

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

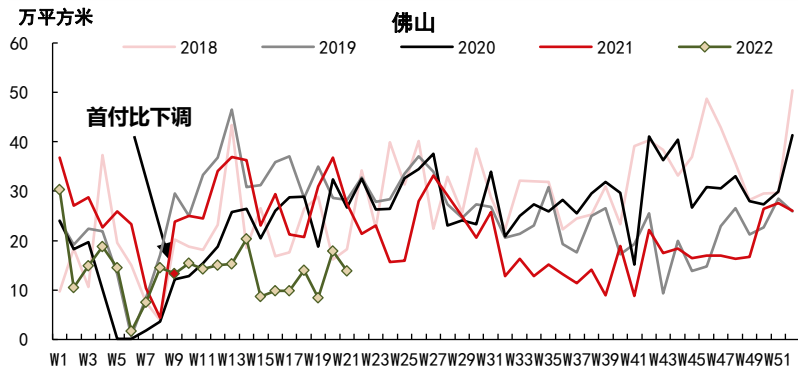
2022年5月22日

- 中央政策方面：5月20日，最新一期贷款市场报价利率（LPR）出炉，一年期LPR维持3.70%不变；**五年期LPR下调至4.45%，此前为4.6%，下调幅度为15BP。**
- 地方重点政策方面：(1)在上周下调LPR下限后，**本周已有20个城市首套房最低房贷利率降至4.4%**，包括广州、天津、苏州、济南、重庆、沈阳、昆明等；(2)杭州、成都、大连、湖州出台了不同程度的**放松限购**政策，其中杭州二孩以上家庭可再购一套房，成都规定近郊住房不纳入中心城区家庭住房总套数，大连推出在限制区域购买二手住房不再受已有住房总套数限制，湖州非户籍居民在中心城市购房无连续缴纳社保时限要求；(3)常州、银川、阜阳、大冶、南通**降低首付比**，银川、阜阳、大冶、南通实行首套房贷款首付20%政策，常州二套房贷款最低首付比调整为30%；(3)泰州、银川、六安出台**放松限售**政策，泰州住房限售2年改1年，银川商品房买卖合同转让期限不做限制，六安取消新建商品房限售。
- 我们认为，本周央行下调五年期LPR对提振市场信心、助力楼市回温有着重要作用。未来各地在调整贷款利率仍有充足的政策空间，预计接下来部分楼市下行压力大的城市将会继续出台宽松的地产政策，后期可重点观察南京等频发宽松政策的城市。

- 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、本周重点放松施策一览

一、降低首付比——集中在低能级城市，刺激效果不显著

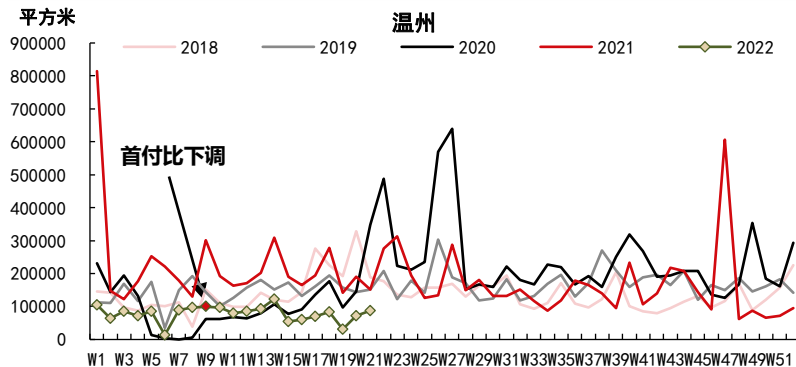
新一线城市 佛山（2.21 非限购区 商业贷20%首付）



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	14.4	26.0	-44.4%	
前三周	1.6	23.3	-93.0%	-88.7%
前两周	7.5	10.3	-27.5%	355.4%
前一周	14.5	4.3	234.0%	94.5%
首付比下调	13.3	23.8	-44.1%	-8.3%
后一月	60.0	120.4	-50.2%	57.6%
后两月	48.7	109.9	-55.6%	-18.7%
后九周	14.0	20.8	-32.4%	42.1%
后十周	8.4	31.0	-73.0%	-40.2%
后十一周	17.8	36.8	-51.6%	112.5%
后十二周	13.9	27.4	-49.4%	-22.0%

二线城市 温州（2.25 首付比例降低到 20%）

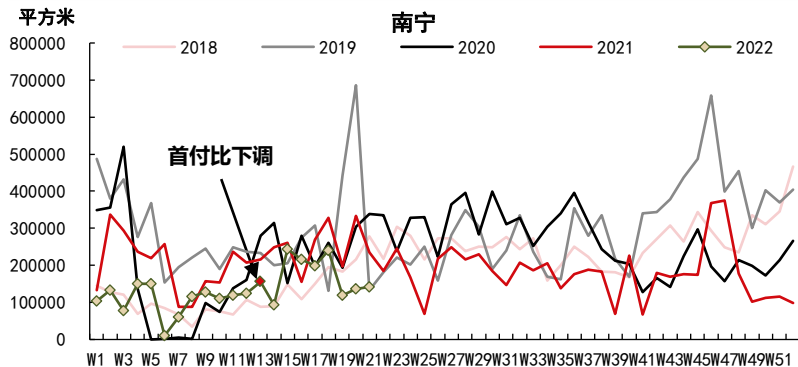


温州商品房成交面积变化情况（平方米）

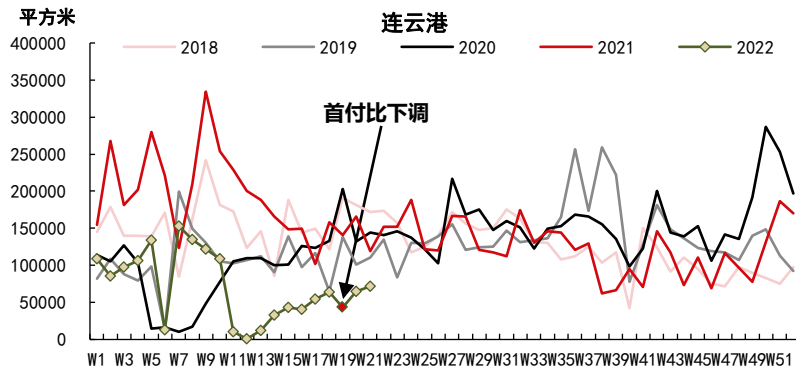
	2022年	2021年	同比	环比
前四周	84544	251515	-66.4%	
前三周	13877	220968	-93.7%	-83.6%
前两周	88285	179421	-50.8%	536.2%
前一周	97232	129137	-24.7%	10.1%
首付比下调	99650	300668	-66.9%	2.5%
后一月	353885	727024	-51.3%	24.6%
后两月	306515	859144	-64.3%	-13.4%
后九周	82642	277904	-70.3%	19.8%
后十周	31257	142295	-78.0%	-62.2%
后十一周	72086	190207	-62.1%	130.6%
后十二周	87456	151304	-42.2%	21.3%

一、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 连云港 (5.2 首付比例降低到 20%)



南宁商品房成交面积变化情况 (平方米)

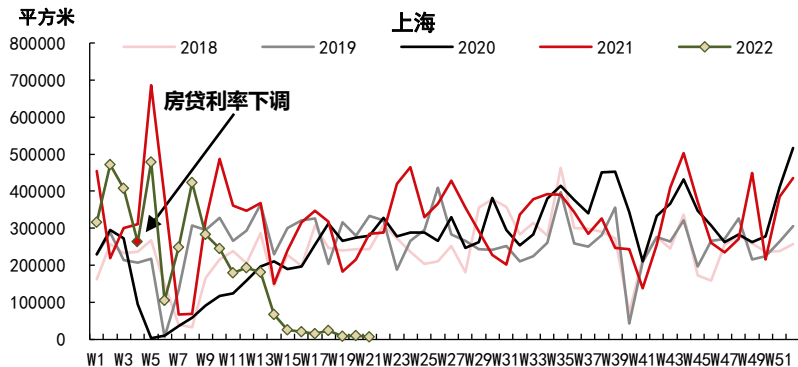
	2022年	2021年	同比	环比
前四周	128003	157272	-18.6%	
前三周	111003	153935	-27.9%	-13.3%
前两周	118487	236393	-49.9%	6.7%
前一周	123271	207168	-40.5%	4.0%
首付比下调	155965	214941	-27.4%	26.5%
后一月	750036	935638	-19.8%	56.0%
后两月	636309	1094466	-41.9%	-15.2%

连云港商品房成交面积变化情况 (平方米)

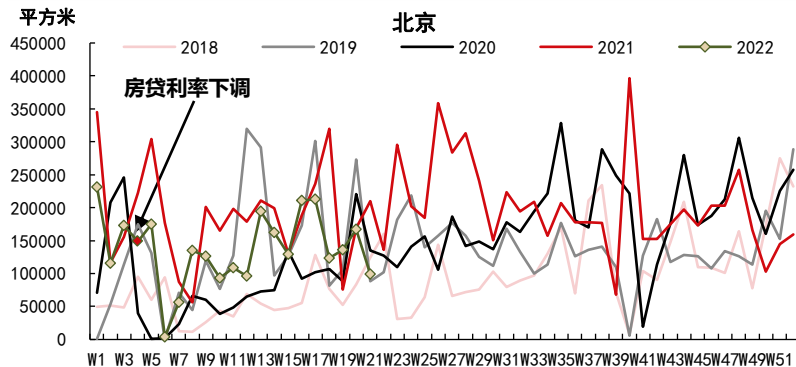
	2022年	2021年	同比	环比
前四周	43374	148401	-70.8%	
前三周	40308	148948	-72.9%	-7.1%
前两周	54303	102117	-46.8%	34.7%
前一周	64026	158320	-59.6%	17.9%
首付比下调	43422	140470	-69.1%	-32.2%
后一周	64342	166080	-61.3%	48.2%
后两周	71497	119267	-40.1%	11.1%

二、下调房贷利率——本周5年期LPR下调，后续观察复苏情况

一线城市 上海 (1.20 LPR下调5BP, 5.20LPR下调15BP)



一线城市 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)

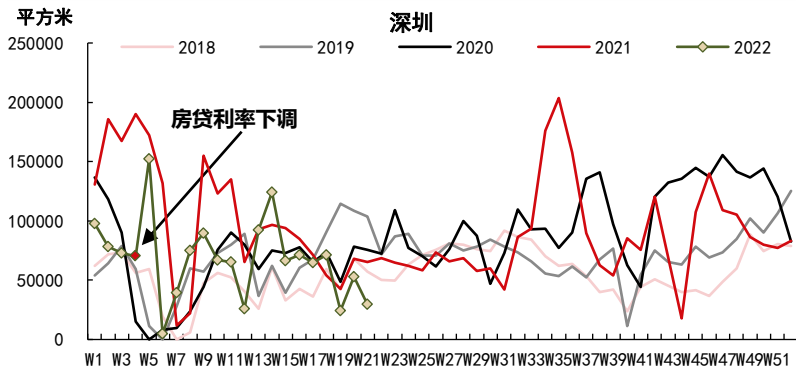
	2022年	2021年	同比	环比
前四周	435400	515800	-15.6%	
前三周	316500	453600	-30.2%	-27.3%
前两周	472100	218796	115.8%	49.2%
前一周	407200	300600	35.5%	-13.7%
下调利率	262700	311400	-15.6%	-35.5%
后一月	1256600	1204400	4.3%	-23.0%
后两月	900600	1515500	-40.6%	-28.3%
后三月	293961	1073900	-72.6%	-67.4%
后四月	57600	1063781	-94.6%	-80.4%
再次下调	6600	285700	-97.7%	-37.7%

北京商品房成交面积变化情况 (平方米)

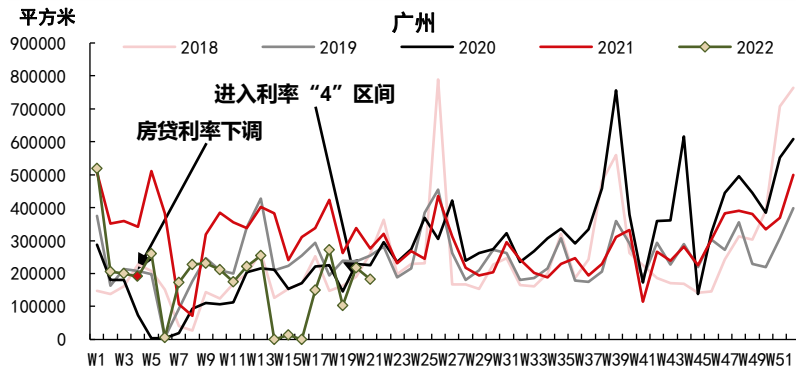
	2022年	2021年	同比	环比
前四周	159097	257484	-38.2%	
前三周	231075	344974	-33.0%	45.2%
前两周	115182	116264	-0.9%	-50.2%
前一周	172724	155760	10.9%	50.0%
下调利率	148934	221984	-32.9%	-13.8%
后一月	370252	623224	-40.6%	-45.4%
后两月	424447	742095	-42.8%	14.6%
后三月	696829	727780	-4.3%	64.2%
后四月	638109	801389	-20.4%	-8.4%
再次下调	99358	209452	-52.6%	-40.5%

二、下调房贷利率——本周5年期LPR下调，后续观察复苏情况

一线城市 深圳 (1.20 LPR下调5BP, 5.20LPR下调15BP)



一线城市 广州 (1.20 LPR下调5BP, 5.20LPR下调15BP)



深圳商品房成交面积变化情况 (平方米)

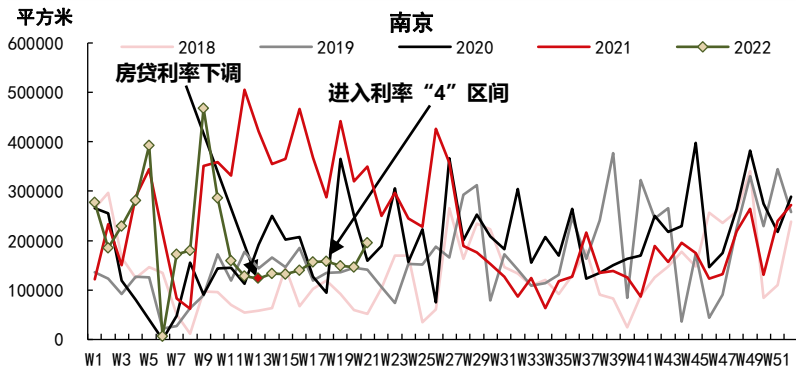
	2022年	2021年	同比	环比
前四周	82829	82562	0.3%	
前三周	97680	130389	-25.1%	17.9%
前两周	78099	185674	-57.9%	-20.0%
前一周	72770	167425	-56.5%	-6.8%
下调利率	70303	189850	-63.0%	-3.4%
后一月	270787	337969	-19.9%	-18.3%
后两月	247520	478366	-48.3%	-8.6%
后三月	353963	367582	-3.7%	43.0%
后四月	212538	235263	-9.7%	-40.0%
再次下调	29776	65053	-54.2%	-43.5%

广州商品房成交面积变化情况 (平方米)

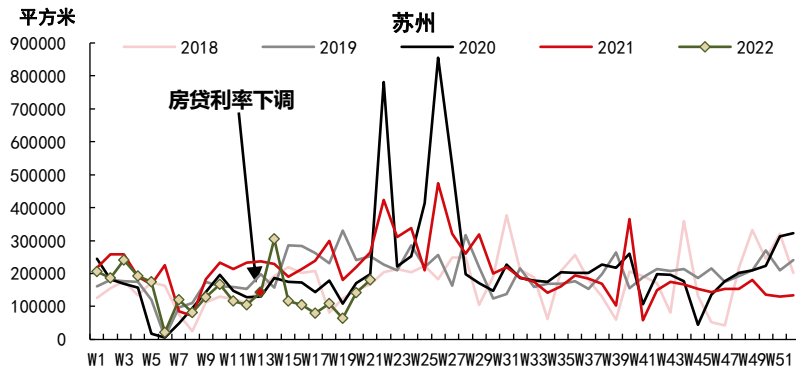
	2022年	2021年	同比	环比
前四周	498642	607786	-18.0%	
前三周	518306	506670	2.3%	3.9%
前两周	206202	351974	-41.4%	-60.2%
前一周	199054	360274	-44.7%	-3.5%
下调利率	190974	342316	-44.2%	-4.1%
后一月	664520	1072241	-38.0%	-53.3%
后两月	839828	1394881	-39.8%	26.4%
后三月	267460	1336685	-80.0%	-68.2%
后四月	742989	1362499	-45.5%	177.8%
再次下调	183108	276348	-33.7%	-16.1%

二、下调房贷利率——本周5年期LPR下调，后续观察复苏情况

二线城市 南京 (1.20 LPR下调5BP, 5.20LPR下调15BP)



二线城市 苏州 (1.20 LPR下调5BP, 5.20LPR下调15BP)



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	272250	288389	-5.6%	
前三周	277059	122066	127.0%	1.8%

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	133697	322293	-58.5%	
前三周	205784	217258	-5.3%	53.9%

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_42268

