

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

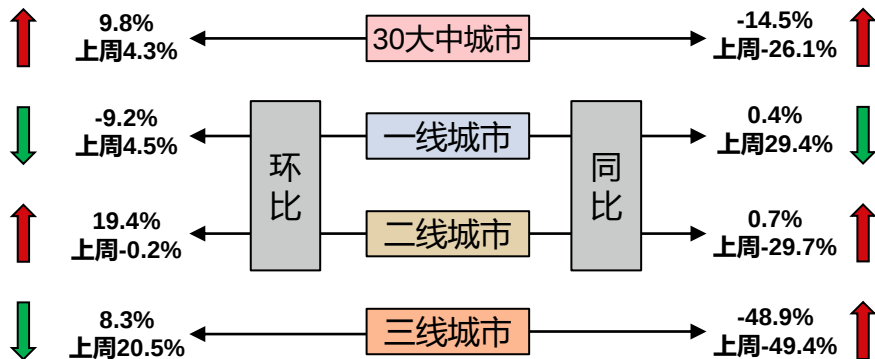
2022年7月31日

- 中央重点政策方面：7月28日，中央政治局提及房地产明确要稳定房地产市场，坚持房子是用来住的不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。
- 地方重点政策方面：（1）郑州召开8家房企项目情况汇报会，纾困项目可用“棚改统贷统还”等四种模式开发目前项目纾困模式分为四种，其中“棚改统贷统还”模式由政府平台公司接收，后期政府主导；资产大于负债的，可选择“收并购”模式，由政府组织国央企、金融机构对接，解决企业现金流问题；资不抵债的，可采用“破产重组”模式，由政府组织破产重组，以保证项目交付；销售不畅、建设资金困难的，可选择“保障性租赁住房”模式，由政府组织专项建设贷款。郑州以上措施意在帮助房企纾困，解决项目竣工交付问题，以实现保交付的要求。
- 我们认为，当前保交楼的政策主要是通过自下而上的方式，由地方党委和市政府全局统领，商业银行等机构密切配合，房企等积极参与复工。此外近期市场也有传言中央和各金融部门如政策性银行等部门，会有新一轮的自上而下的保交楼政策。从近期的商品房销售情况来看，随着中央和地方政府对保交楼的重视层度不断提高，当前政策预期已经一定程度对冲前期的停贷事件的影响，近期成交面积同比维持在-20%左右，预计随着保交楼政策落地逐步兑现后，商品房销售有望进一步回暖。

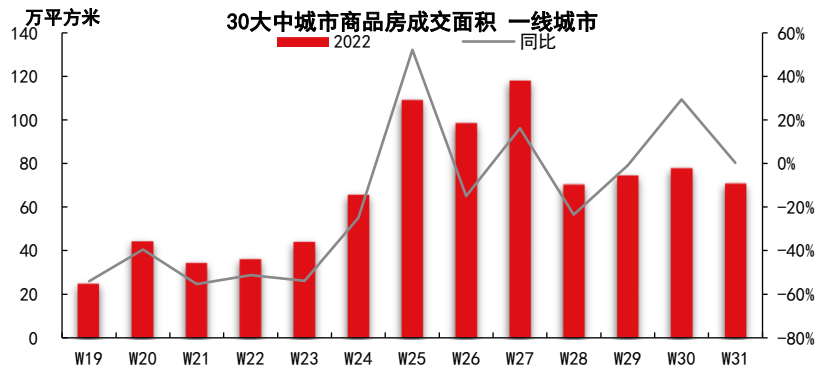
- 一、一线城市政策效果跟踪
- 二、二线城市政策效果跟踪
- 三、三四线城市政策效果跟踪
- 四、二手房成交数据跟踪
- 五、本周重点放松施策一览

房地产销售数据总览——本周商品房成交降幅持续收窄

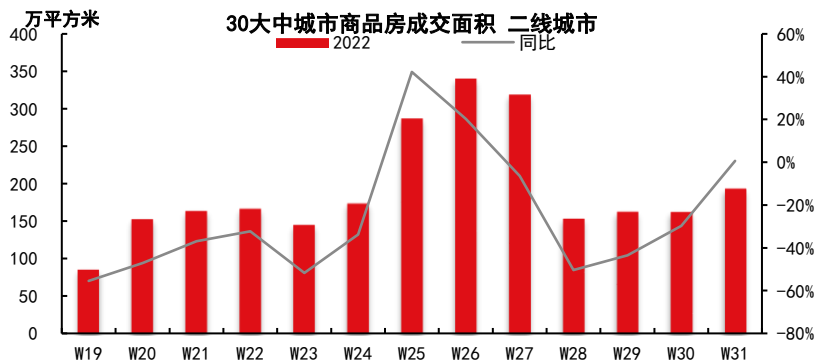
30大中城市本周同比跌幅为23.8%



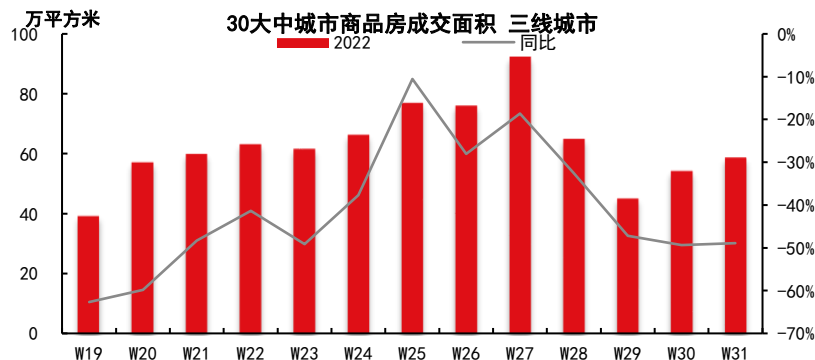
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌13.5%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌9.4%

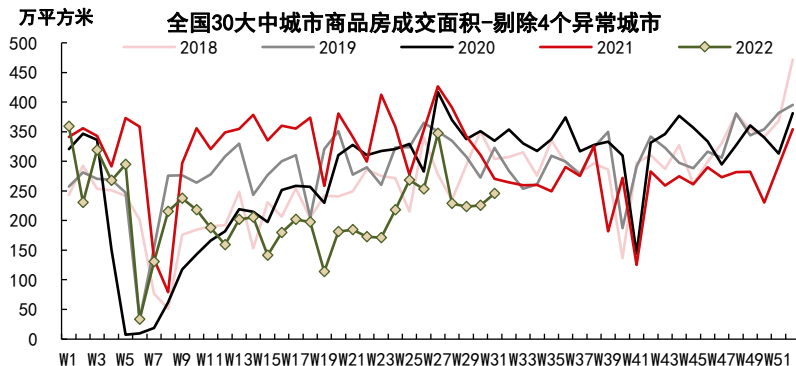


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌54.2%

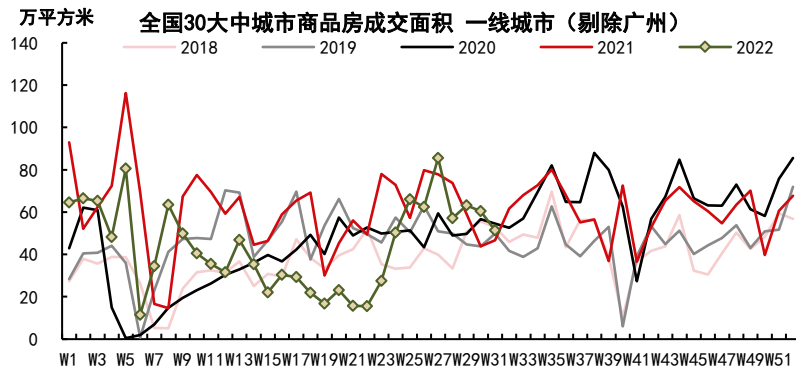


剔除异常城市后本周同比下跌幅度缩窄至9%

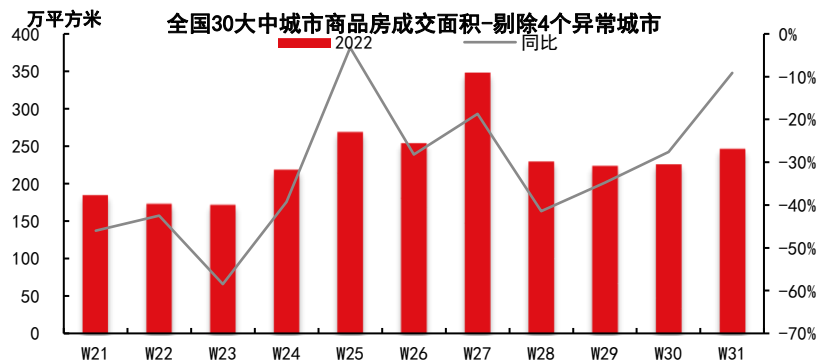
本周30大中城市商品房成交面积环比上涨9.0%



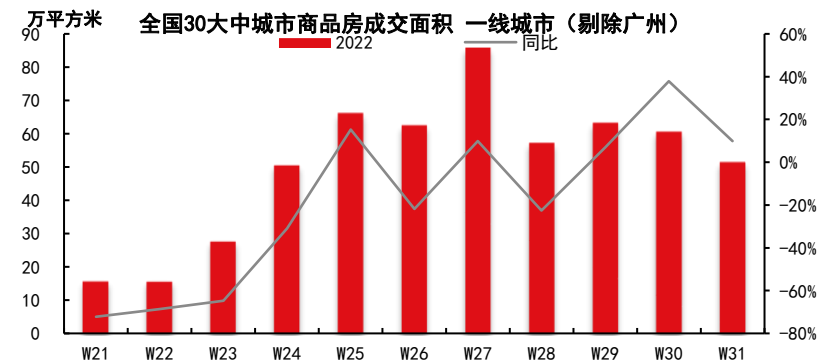
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积环比下跌15.1%



本周30大中城市商品房成交面积同比下跌9.1%

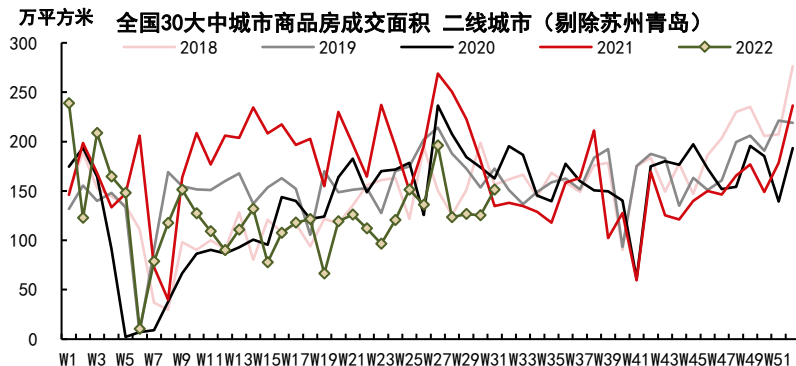


本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比上涨9.9%

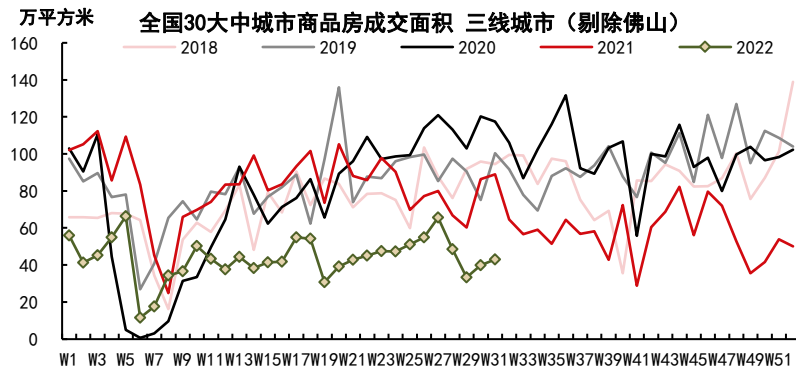


剔除异常城市后本周同比下跌幅度缩窄至9%

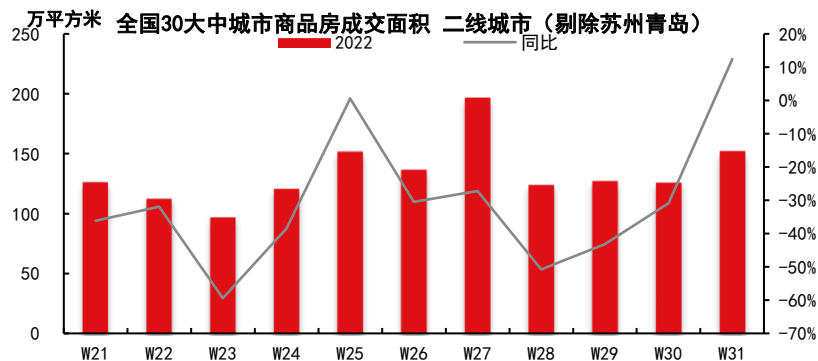
本周30大中城市中二线城市商品房成交面积环比上涨20.9%



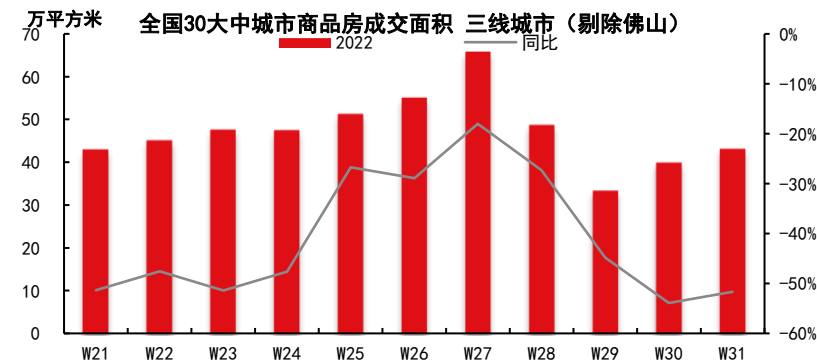
本周30大中城市中三线城市商品房成交面积环比上涨8.1%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比上涨12.4%

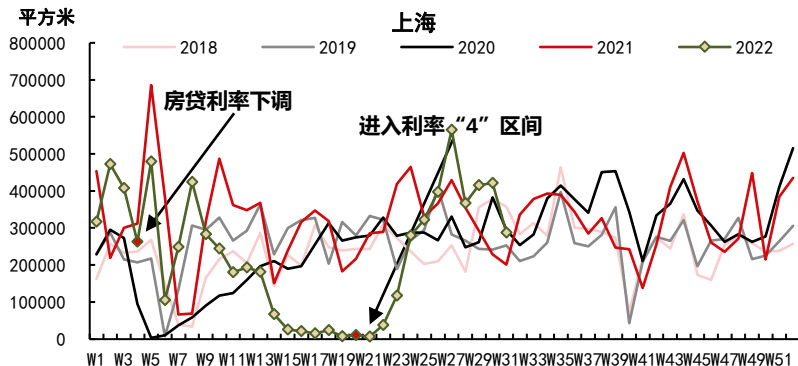


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌51.7%

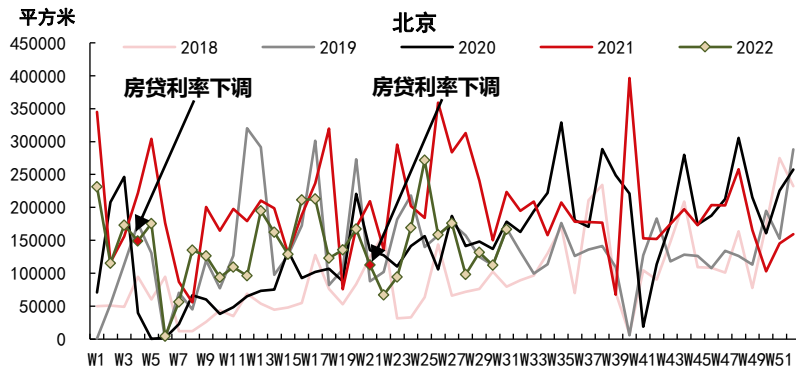


一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，近期显著回调

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）

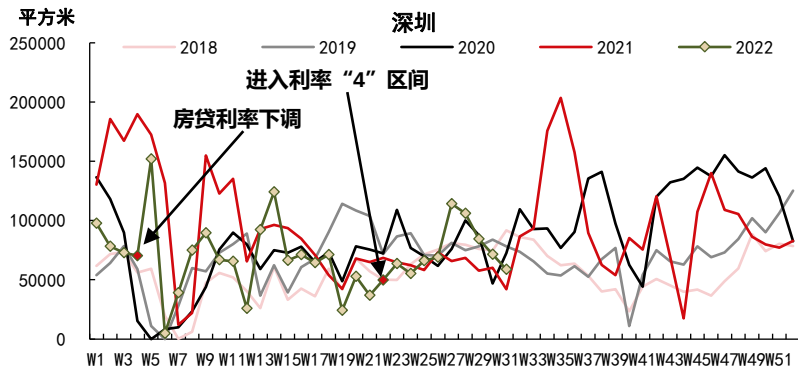
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1712996	1704200	-0.5%	13.2%
2月	822200	1111400	35.2%	-34.8%
3月	1570400	767160.9	-51.1%	-31.0%
4月	1267300	105400	-91.7%	-86.3%
5月	1111977	117200	-89.5%	11.2%
6月	1664300	1460500	-12.2%	1146.2%
7月 (截止至7月29日)	1270200	1629200	28.3%	22.4%

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29日)	967373	509013	-47.4%	-34.9%

一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，近期显著回调

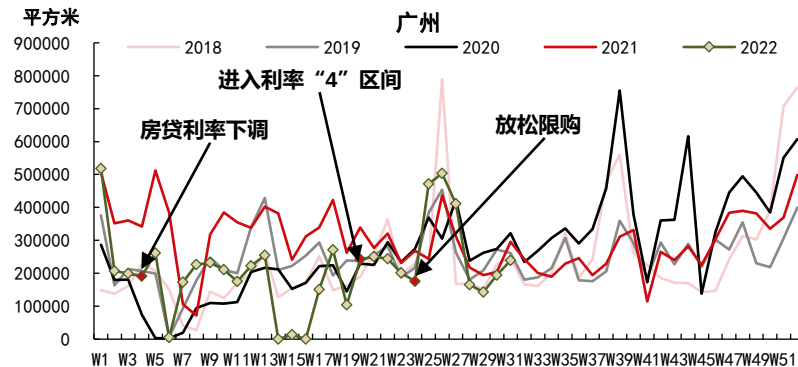
深圳（1.20 LPR下调5BP，5.20LPR下调15BP）



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%

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_44713

