



房价仅次深沪京，“厦门”们调控屡失效的症结何在

2016年12月20日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

研究员/杨科伟、柏品慧

近日，厦门土地拍卖首次试行“限地价、竞配建”出让方式，当土拍溢价率达到50%，转而竞报无偿移交政府的住房面积。结果3宗地块全部达到限价上限，其中1宗更是刷新厦门总价地王纪录。

一叶可知秋，厦门市场反映的问题也是当下热点一、二线城市的真实写照。一边是限购、限贷政策持续发力，调控政策愈加严苛；另一边则是楼市房价加速上涨、地市“三高”地块逢拍必出，更难打破地价、房价轮动上涨的市场预期。

限贷、限购标准堪称二线城市“顶级”，稳房价、控地价意图彰显

囿于地价、房价过快上涨，厦门分别于7、8月份出台限贷、限购新政，国庆期间更是升级限购、限贷政策，集中表现在以下几点：其一，加大中高端改善性项目调控力度，限购住宅面积由144平方米升至180平方米；其二，进一步拉长非本市户籍居民家庭个人所得税及社保缴存年限，由之前的2年内连续缴满1年转变为3年内连续缴满2年；其三，购房首付比例均有不同程度的提升，最高首付比例达70%。与此同时，土地供应端调控同样发力，率先试行“限地价、竞配建”出让方式，成为福建省内第二个限地价城市。

无论是需求端的限购、限贷政策，还是土地供应端的限价，本质上还是在于打破地价、房价轮动上涨的市场预期。从时间周期来看，下半年厦门密集出台多款调控新政，足以彰显厦门市政府深度调控房地产市场的决心，稳房价、控地价已成为厦门楼市调控的主旋律。

表：2016 年厦门楼市调控政策汇总

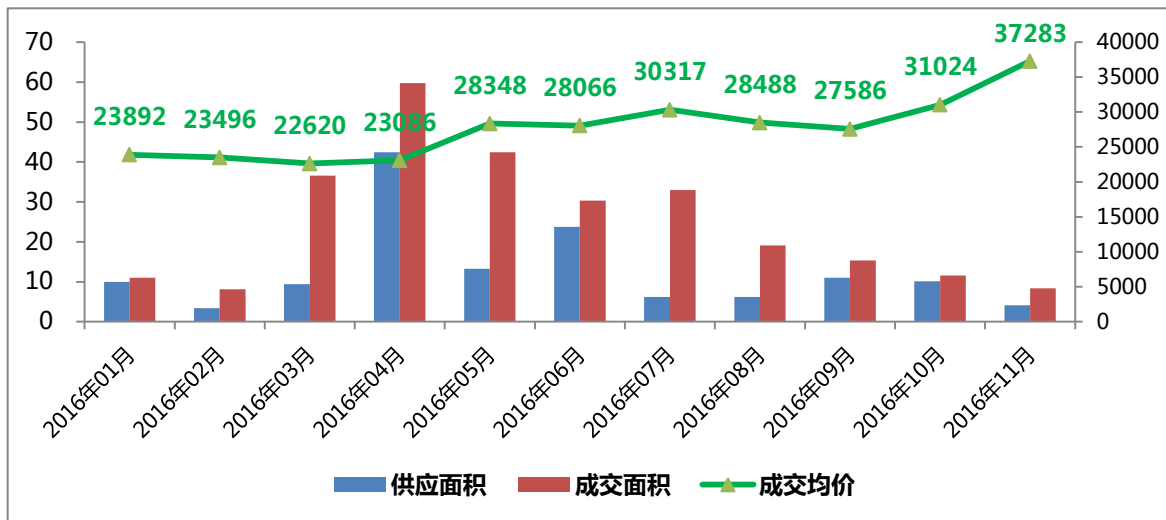
出台时间	政策内容
7 月 9 日	1、在本市无住房且无购房贷款记录的最低首付比例为 25%； 2、在本市有住房且无购房贷款记录，或有 1 笔购房贷款记录且相应贷款已结清的最低首付比例为 30%； 3、有 1 笔购房贷款记录未结清，或有 2 笔及以上购房贷款记录且相应贷款已结清的最低首付比例由 40%调整为 60%； 4、名下有 2 笔购房贷款未结清的不予受理贷款申请。
8 月 31 日	三类居民家庭限购 144 平方米及以下的新建商品住房和二手房： 1、拥有 2 套及以上住房的本市户籍居民家庭； 2、拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭； 3、无法提供购房之日前 2 年内在本市逐月连续缴纳 1 年以上个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭。
10 月 5 日	一、三类居民家庭限购 180 平方米及以下的新建商品住房和二手房： 1、拥有 2 套及以上住房的本市户籍居民家庭； 2、拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭； 3、无法提供购房之日前 3 年内在本市逐月连续缴纳 2 年以上个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭。 二、首次贷款购买普通商品住房的，首付比例不低于 30%； 有一笔住房贷款未结清，再申请贷款购买普通商品住房的，首付比例不低于 60%，再申请贷款购买非普通商品住房的，首付比例不低于 70%。
10 月 15 日	开展商品房销售市场秩序专项检查和治理，重点打击房企违规预售、捂盘惜售、虚假广告等行为。
11 月 23 日	本次公开出让地块调整为“限地价、竞配建”方式拍卖出让。当拍卖竞价达到竞价上限价格时，不再接受更高报价，转为竞报无偿移交政府的居住建筑面积，每次竞报建筑面积应不少于 500 平方米。

数据来源：CRIC 研究中心整理

房价仍在快速上涨且未来预期不改，限价难挡土拍高热

在4月份以来，厦门楼市呈明显的“量跌价升”格局，尤其是9月份以来房价加速上涨，11月全市新建商品住宅成交均价达到37283元/平方米，成为全国仅次于深圳、上海、北京的第四高房价城市，也是二线城市房价最高的城市，造成厦门市场长期量跌价飞涨的核心原因是新增住宅供应严重不足。1-11月厦门商品住宅供求比仅有0.51，纵然有严苛的限购、限贷政策，但购房需求基数依然庞大，长期的供不应求造成房价加速上涨。

图：2016年1-11月厦门商品住宅量价走势（单位：万平方米、元/平方米）



数据来源：CRIC2016

既然企业都明白厦门楼市存在这样的客观事实，且这样的预期没有任何改变，土地市场的激烈争夺自然也是意料之中。以12月14日土拍为例，3宗限价地块全部到达限价上限，海沧区H2016P02成交楼板价31476元/平方米，创造海沧区新的单价地王，海沧区H2016P03更是以57亿元成交总价刷新厦门总价地王纪录，土地市场热度可见一斑。

表：12月14日厦门土拍成交明细（单位：万平方米、亿元、元/平方米）

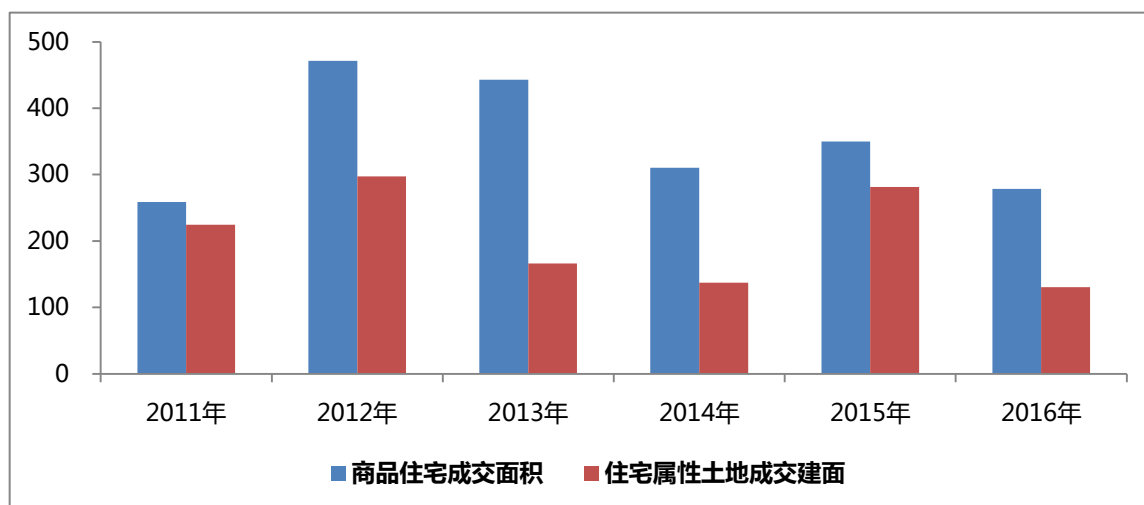
土地名称	建面	成交总价	楼板价	溢价率	受让方	成交日期	备注
海沧区 H2016P02	6.3	19.8	31476	50%	厦门海投	2016-12-14	海沧区单价地王
海沧区 H2016P03	19.3	57.0	29534	50%	厦门海投	2016-12-14	厦门总价地王
同安区 T2016P02	11.1	29.6	26824	50%	中海地产	2016-12-14	——

数据来源：CRIC2016

地域面积本身狭小加之供地结构不合理，住宅用地更显紧俏

厦门土地市场长期存在着供应不足的问题，住宅属性用地更是如此。2011年以来，厦门住宅属性用地成交建筑面积长期维持在较低水平，年均成交建筑面积仅有200万平方米，明显不及同期商品住宅成交量。尤其是岛内土地供应近乎绝迹，湖里区和思明区住宅属性用地断供已长达数年之久。这其中既有自身天然缺陷，但更多是城市规划不尽合理。首先，**城市地域面积本身狭小，供地指标提升空间着实有限**。厦门土地面积仅有1573平方公里，略高于舟山、铜陵两市，排名全国地级市倒数第三位；其次，**住宅与商办用地供地结构长期不合理，住宅用地愈加短缺**。尽管厦门经营性土地供应长期受限，但是商办用地成交异常活跃，个别年份占比甚至超50%。

图：2011-2016年厦门商品住宅及住宅属性土地成交面积（单位：万平方米）



数据来源：CRIC2016；数据截止12.19

综上所述，造成厦门乃至热点二线城市市场今日这样的结果，其根源在于过去两年多数城市土地供应没有严格落实“有供有限”政策，普遍“一刀切”地减少土地供应，该增加的没增加甚至减少供地；另一方面，供地结构的不合理，让商办物业库存高企，住宅却供不应求，今年以来的中央提出的商办用地转性增加住宅供应也没有生根落地。

我们认为，在“资产荒”背景下，要扭转热点一、二线城市房价上涨预期、防范资产泡沫，下一步亟需加大城市土地供应力度，以匹配旺盛的购房需求。按照中央经济工作会议的要求，落实人地挂钩政策，根据人口流动情况分配建设用地指标。要落实地方政府主体责任，房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，提高住宅用地比例，盘活城市闲置和低效用地。与此同时，要把去库存和促进人口城镇化结合起来，提高三四线城市和特大城市间基础设施的互联互通，提高三四线城市教育、医疗等公共服务水平。大城市要加快疏解部分城市功能，带动周边中小城市发展。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居(中国)·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异,可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形,则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考,不构成投资建议。投资者据此操作,风险自担。

>>>关于克而瑞

克而瑞,易居(中国)企业集团旗下品牌。作为中国最大的房地产信息综合服务商,以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞拥有中国房地产最大的信息数据库,构筑中国房地产上下游企业(包括开发商、供应商、服务商、投资商)和从业者信息的桥梁,形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台,为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

>>>关于研究中心

研究中心,易居(中国)旗下品牌克而瑞的专业研发部门,组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止,已经连续7年发布中国房地产企业销售排行榜,引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域;还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份,规模已万字计,为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。