

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

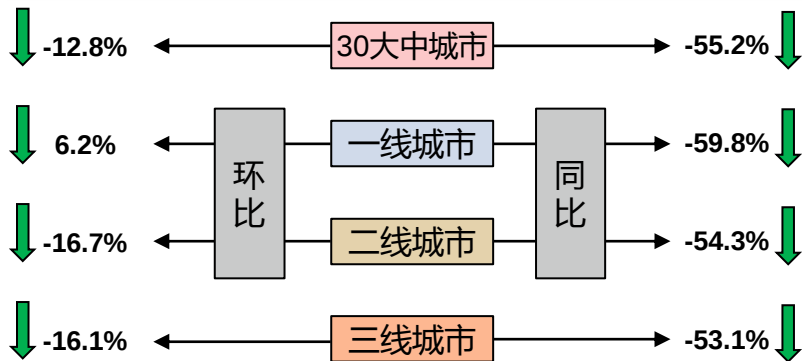
2022年6月12日

- **地方重点政策方面：**（1）本周广州发布放松限购政策，外地人购房允许断缴或补缴社保不超过3个月，是本轮房地产放松调控中第一个放松四限的一线城市。考虑到广州的房地产销售在经历完5月的反弹之后，6月环比数据持续下滑，房地产下行压力仍然较大，出台放松限购政策有望稳住整体销售。（2）本周河南出台降低首付比政策，要求不实施限购的城市首次购房商贷首付比例最低20%，这是首个针对省份出台降低首付比的政策，背后体现地方政府对稳房地产销售的诉求愈发强烈，对未来各地政策的进一步加码仍保持乐观。
- **我们认为，**部分重点城市如南京、苏州、成都虽然不断加码政策调整，但由于政策发布在不同时间段，整体呈精准调控、缓释滴灌的节奏，减弱了整体效果。考虑到当前市场观望情绪较浓，政策见效需要较长时间。从当前市场情况来看，二季度难改低迷走势，预计多数城市的房地产销售在下半年才能缓慢恢复。

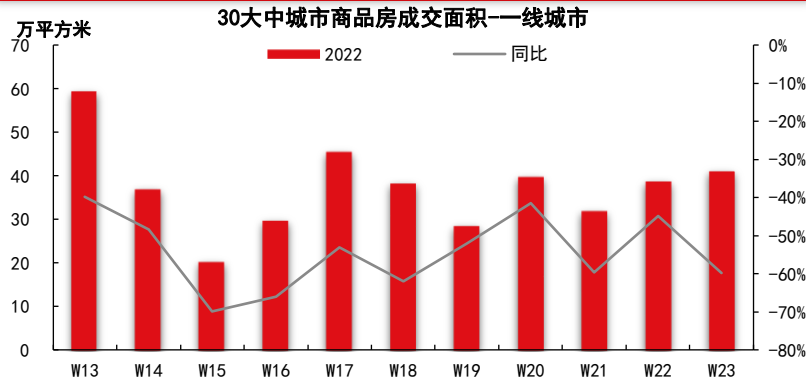
- 一、一线城市政策效果跟踪
- 二、二线城市政策效果跟踪
- 三、三四线城市政策效果跟踪
- 四、二手房成交数据跟踪
- 五、本周重点放松施策一览

房地产销售数据总览——本周主要城市同比及环比均出现下滑

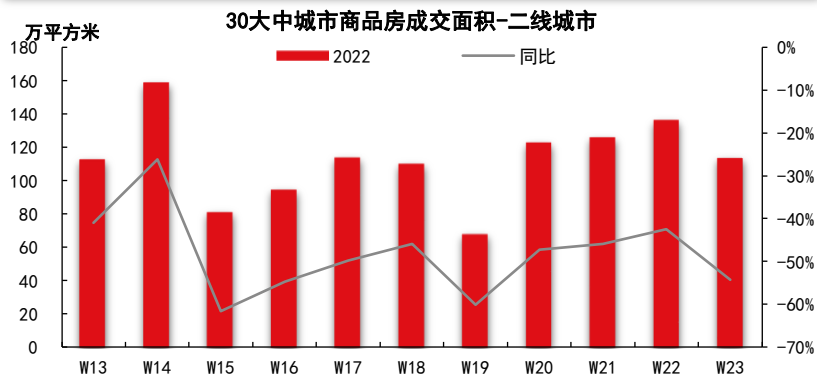
30大中城市本周环比及同比相比上周出现下滑



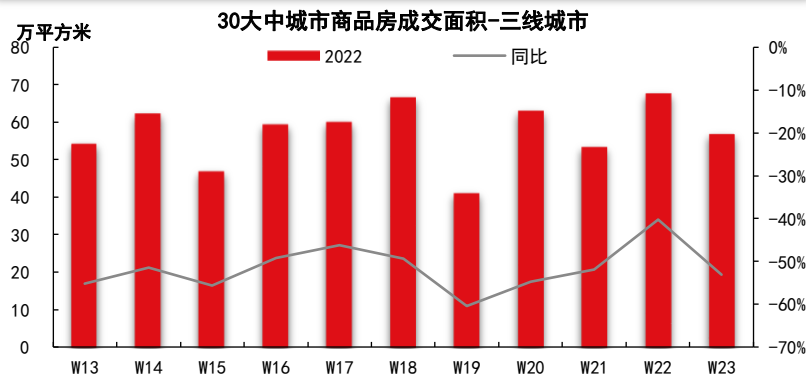
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌59.8%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌54.3%

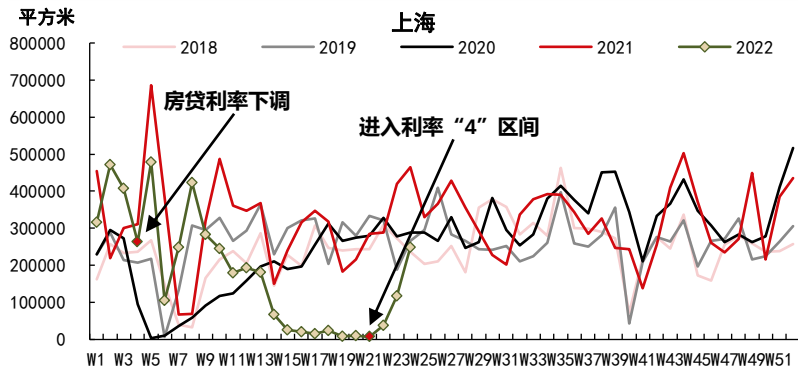


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌53.1%



一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，反弹韧性不足

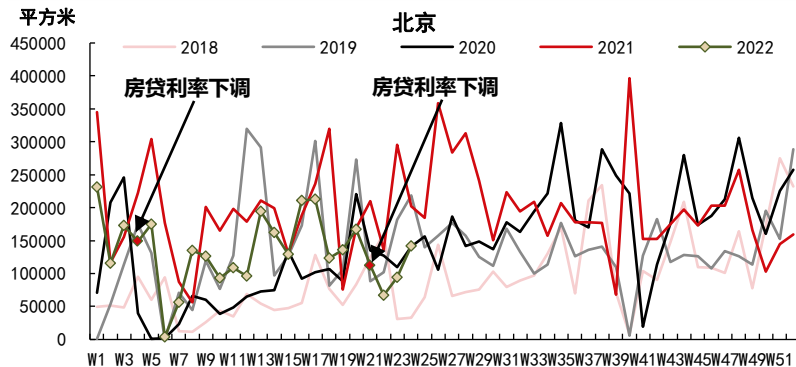
上海（1.20 LPR下调5BP，5.20LPR下调15BP）



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 (截止至6月10日)	664300	311900	-53.0%	2612.2%

北京（1.20 LPR下调5BP，5.20LPR下调15BP）

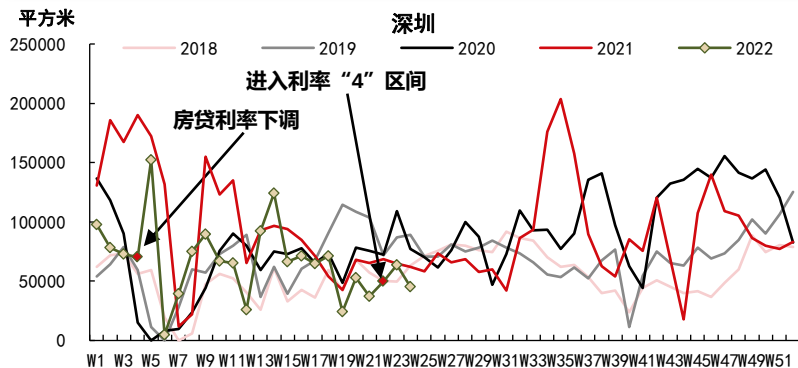


北京商品房成交面积变化情况（平方米）

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 (截止至6月10日)	435535	216749	-50.2%	9.7%

一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，反弹韧性不足

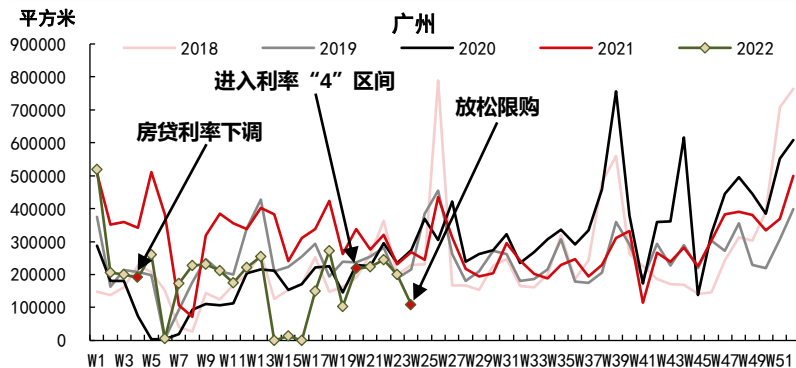
深圳（1.20 LPR下调5BP，5.20LPR下调15BP）



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	265495	186669	-29.7%	-39.6%
6月 (截止至6月10日)	97518	85905	-11.9%	98.4%

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

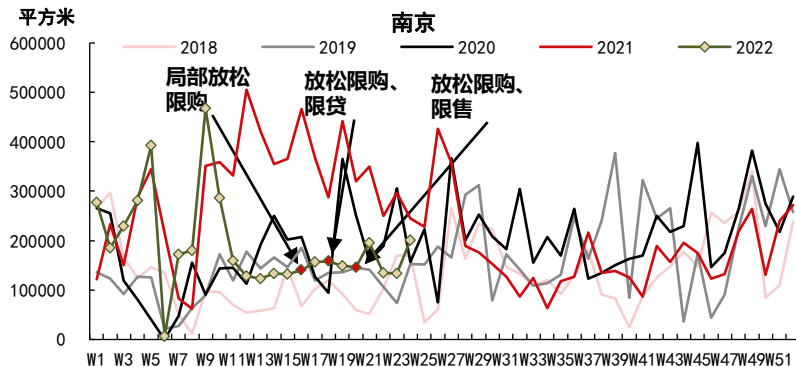


广州商品房成交面积变化情况（平方米）

月份	2021	2022	同比	环比
1月	1452374	631277	-56.5%	-58.0%
2月	750775	550463	-26.7%	-12.8%
3月	1327384	570919	-57.0%	3.7%
4月	1188644	312612	-73.7%	-45.2%
5月	1056603	739935	-30.0%	136.7%
6月 (截止至6月10日)	202955	158218	-22.0%	-16.9%

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，环比持续修复

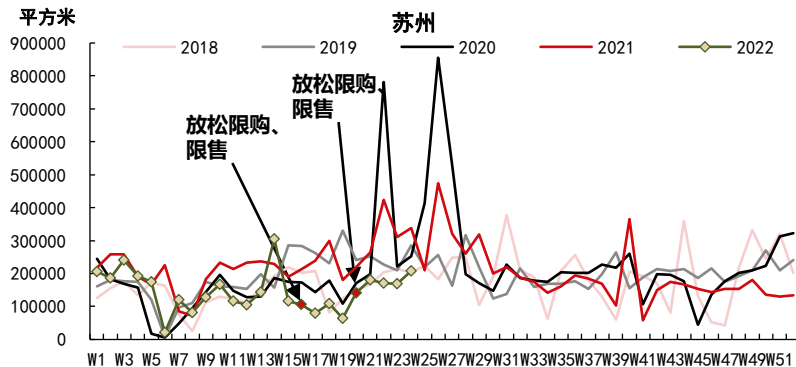
南京（4月以来持续出台放松限购、限售等政策）



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	1425442	692490	-51.4%	11.4%
6月 (截止至6月10日)	438558	266563	-39.2%	30.4%

苏州（4.11→5.9 加码放松限购）

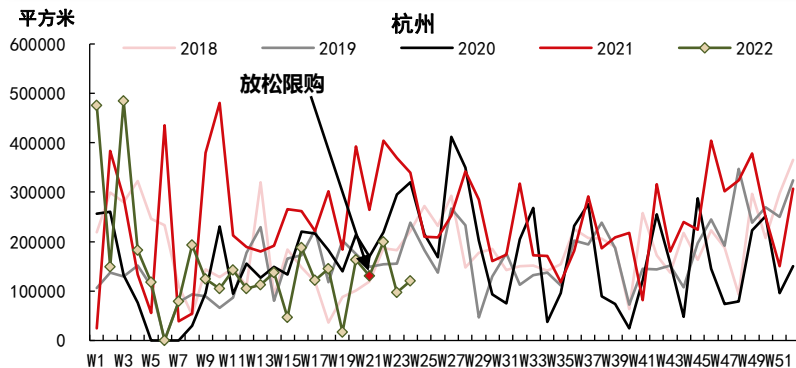


苏州商品房成交面积变化情况（平方米）

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	1196277	657465	-45.0%	40.8%
6月 (截止至6月10日)	477709	275259	-42.4%	148.1%

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，环比持续修复

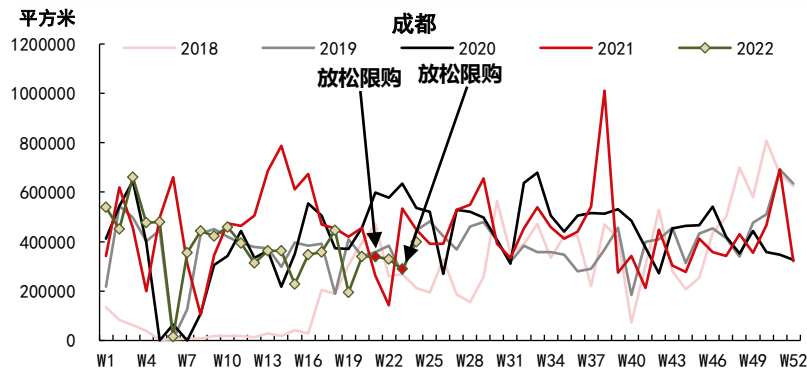
杭州（5.17 放松限购）



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%

成都（5.16 → 5.31 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%

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_42957

