满 5 年改为网签满 5 年，二手房则是拿证满 2 年即可交易。

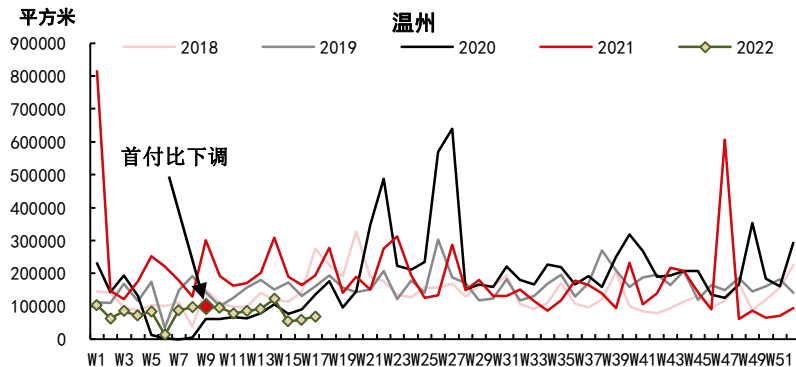
时间	事件	部门	房地产政策与高层表态
2022/4/20	银川市住房公积金政策	银川	缴存职工购买自住住房时，借款申请人（含共同申请人）在全国范围内无住房公积金个人住房贷款记录的，申请住房公积金个人住房贷款按首套房贷款政策执行。同时，新政明确，已使用过住房公积金个人住房贷款并已结清的，为改善居住条件再次申请住房公积金在银川地区购买新建自住住房贷款的，最低首付款比例调整为30%。
2022/4/16	《关于促进房地产市场稳地价稳房价稳预期工作的意见》	昆明	加快商业商务用房去化、纾解疫情期间房地产开发企业困难、鼓励多种方式回迁安置、优化住房金融服务等内容。其中提到加大货币化安置力度、降低公积金购买二套房首付比例。
2022/4/14	住房公积金新政	福建省南平市	购买新建普通商品住房第二次使用住房公积金个人住房贷款首付比例由40%下调为30%。
2022/4/13	公积金贷款信用审核标准调整	武汉住房公积金管理中心	借款人及其配偶的个人信用报告显示有逾期记录，但未达到规定条件的，借款人及配偶在补充提供逾期情况说明，并签署按时偿还公积金贷款的书面对承诺等贷款资料后，公积金贷款业务经办银行可受理其贷款申请。
2022/4/11	调整住房公积金贷款	临沂市住房公积金管理中心	(a) 职工夫妻双方均正常足额缴存住房公积金的，购买自住住房贷款上限由 50 万元提高到 60 万元；(b) “商转公”贷款和单缴存职工申请住房公积金贷款的，贷款上限维持 50 万元不变；(c) 第二套改善性住房公积金贷款首付款比例由 40%下调为 30%。
2022/4/7	《关于调整丽水市住房公积金政策的通知》	浙江省丽水市住房公积金管理委员会	(a) 双缴存职工最高限额由 50 万元调整为 70 万元，单缴存职工由 25 万元调整为 35 万元；(b) 首次申请公积金贷款购买首套住房最低首付比例由 20%；(c) 公积金贷款期限由“最长不超过20年”调整为“最长不超过30年”。
2022/4/7	住房公积金个人住房贷款管理	台州市	三孩家庭首套房贷最高额度上浮 20%（单方缴存最高可贷款额度为 36 万元，夫妻双方缴存最高可贷款额度为 60 万元
2022/4/6	公积金贷款最高额度提升	甘肃省	自 2022 年 4 月 6 日起，公积金个人住房贷款最高额度由已婚缴存职工 60 万元调整为 70 万元；单身缴存职工 50 万元调整为 60 万元。
2022/4/3	《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知（征求意见稿）	绵阳市住房和城乡建设委员会	1. 夫妻双方正常缴存住房公积金的职工家庭申请住房公积金贷款最高额度由现行60万元调整至70万元；2. 对符合政策生育二孩、三孩的家庭，在绵阳城区（含安州区）购买新建商品住房的给予每平方米200元财政补贴，单户财政补贴最高不超过2万元；
2022/4/1	优化住房公积金支付首付款	福建省住建厅	省直公积金缴存职工可向省直公积金中心申请提取公积金账户内的住房公积金（含住房补贴），用于支付购房首付款。
2022/3/17	《关于调整和规范住房公积金使用政策的通知》	九江市住房公积金管理委员会	夫妻双方均缴存住房公积金的职工家庭，在中心城区（含浔阳区、濂溪区、九江经济技术开发区、八里湖新区、柴桑区）购房的，贷款最高限额由40万元/户提高至60万元/户。
2022/3/7	支持在贵阳贵安购（租）房的人才使用住房公积金	贵阳市住房公积金管理中心	贵阳市住房公积金管理中心：持有贵阳人才服务绿卡的缴存职工，住房公积金贷款额度可在其计算可贷额基础上上浮 0.5 倍，最高可贷额度可在现行最高额度上浮至 1.5 倍。
2022/3/4	调整住房公积金贷款政策	宣城市	提高引进人才住房公积金贷款上限，对其职工家庭在本地购买新建商品房的，首次使用公积金贷款的最高限额在现有基础上增加10万元。
2022/3/4	《关于优化住房公积金使用政策的通知》	南昌市	南昌市现行住房公积金贷款最高额度（市城区双缴存职工60万元、单缴存职工50万元，南昌县双缴存职工50万元、单缴存职工40万元，进贤县、安义县双缴存职工40万元、单缴存职工30万元）统一调增至双缴存职工80万元、单缴存职工70万元。
2022/3/4	微信公众号平台	唐山市	职工购买第二套自住住房的，最低首付款比例由原来的不低于60%调整为不低于30%。本次调整自2022年3月15日起执行。
2022/3/3	公积金贷款最高额度提高	温州市	1. 个人首套住房公积金贷款封顶额度调整为 65 万（原 50 万），夫妻贷款封顶线调整至 100 万（原 70 万）
2022/3/1	《关于进一步加大住房公积金对人才安居保障支持力度的通知》	中山市住房公积金管理中心	在中山市购买首套房、第二套房申请住房公积金贷款，一名缴存人住房贷款最高额度由现行40万元调整至50万元，两名或以上缴存人共同申请住房贷款最高额度由现行80万元调整至90万元。
2022/3/1	公积金贷款额度上调	广西	自3月1日起，职工个人及家庭购买首套及首次申请住房公积金贷款，住房公积金贷款最高额度提高至70万元（原60万元）；职工个人及家庭购买第二套住房或第二次申请住房公积金贷款最高额度为60万元，维持不变。
2022/2/28	关于调整住房公积金个人住房贷款政策的通知	晋中市政府	家庭购买第二套改善性住房需申请住房公积金贷款的，首付比例下调为不低于购房总价的20%。夫妻双方均正常缴存公积金的家庭，贷款最高额度为80万元；夫妻双方只有一方正常缴存住房公积金的家庭，贷款最高额度为50万元。
2022/2/28	《关于执行新区间流动性调节系数的通知》	东莞市住房公积金管理中心	从2022年3月起住房公积金贷款流动性系数调整为1。住房公积金贷款流动性系数上调后，虽有上限额度，但对部分缴存职工来说相较此前可贷额度有所增加。
2022/2/25	公积金首付比下调	晋中市政府	降低二套房首付比例，家庭购买第二套改善性住房需申请住房公积金贷款的，首付比例下调为不低于购房总价的20%。
2022/2/18	《南宁住房公积金缴存管理实施细则》	南宁住房公积金管理中心	上调首套房、二套房公积金贷款最高额度至70万元（原60万元）、60万元（原50万元），取消所购住房面积限制及贷款月还款比例下限，降低二套房首付比例至30%（原40%）
2022/2/15	《关于调整优化住房公积金相关政策的通知》	衢州市住房公积金管理委员会	衢州市住房公积金贷款额度调整为家庭最高80万元，个人最高50万元。

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%	
前一周	3	22	-86.4%	88.7%

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%	
前一周	12277	220018	-94.5%	82.1%

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_40900

