

今年春节过后，地产行业继续去延续去年下滑的态势，房地产量价齐跌！

3月1日，郑州发布楼市新政，成为第一个救市的新一线城市，一举拉开救市序幕！此后，全国开始救市的城市开始迎接不暇，救市的政策也是五花八门，据统计，截止到5月16日，全国救市的城市达到65个，其中不乏郑州、长沙、苏州等大中城市。

月份	数量	具体城市
2022年1月	11	马鞍山、亳州、玉林、北海、肇庆、嘉兴、贵港、南充、泸州、蚌埠、自贡
2022年2月	4	菏泽、湖州、晋中、驻马店
2022年3月	5	德州、宣城、唐山、衡阳、新乡
2022年4月	45	连云港、惠州（广东）、中山、东莞、江门（广东）、佛山、镇江、阳江（广东）、株洲（湖南）、洛阳、随州（湖北）、黄石、达州（四川）、绍兴、常熟、平潭（福建）、常德（湖南）、烟台、泰州市姜堰区、龙岩（福建）、张家口（河北）、秦皇岛、衢州（浙江）、宜昌（湖北）、荆门（湖北）、盐城、郴州（湖南）、绵阳、大连、南通、清远、韶关、河源、云浮、安顺、丽水（浙江）、台州、贵阳、南平、黄冈、广元、吉安、咸宁（湖北）、淮北（安徽）、上饶（江西）
2022年5月	11	梅州、岳阳、赣州、连云港、无锡、威海、茂名、天门、 <a href="#">东莞 @商业地产观点</a>

救市的政策不仅限于降首付、减免契税、人才引进、限购限贷放等，更有甚者，无锡市给在校大学生发了“房票”，大学生凭在校证明，居然救可以买房了！

松绑项目	对应城市（部分举例）
房票	平潭、嘉兴、大连、东莞等
首付比例	徐州、梅州、连云港、赣州、威海、镇江、洛阳、达州、菏泽、绍兴、张家口、宜昌、德州、北海、唐山、晋中、驻马店等
购房补贴	岳阳、镇江、天门、株洲、随州、黄石、常熟、常德、南通、马鞍山、宜昌、亳州、肇庆、衡阳、贵港、南充等
贷款额度	威海、惠州、阳江、洛阳、随州、烟台、泰州市姜堰区、龙岩、马鞍山、荆门、亳州、宣城、唐山、郴州、绵阳、新乡等
贷款利率	赣州、茂名、黄石、达州、清远、韶关、河源、云浮、蚌埠等
土地放松	徐州、梅州、惠州、中山、洛阳等

头条 @商业地产视点

一边是楼市救市的火热，另一边却是楼市的萧条，据5月18日国家统计局公布的最新数据，70个大中城市四月份新建商品房价格环比下降的有47个，比上个月增加9个；同比下降的有39个，环比增加10个。

四月份一线城市房价上涨了0.1%，二线城市新建商品房销售价格下降0.2%，三线城市房价跌幅较大，整体跌幅为0.6%。

表1：2022年4月70个大中城市新建商品住宅销售价格指数

城市	环比	同比	定基	城市	环比	同比	定基
	上月=100	上年同月=100	2020年=100		上月=100	上年同月=100	2020年=100
北京	100.7	105.8	109.3	唐山	100.1	98.8	103.0
天津	99.9	99.7	102.4	秦皇岛	99.7	94.5	95.8
石家庄	100.2	97.8	100.0	包头	99.3	97.7	99.7
太原	99.4	96.3	95.2	丹东	99.1	97.9	102.1
呼和浩特	99.5	98.6	100.6	锦州	98.5	100.0	104.0
沈阳	99.8	99.2	102.4	吉林	100.0	100.9	103.4
大连	99.9	101.2	105.2	牡丹江	100.0	97.0	95.9
长春	100.0	100.6	101.5	无锡	99.9	103.6	107.4
哈尔滨	99.3	94.4	94.3	徐州	99.5	100.7	107.8
上海	100.0	103.8	107.5	扬州	99.0	98.7	105.2
南京	99.5	102.4	106.4	温州	99.2	101.1	104.3
杭州	100.6	106.3	108.7	金华	100.3	102.3	107.5
宁波	99.7	102.0	105.9	蚌埠	98.8	99.3	102.6
合肥	99.9	99.5	104.8	安庆	99.5	97.7	96.9
福州	99.4	100.4	105.3	泉州	99.8	100.5	106.3
厦门	99.5	101.0	104.9	九江	99.8	98.7	101.6
南昌	100.5	100.7	102.2	赣州	100.1	101.4	105.4
济南	99.8	103.5	105.0	烟台	99.6	99.0	102.5
青岛	100.1	102.6	105.9	济宁	100.2	100.7	108.2
郑州	99.7	98.4	100.0	洛阳	99.3	99.9	102.0
武汉	99.2	99.7	104.5	平顶山	99.9	99.4	102.1
长沙	100.3	105.5	110.5	宜昌	99.8	99.5	102.9
广州	100.1	102.0	109.8	襄阳	98.8	97.4	100.9
深圳	99.9	103.9	106.4	岳阳	98.7	95.0	95.1
南宁	100.2	99.9	104.0	常德	99.0	94.8	94.2
海口	100.4	102.3	106.3	韶关	99.0	97.4	99.4
重庆	99.6	106.1	111.7	湛江	98.8	95.3	98.3
成都	100.8	102.9	107.8	惠州	99.6	99.1	103.5
贵阳	100.8	99.2	103.1	桂林	99.5	97.3	98.8
昆明	99.9	97.1	102.5	北海	98.4	95.0	92.0
西安	100.2	105.2	111.5	三亚	99.6	103.4	108.2
兰州	99.3	98.4	103.6	泸州	99.3	95.3	95.0
西宁	100.0	99.8	106.0	南充	99.2	94.4	94.9
银川	100.1	106.2	115.3	遵义	99.8	98.8	100.4
乌鲁木齐	100.6	103.2	106.6	大理	99.3		

头条@商业地产视点

四月份的地产行业是在各大城市救市的情况下产生的，但依然不理想！

据房地产专家严跃进分析，四月份的数据是比较严重的，具有很强的警示意义，比如新建商品房销售价格同比、环比都出现了回落，这是自2017年来77个月，首次出现的情况，这是非常值得警惕的

，如果不及时调整，后续一旦房价失控，将是非常危险的。

5月18日，在经济会议上，官宣，要稳地价，稳房价，保持房地产健康发展！这也是决策层，在房地产调整一来第一次提出稳地价、稳房价的决策，基本上明确了房地产未来调控的基调。

股市里有政策底，楼市里如果来比对的话这次的定调，基本上可以认为是一次政策拐点的来临，有了政策方向的调整

，再加上各地因城施策

的支持，房价大底估计很快会到来，至于是今年年底还是明年上半年，还有待观察！



虽然，楼市调控的政策拐点到了，但要真正等到实质性利好落地转化还需要一段时间。

5  
月  
15日  
，三部委  
发布楼市政策，房

贷利率低于LPR20个基点的政策支持

，首套房利率

甚至可以达到4.4%，5月20日，最新lpr直接给到了4.45%，这意味着首套房贷利率几天之内直降到了4.25%！

这些都是对房地产的细心呵护，随着时间的推移，购房者的信心恢复，楼市元气恢复值日可待！

据商业地产视点观察，最近大部分人对楼市呈不乐观姿态，甚至连从业者都加入“地产黑”的行列，但我们反过来看一下，现在的楼市才哪到哪，去年到现在你见过多少断供

潮，你见过多少城市售楼部一个卖不出去房子的现象，商业地产视点记得好像那只发生在2008年！

当下，楼市虽然不乐观，但楼市政策拐点已至，地产人、购房者需要清醒的认识，找准自己定位，才能抓住自己的未来，哪怕这个未来只是一套房子，或者只是一份养家糊口的工作！



商业地产视点

COMMERCIAL

REAL ESTATE FOCUS

头条 @商业地产视点