

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

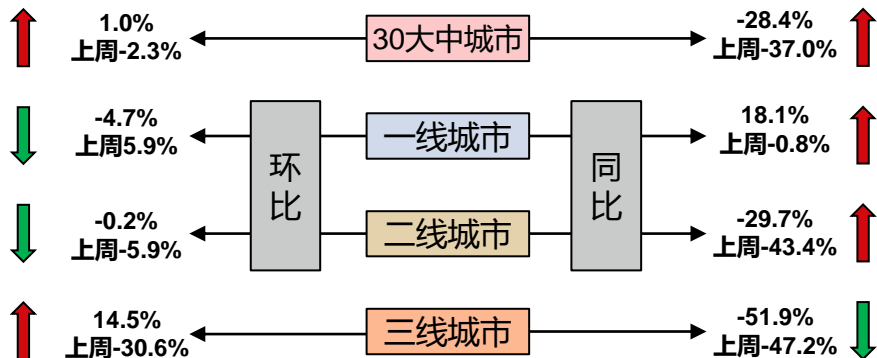
2022年7月24日

- 中央重点政策方面：7月21日，银保监会引导金融机构市场化参与风险处置，与住建部、人民银行加强协同，配合地方政府积极推进“保交楼、保民生、保稳定”工作，依法依规做好相关金融服务，促进房地产业良性循环和健康发展，本次是银保监会第三次针对保交楼进行回复，体现政府对事件的重视。
- 地方重点政策方面：（1）郑州市地产集团将联手河南地方AMC，成立地产纾困基金。从2022年烂尾楼分布情况来看，归属于河南、湖南和湖北等省份的数量较多，河南省内，郑州楼盘数量尤其多。本次郑州成立地产纾困基金主要是针对当前保交楼严峻的情况，通过资产处置、资源整合、重组顾问等方式，参与问题楼盘盘活、困难房企救助等解围纾困工作。考虑到基金整体运作效率相比财政手段更有效率，预计纾困基金成立后可以较快起到稳住市场信心的作用。（2）青岛再次放松限售，新房网签满5年、二手房取得产证满2年可上市交易。青岛在经历完前期脉冲上涨后，当前整体情况回落至5月的水平，为了能有效刺激改善型需求，本周将青岛全市限售政策进一步放松。
- 我们认为，在停贷事件没有得到比较好的处理之前，未来房企销售期房将会受到明显冲击，各地之前出台的政策效果也存在打折扣的可能性。7月以来30城商品房成交数据持续低迷也反映在疫后购房需求在经过两个月的消化后目前处于边际递减的状态。**未来地产政策跟踪的重心将落在政府出台政策“保交楼”上，若处理不善或存在商品房销售数据迎来再次探底的可能性。**

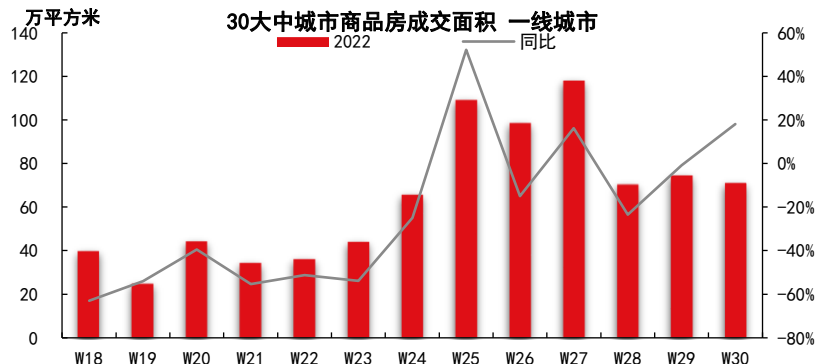
- 一、一线城市政策效果跟踪
- 二、二线城市政策效果跟踪
- 三、三四线城市政策效果跟踪
- 四、二手房成交数据跟踪
- 五、本周重点放松施策一览

房地产销售数据总览——本周商品房成交降幅持续收窄

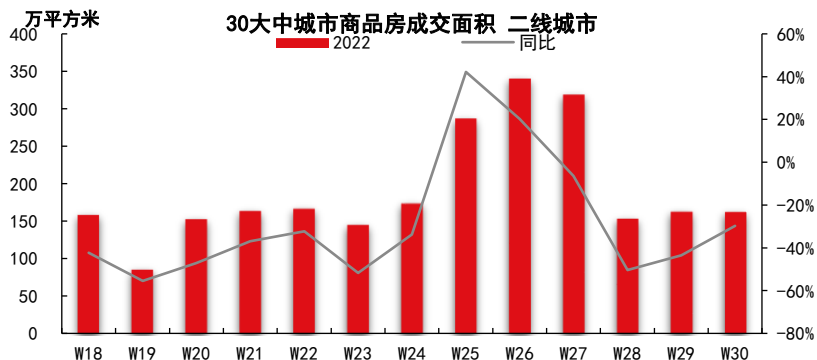
30大中城市本周同比跌幅为28.4%



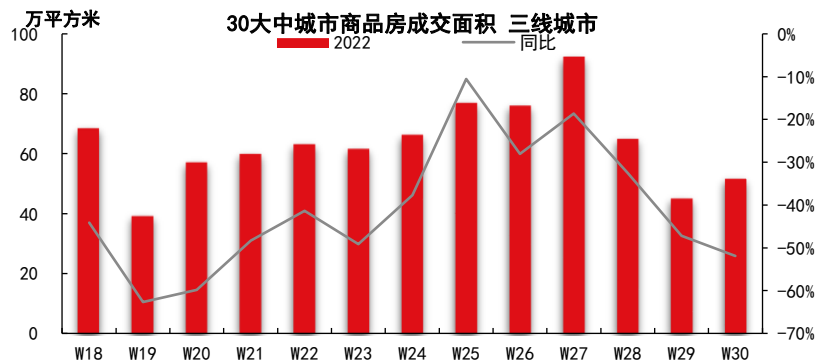
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比上涨18.1%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌29.7%

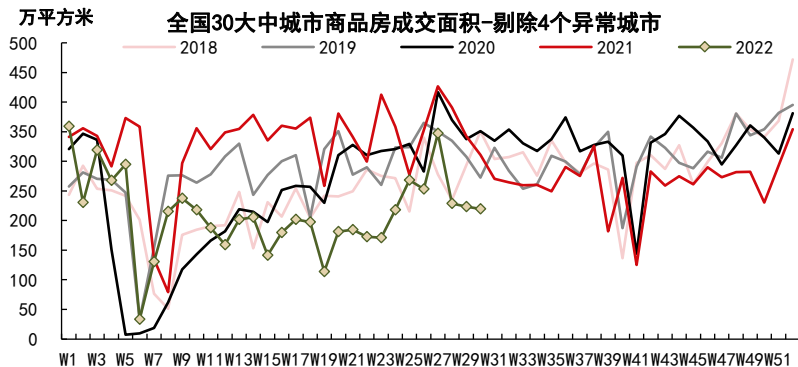


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌51.9%

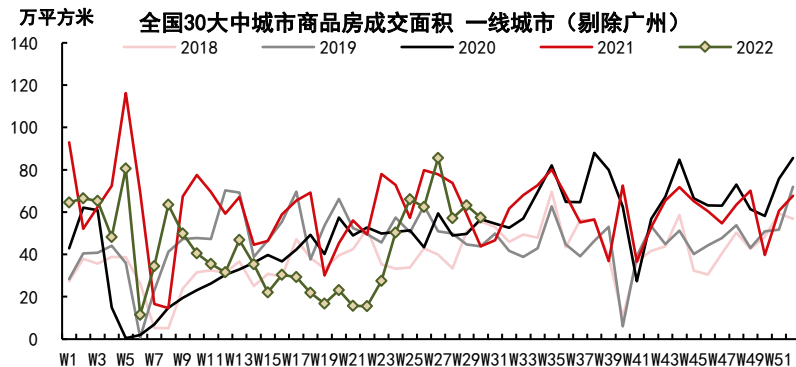


剔除异常城市后本周同比下跌幅度缩窄至29%

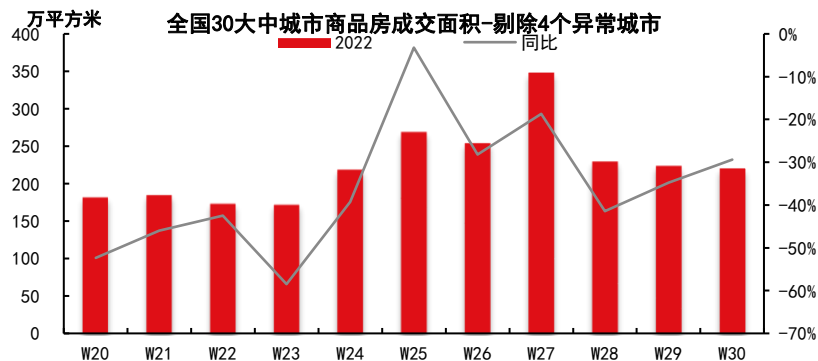
本周30大中城市商品房成交面积环比下跌1.5%



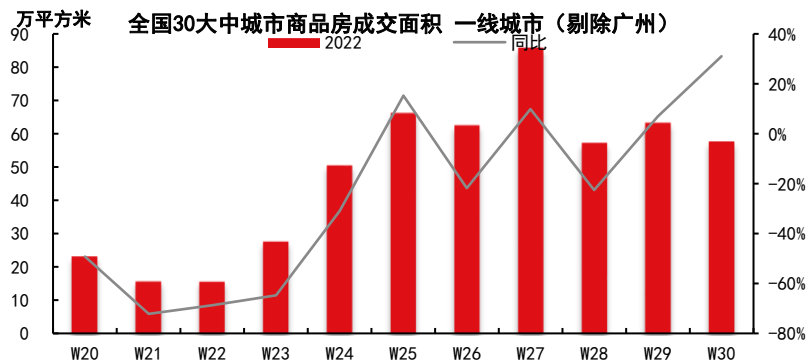
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积环比下跌9.0%



本周30大中城市商品房成交面积同比下跌29.4%

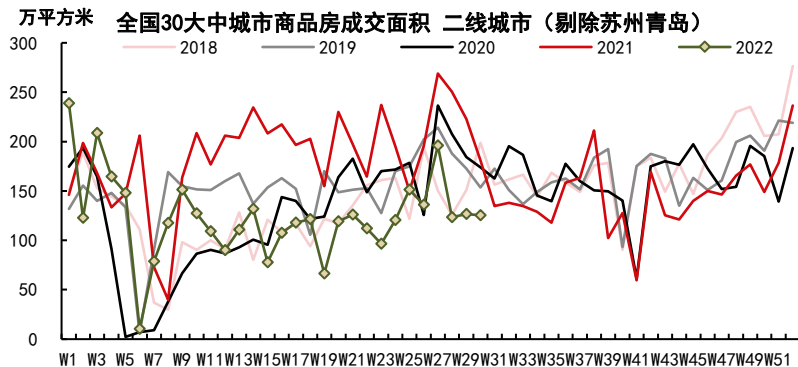


本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比上涨31.0%

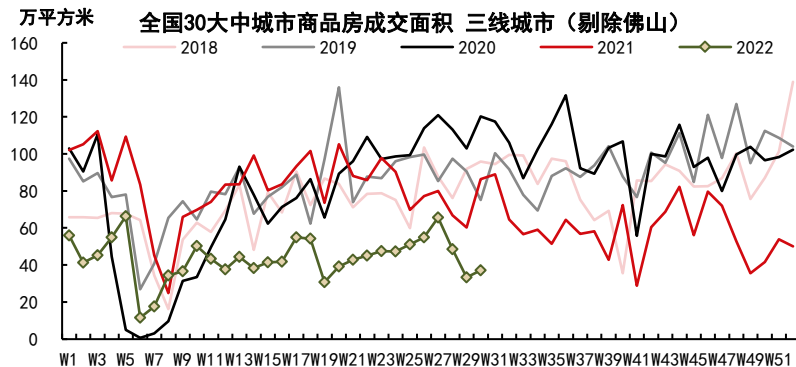


剔除异常城市后本周同比下跌幅度缩窄至29%

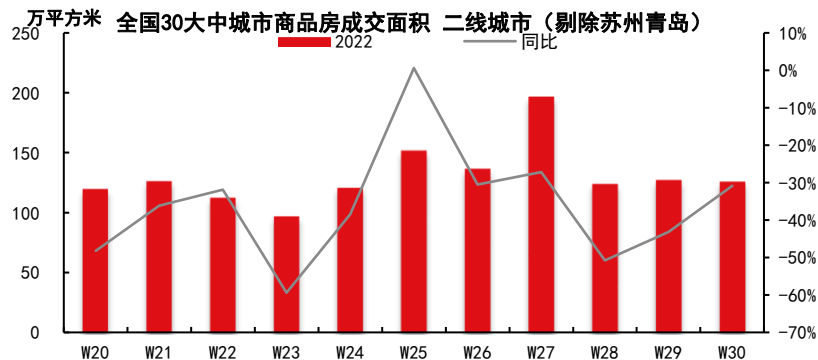
本周30大中城市中二线城市商品房成交面积环比下跌1.2%



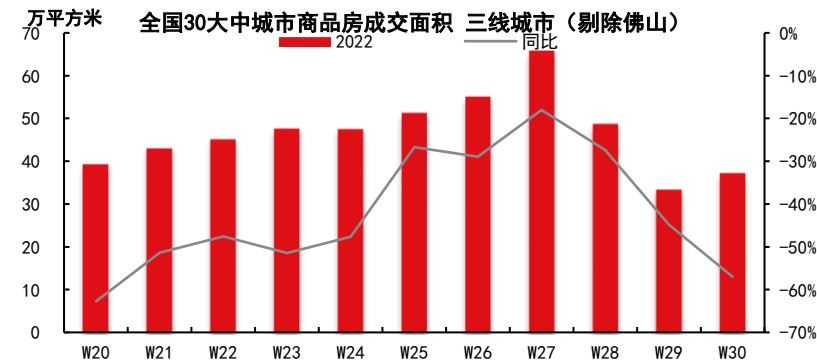
本周30大中城市中三线城市商品房成交面积环比上涨11.5%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌30.9%

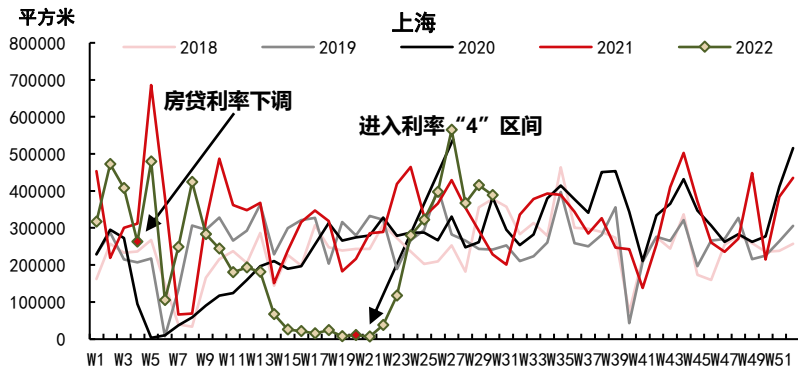


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌57.0%

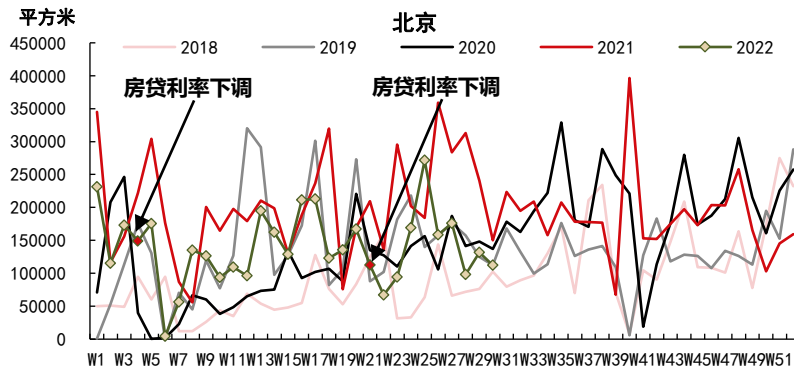


一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，近期显著回调

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）

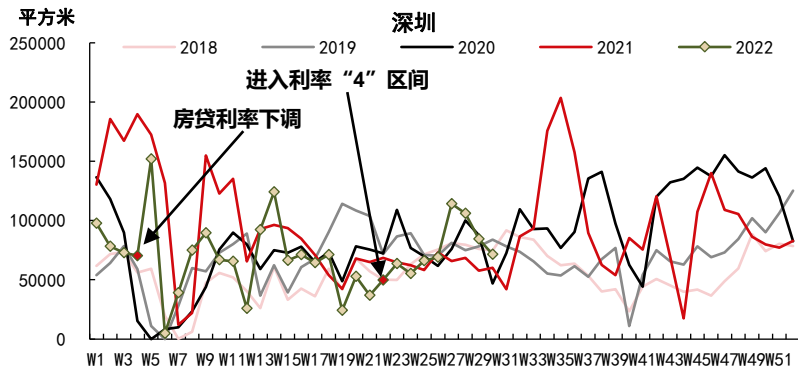
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1712996	1704200	-0.5%	13.2%
2月	822200	1111400	35.2%	-34.8%
3月	1570400	767160.9	-51.1%	-31.0%
4月	1267300	105400	-91.7%	-86.3%
5月	1111977	117200	-89.5%	11.2%
6月	1664300	1460500	-12.2%	1146.2%
7月 (截止至7月22日)	1077200	1337200	24.1%	52.8%

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22日)	771661	344704	-55.3%	-41.5%

一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，近期显著回调

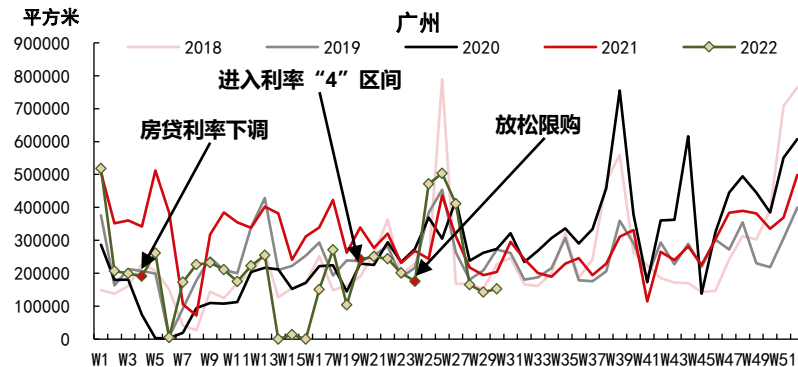
深圳（1.20 LPR下调5BP，5.20LPR下调15BP）



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	600107	617050	27.0%	11.0%

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	550110	21.7%	10.0%

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_44364

