

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

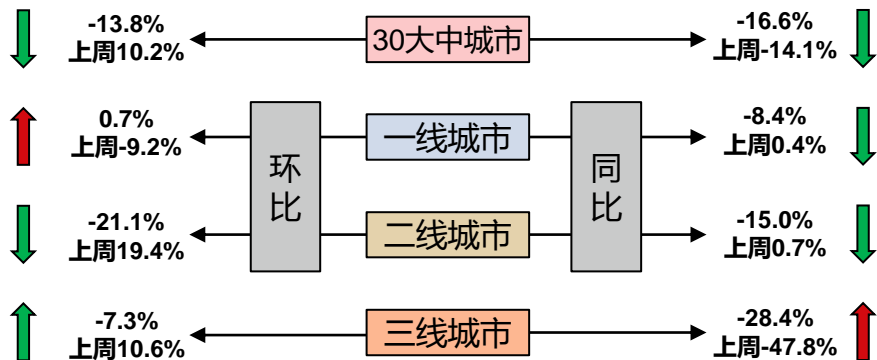
2022年8月7日

- 地方重点政策方面：（1）郑州房地产纾困基金设立运作方案出台，暂定规模100亿。作为本次停贷事件的集中爆发地，市场持续关注郑州的处理方式。从上述基金的运作方式来看，本次郑州的地产纾困基金的主要目的是参与盘活市域内未来销售收入能够覆盖项目投资的存量房地产项目，纾解房企短期出现的资金流动性困难，并通过将盘活资金专项用于危困房企问题楼盘项目，解决部分社会关注的停工停按揭月供问题。（2）北京三项目试点支持老年家庭购房。本次北京集中供地中选取昌平区平西府、顺义区福环、顺义区薛大人庄等三宗地进行试点。对中心城区老年家庭（60周岁及以上）购买上述试点项目，并把户口迁至试点项目所在地的，给予一定的支持政策。该政策针对老年人定向解除了认房又认贷政策，其次针对普通住宅标准也有了一定放松，**背后反映的是针对一线城市的政策底线开始有突破的迹象。**
- 我们认为，从北京针对定向人群做调控上的试水，判断局部放松对销量的影响以及对整个市场复苏的效果来看，未来政策仍有进一步突破的空间。**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，预计随着各地宽松政策持续出台后，商品房销售有望进一步回暖。**

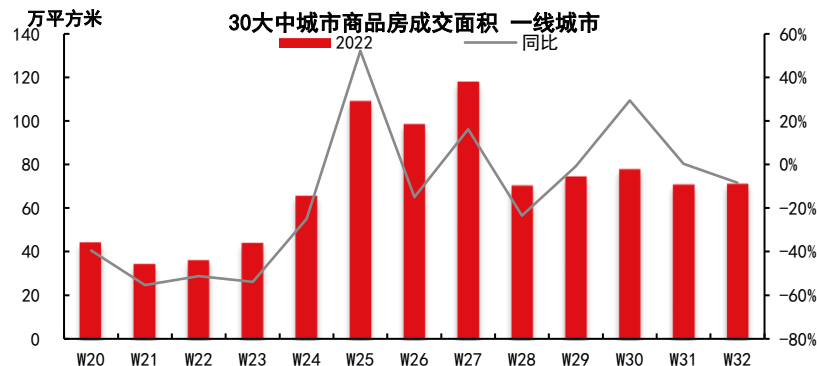
- 一、一线城市政策效果跟踪
- 二、二线城市政策效果跟踪
- 三、三四线城市政策效果跟踪
- 四、二手房成交数据跟踪
- 五、本周重点放松施策一览

房地产销售数据总览——本周商品房成交降幅小幅扩大

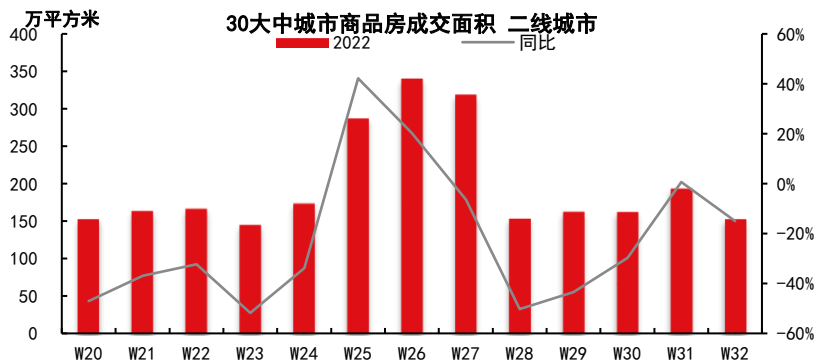
30大中城市本周同比跌幅为16.6%



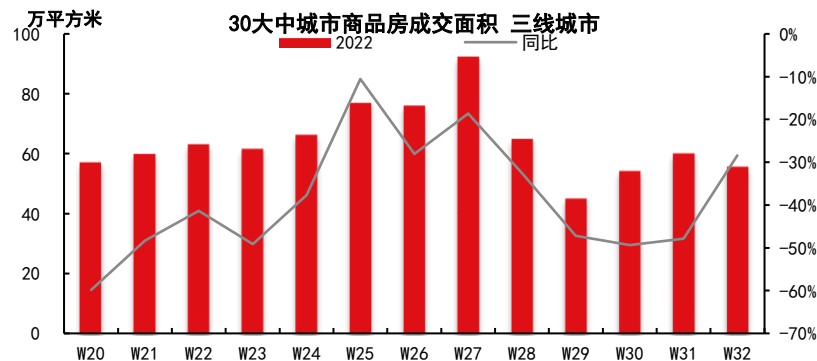
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比下跌8.4%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比下跌15.0%

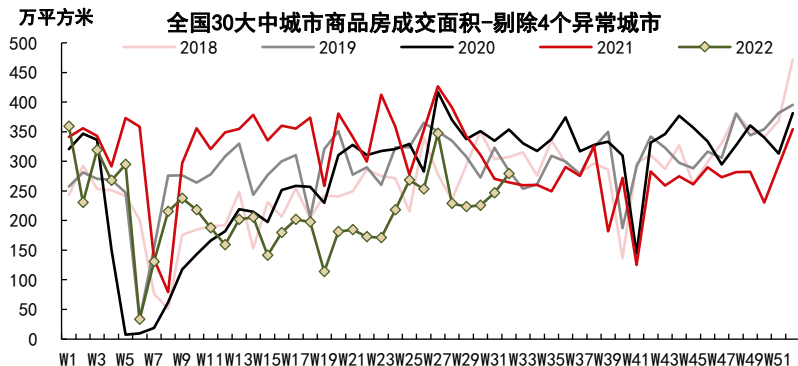


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌28.4%

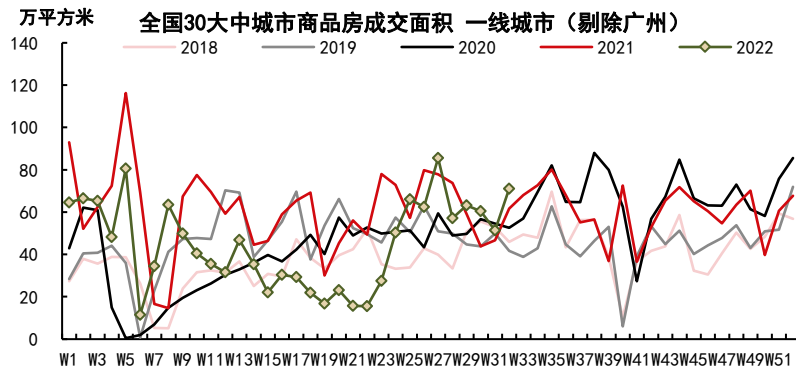


剔除异常城市后本周商品房成交同比增长6%

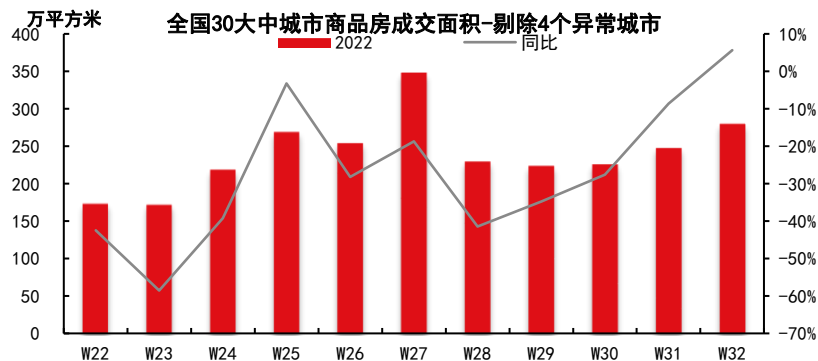
本周30大中城市商品房成交面积环比上涨13.0%



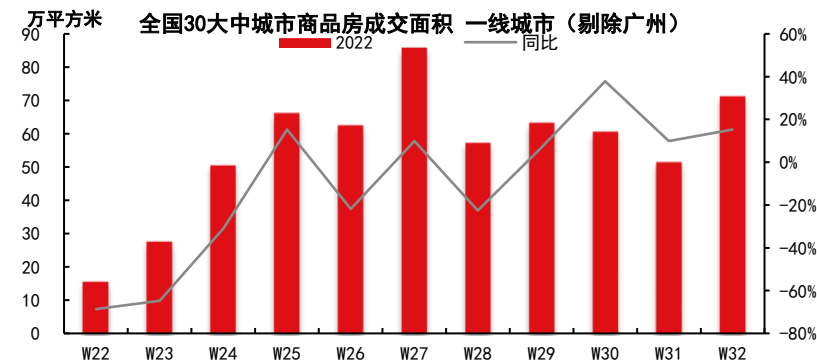
本周30大中城市中一线城市商品房成交面积环比上涨38.5%



本周30大中城市商品房成交面积同比上涨5.6%

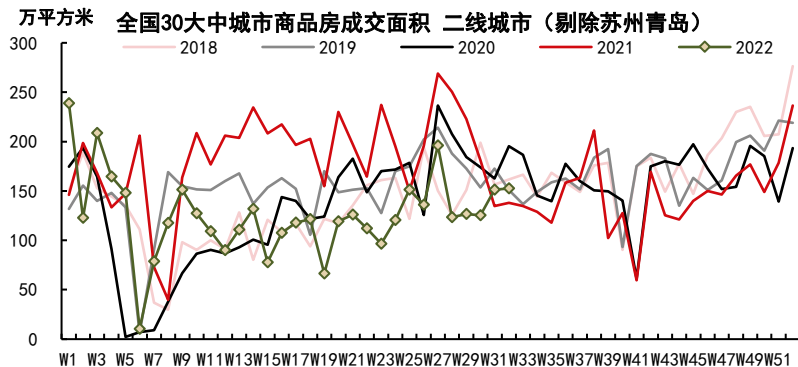


本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比上涨15.2%

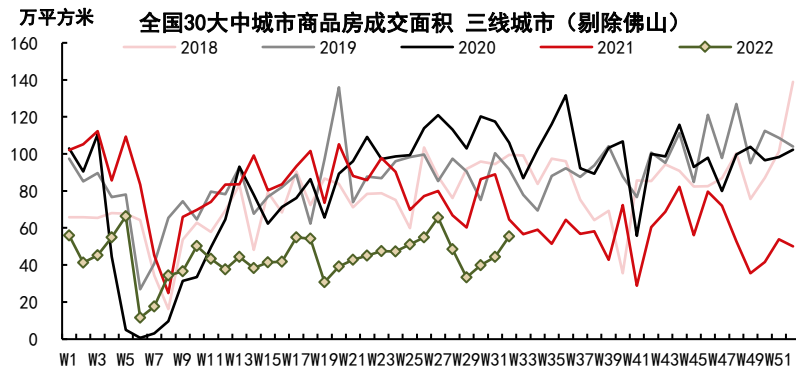


剔除异常城市后本周商品房成交同比增长6%

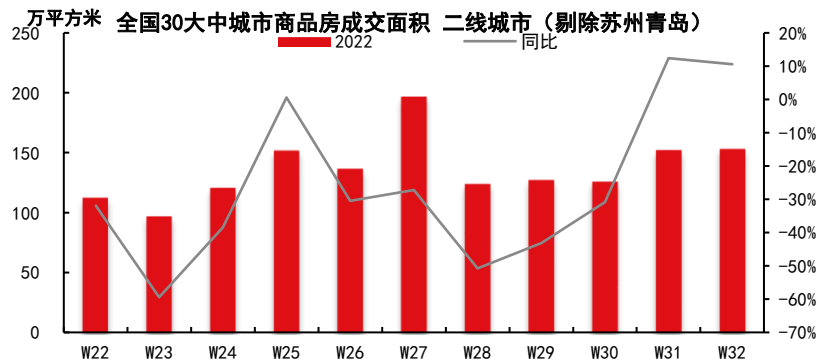
本周30大中城市中二线城市商品房成交面积环比上涨0.8%



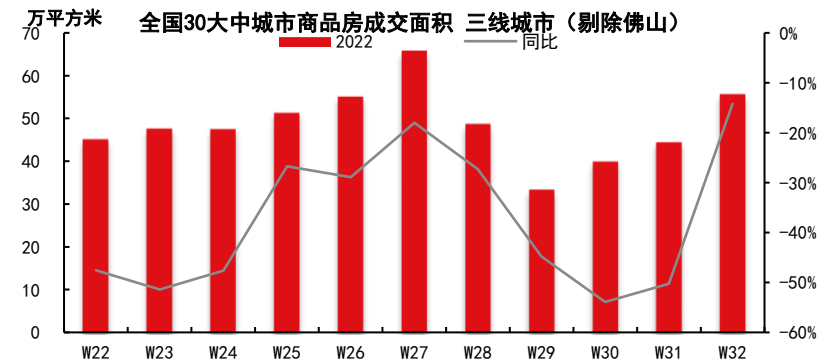
本周30大中城市中三线城市商品房成交面积环比上涨25.3%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比上涨10.6%

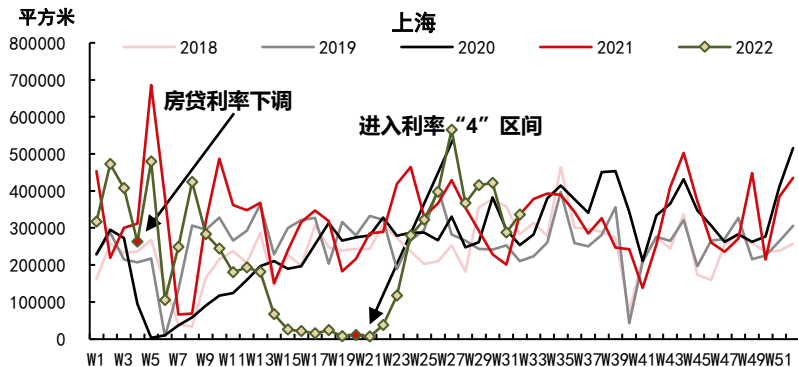


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比下跌14.2%

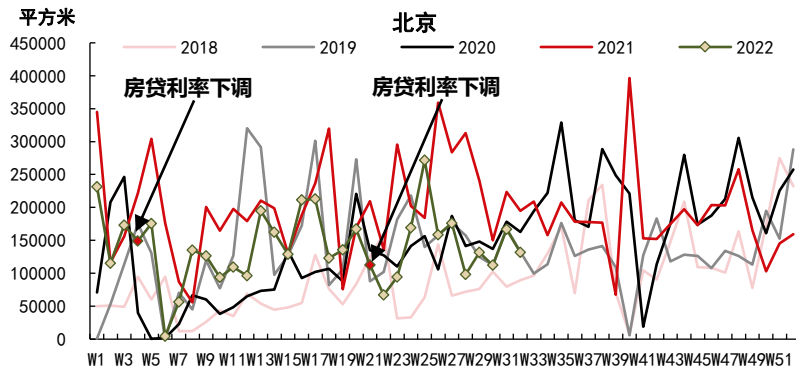


一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，深圳强势反弹

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）

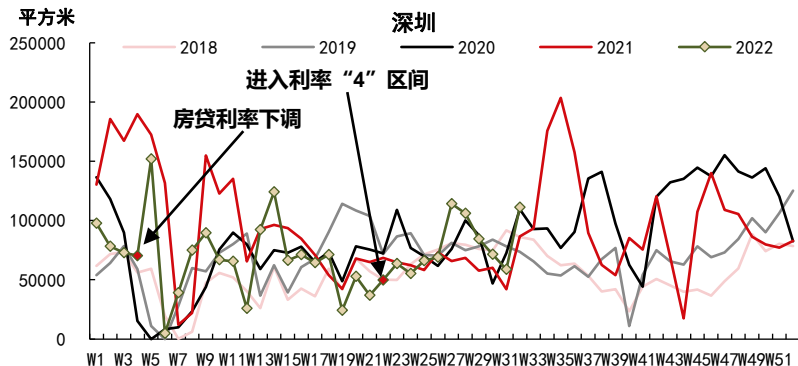
月份	2021	2022	同比	环比
1月	1712996	1704200	-0.5%	13.2%
2月	822200	1111400	35.2%	-34.8%
3月	1570400	767160.9	-51.1%	-31.0%
4月	1267300	105400	-91.7%	-86.3%
5月	1111977	117200	-89.5%	11.2%
6月	1664300	1460500	-12.2%	1146.2%
7月	1328100	1693300	27.5%	15.9%
8月 (截止至8月5日)	254600	268900	5.6%	-19.5%

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	1028732	525829	-48.9%	-37.1%
8月 (截止至8月5日)	127676	117522	-8.0%	134.2%

一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，深圳强势反弹

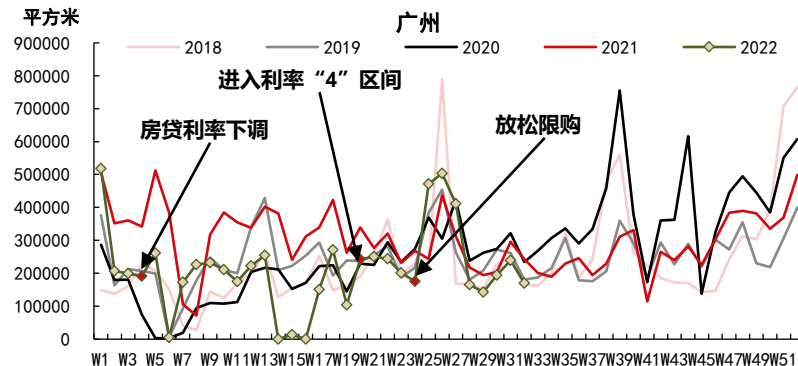
深圳（1.20 LPR下调5BP，5.20 LPR下调15BP）



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%

广州（1.20 LPR下调5BP，5.20 LPR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%

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_44972

