

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

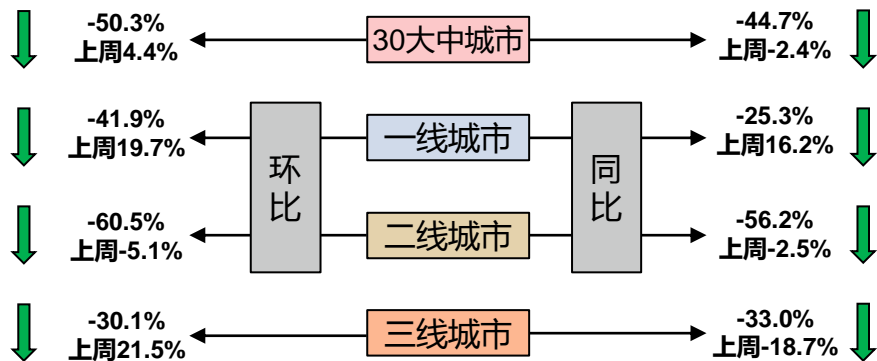
投资咨询号：Z0016667

2022年7月10日

- **地方重点政策方面：**（1）**东莞调整住房限购区域，除城区及松山湖以外其他地区全面放开限购。东莞上半年一二手房月均成交不足2000套，市场信心较为低迷，本次政策出台有利于将住房需求向中心城区和核心区域以外疏导，加大对合理购房需求的支持力度，但在居民买涨不买跌的意愿下，该政策有效刺激力度存疑。**（2）**成都出台放松限购政策，居民将自有住房用于保障性租赁可新增1套购房资格。成都本次放松限购政策在全国来说属于较为创新的政策，这意味着拥有多套房屋居民无需出售自身房屋即可增加购房名额，考虑到当前成都商品房销售并未有明显回暖的迹象，该政策出台有望刺激部分成都居民对商品房的投资需求，起到一定的托底作用。**
- **我们认为，本周全国各地再次面临疫情抬头的情况，一二线城市商品房成交受疫情影响较大。此外，由于6月房企有冲击半年目标的任务，往年6月底均有一波商品房销售脉冲式改善，本周商品房回落更多是季节性回调，剔除异常城市后同比增速仍维持在改善的区间，预计随着经济不断修复，下半年商品房销售同比转正将是大概率事件。**

- 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

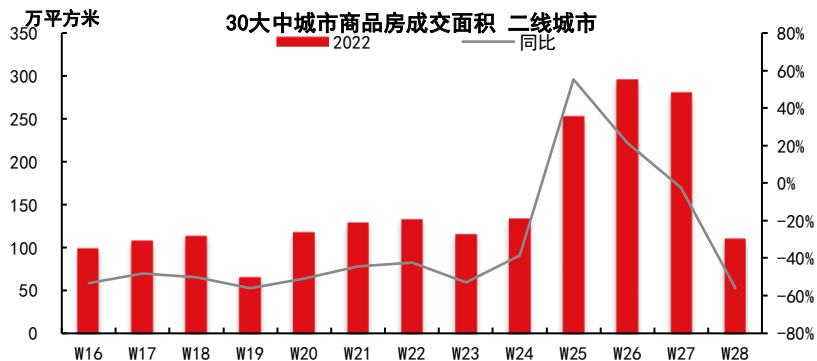
## 30大中城市本周同比跌幅为44.7%



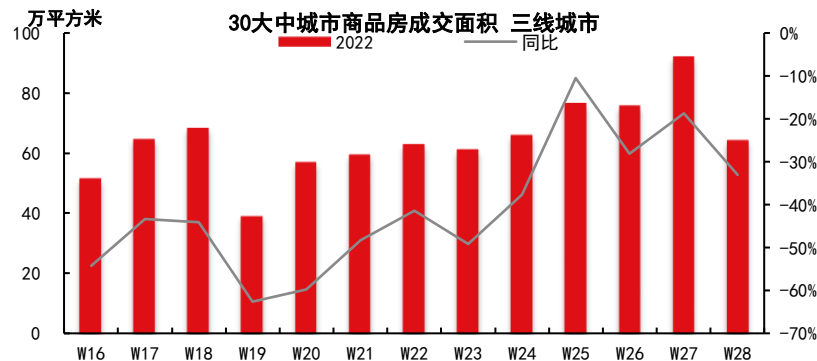
## 本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌25.3%



## 本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌56.2%

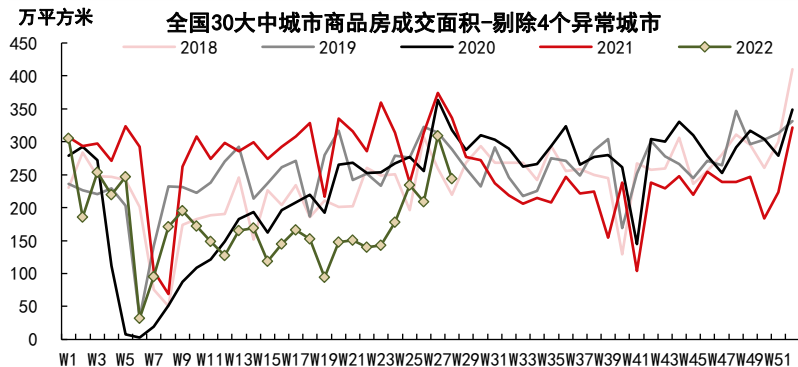


## 本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌33.0%

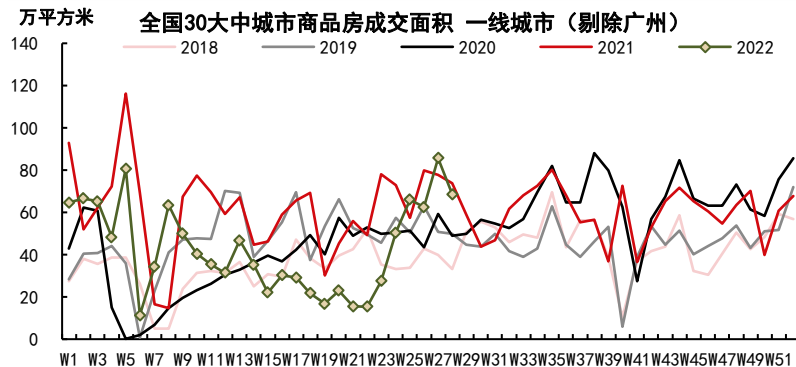


# 剔除异常城市后本周同比下跌幅度扩大至28%

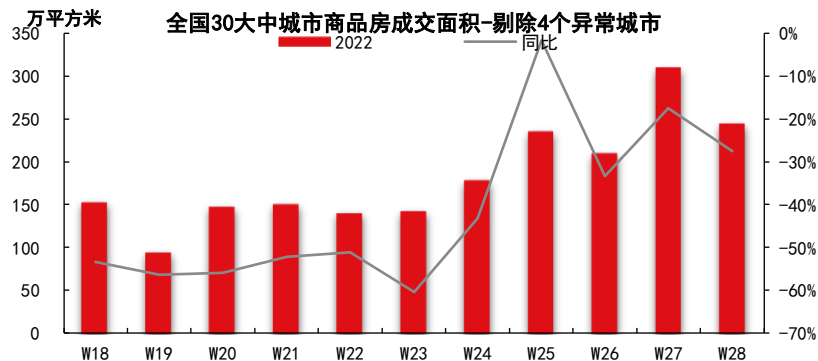
## 本周30大中城市商品房成交面积环比下跌21.1%



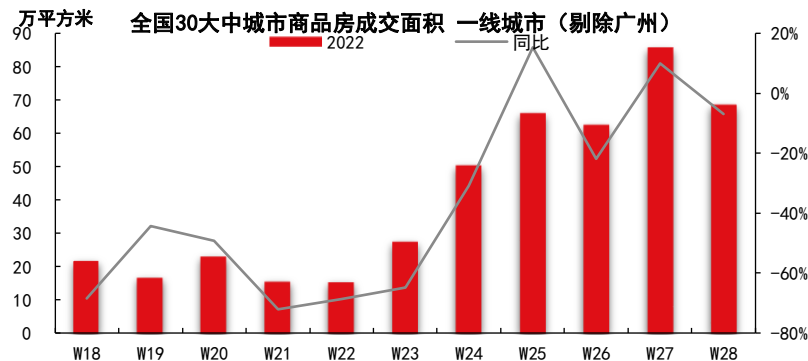
## 本周30大中城市中一线城市商品房成交面积环比下跌19.9%



## 本周30大中城市商品房成交面积同比下跌27.5%

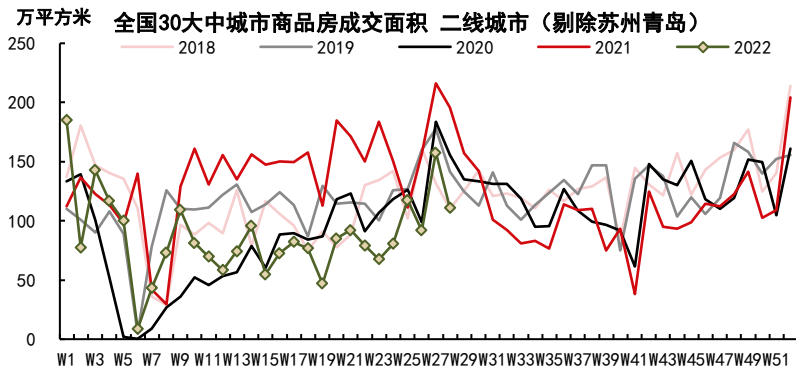


## 本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌7.0%

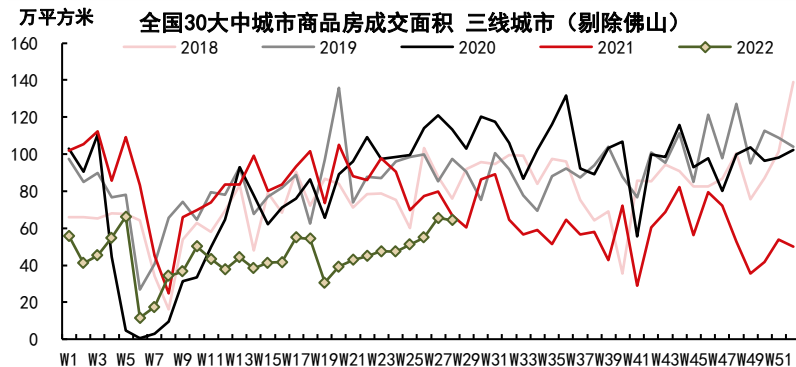


# 剔除异常城市后本周同比下跌幅度扩大至28%

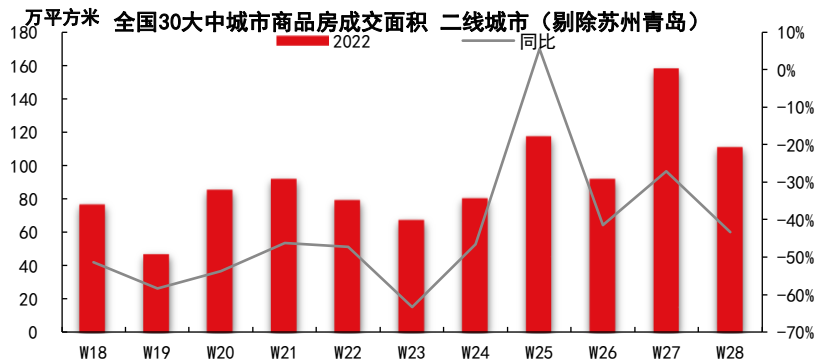
## 本周30大中城市中二线城市商品房成交面积环比下跌29.7%



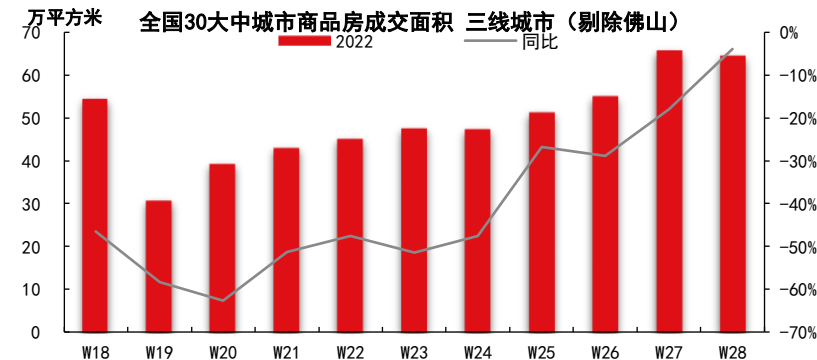
## 本周30大中城市中三线城市商品房成交面积环比下跌2.0%



## 本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌43.3%

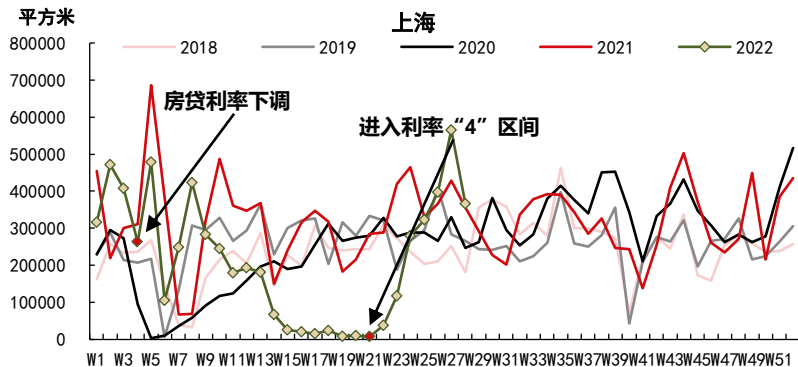


## 本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌3.9%

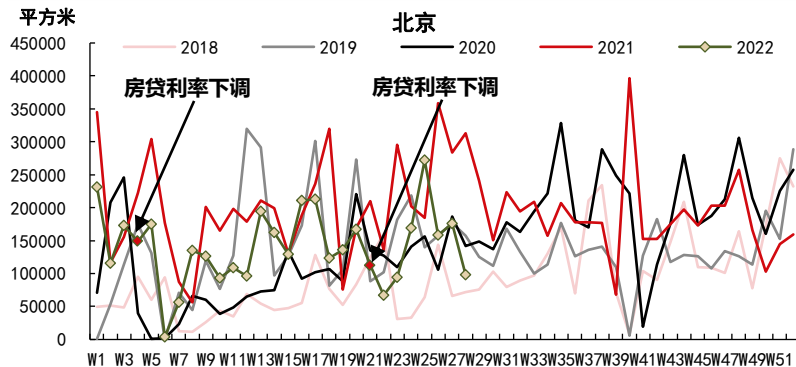


# 一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，近期反弹显著

## 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）

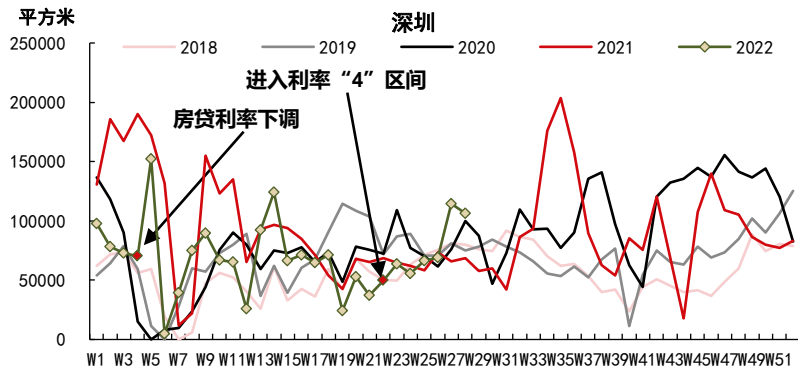
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1712996	1704200	-0.5%	13.2%
2月	822200	1111400	35.2%	-34.8%
3月	1570400	767160.9	-51.1%	-31.0%
4月	1267300	105400	-91.7%	-86.3%
5月	1111977	117200	-89.5%	11.2%
6月	1664300	1460500	-12.2%	1146.2%
7月 (截止至7月8日)	590300	493400	-16.4%	129.2%

### 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 (截止至7月8日)	348435	102331	-70.6%	-32.2%

# 一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，近期反弹显著

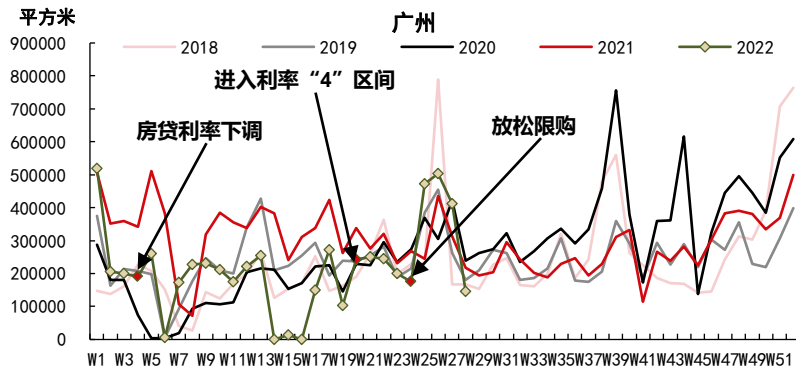
## 深圳（1.20 LPR下调5BP，5.20LPR下调15BP）



### 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%

## 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%

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\\_43734](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_43734)

