

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

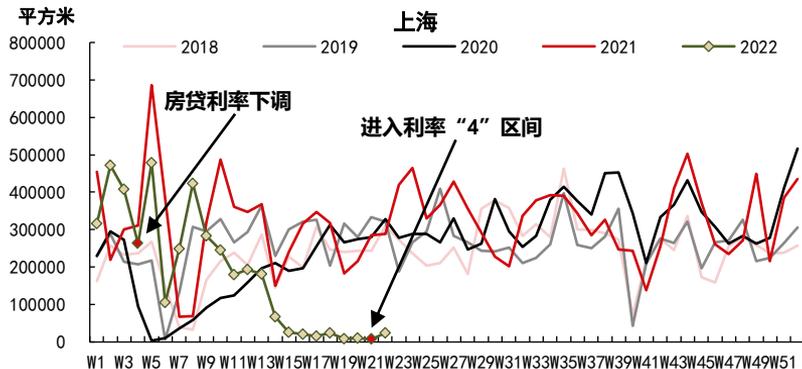
2022年5月29日

- 中央政策方面：5月23日，人民银行、银保监会召开的主要金融机构货币信贷形势分析会强调要落实政策要求，**保持房地产信贷平稳增长**。
- 地方重点政策方面：(1)武汉、济南、太原、厦门、唐山出台了不同程度的**放松限购**政策，其中武汉四大远城区全部解除限购，济南养老及多子女家庭可在限购区域内增购1套商品住房，太原新市民、青年人购首套房无需社保证明，厦门非户籍人口持有半年以上劳动合同即可在岛外区域购房，唐山取消商品住房限购限售；(2)太原、济南、镇江、六盘水、唐山、安阳、淮南**降低首付比**，太原、镇江、六盘水、唐山、安阳、淮南实行首套房贷款首付20%政策，济南二套房贷款最低首付比调整为40%；(3)哈尔滨、义乌、唐山出台**放松限售**政策，哈尔滨废止限售政策，义乌取消二手房限售，唐山取消商品住房限购限售。
- 我们认为，进入5月，各地政策松绑继续加快步伐，中央也多次传递积极信号并出台实质性的信贷政策支持。从各地区商品房销售数据来看，虽然大部分城市环比有一定回升，但同比仍有接近30-40%的下跌，楼市改善程度有限。部分城市放松限售后，二手房挂牌量激增，后续基本面较好、需求较旺盛的城市随着挂牌量改善，有望带动需求释放。

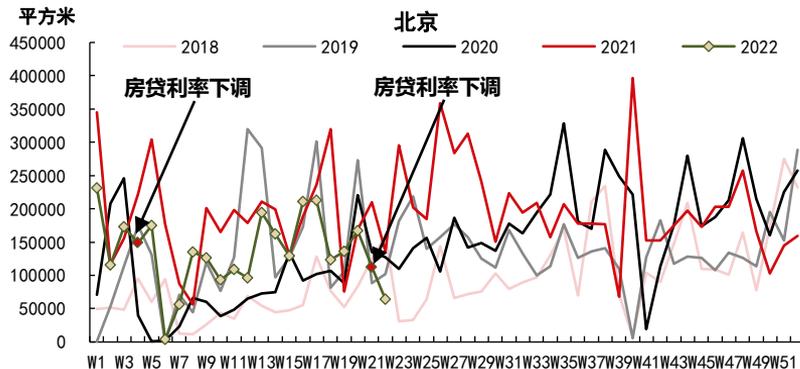
- 一、一线城市政策效果跟踪
- 二、二线城市政策效果跟踪
- 三、三四线城市政策效果跟踪
- 四、二手房成交数据跟踪
- 五、本周重点放松施策一览

# 一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，效果改善有限

## 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）

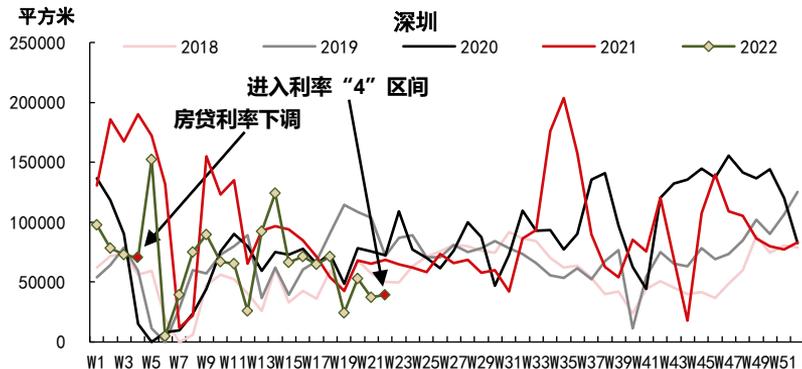
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1712996	1704200	-0.5%	13.2%
2月	822200	1111400	35.2%	-34.8%
3月	1570400	767160.9	-51.1%	-31.0%
4月	1267300	105400	-91.7%	-86.3%
5月 (截止至5月27日)	941981	48400	-94.9%	-45.3%

### 北京商品房成交面积变化情况（平方米）

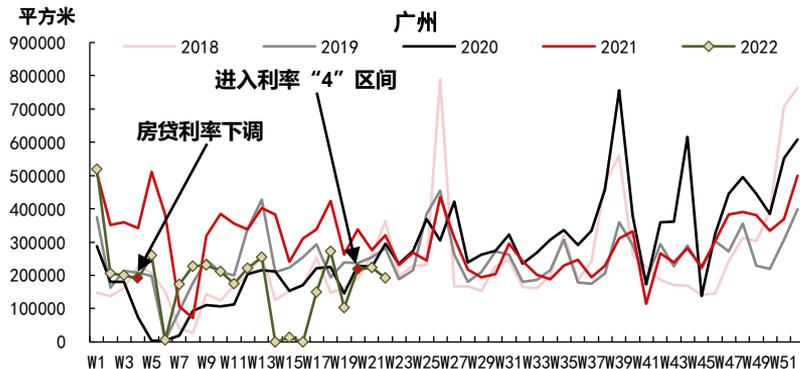
月份	2021	2022	同比	环比
1月	834597	624004	-25.2%	-14.5%
2月	492179	330004	-33.0%	-47.1%
3月	889119	611056	-31.3%	85.2%
4月	920388	706827	-23.2%	15.7%
5月 (截止至5月27日)	572911	479165	-16.4%	-26.9%

# 一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，效果改善有限

## 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）



### 深圳商品房成交面积变化情况（平方米）

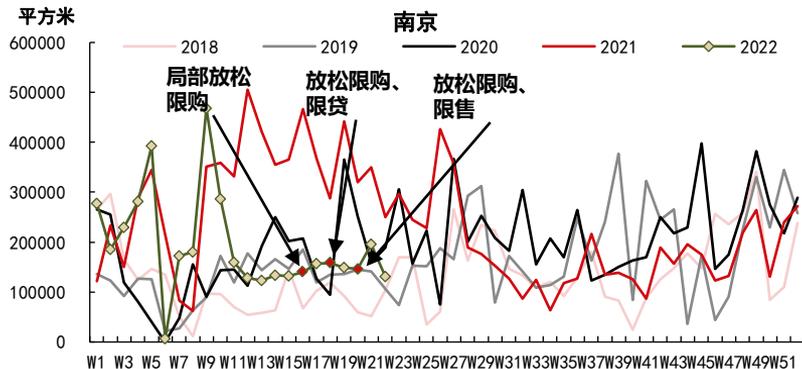
月份	2021	2022	同比	环比
1月	814485	394656	-51.5%	5.1%
2月	298407	217850	-27.0%	-44.8%
3月	462554	324209	-29.9%	48.8%
4月	346023	309078	-10.7%	-4.7%
5月 (截止至5月27日)	228770	152944	-33.1%	-45.2%

### 广州商品房成交面积变化情况（平方米）

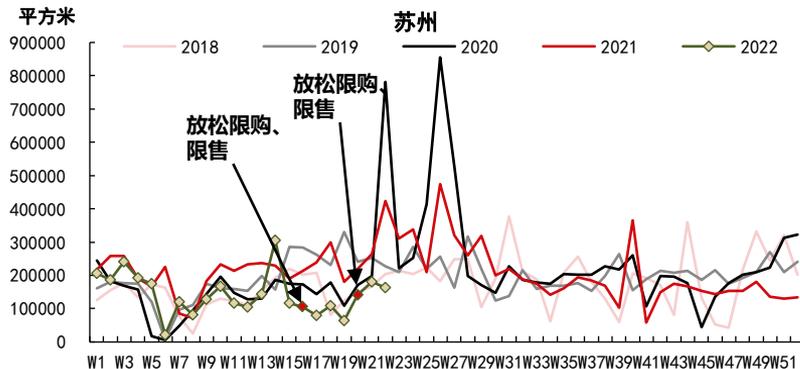
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1452374	631277	-56.5%	-58.0%
2月	750775	550463	-26.7%	-12.8%
3月	1327384	570919	-57.0%	3.7%
4月	1188644	312612	-73.7%	-45.2%
5月 (截止至5月27日)	895927	596081	-33.5%	161.4%

## 二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，效果有待观察

### 南京（4月以来持续出台放松限购、限售等政策）



### 苏州（4.11→5.9 加码放松限购）



### 南京商品房成交面积变化情况（平方米）

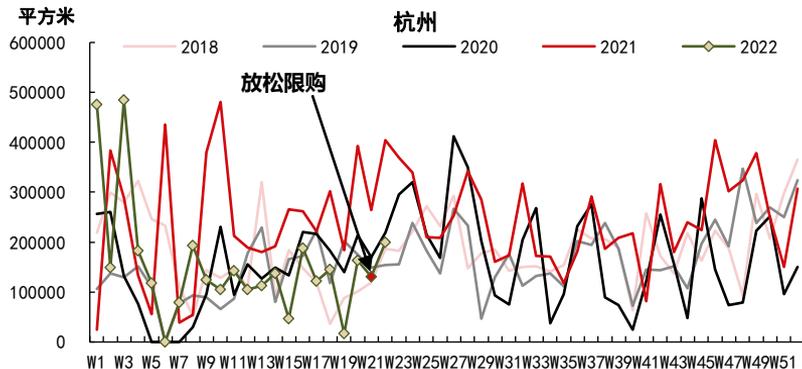
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1054219	1094750	3.8%	0.3%
2月	695697	934631	34.3%	-14.6%
3月	1797844	678740	-62.2%	-27.4%
4月	1661979	621879	-62.6%	-8.4%
5月 (截止至5月27日)	1339764	620734	-53.7%	9.2%

### 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 (截止至5月27日)	983683	548153	-44.3%	33.4%

## 二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，效果有待观察

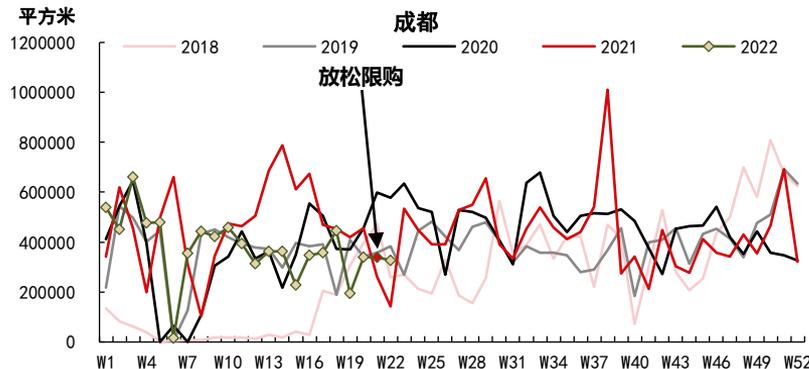
### 杭州（5.17 放松限购）



### 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 (截止至5月27日)	1064803	509623	-52.1%	12.5%

### 成都（5.16 放松限购）

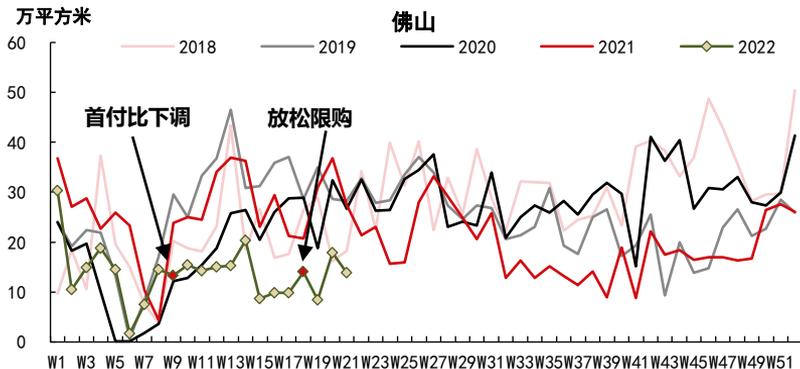


### 成都商品房成交面积变化情况（平方米）

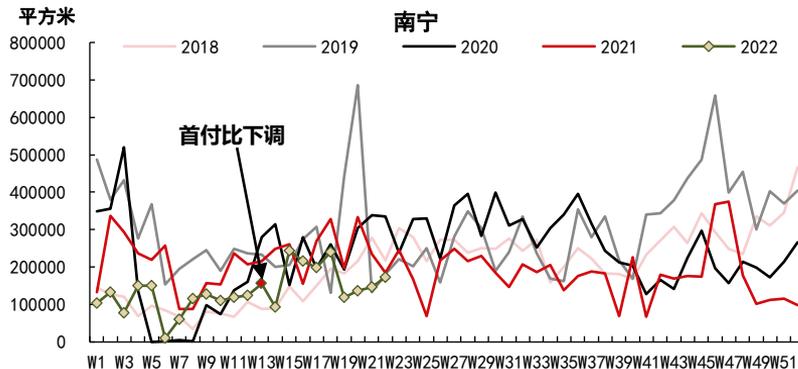
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1778301	2085077	17.3%	-6.0%
2月	1417126	1324128	-6.6%	-36.5%
3月	2535511	1679169	-33.8%	26.8%
4月	2582004	1486713	-42.4%	-11.5%
5月 (截止至5月27日)	1202655	1197047	-0.5%	-9.8%

## 二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，效果有待观察

### 佛山（2.21 非限购区20%首付，4.27 放松限购）



### 南宁（3.22 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）

月份	2021	2022	同比	环比
1月	116	65	-44.2%	-44.4%

### 南宁商品房成交面积变化情况（平方米）

月份	2021	2022	同比	环比
1月	1101603	524735	-52.4%	6.3%

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\\_42486](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_42486)

