



上海精准调控、放宽限购，用意效果若何？

杨科伟、俞倩倩

2019 年 8 月 6 日，国务院发布关于同意设立中国（上海）自由贸易试验区临港新片区的批复，并公布了新片区先行启动区域四至范围及新片区总体方案。上海市委常委常务副市长陈寅在国新办举行的发布会上透露，上海自由贸易试验区临港新片区将“放宽”房产限购政策，一时间该消息刷爆朋友圈，引起各方关注，尤其是在当前“房住不炒”总基调不变，而上海又作为行业风向标，究竟该政策的出台落地又会对楼市意味着什么呢？

## 一、“放宽”限购并非刺激楼市，而在打造良好引进人才政策环境

对于临港新片区“放宽”限购政策的解读不应单一理解为刺激当地楼市销售，事实上，国新办发布会整体是围绕“打造更具吸引力的人才发展环境，聚焦吸引国内和国际各方面的人才”的主题展开的，一共提出了与之相关的 12 条政策，除了“为外国人来新片区工作创造便利条件，对于非本市户籍人才购房资格，由居民家庭调整为个人，购房资格由 5 年社保要求转为 3 年”之外，还包括人才“居转户”（居住证转户籍）年限从原来的 7 年缩短到 5 年，核心人才进一步缩短到 3 年；此外，在资金投入方面，上海将设立新片区专项发展资金，5 年出资总规模不少于 1000 亿，重点是要支持新片区内的高端人才、基础设施建设等各方面。

基于此我们不难看出，调控政策的“松动”也是有条件的：一是实施区域属于自贸区临港新片区，不是所有自贸区或是整个浦东新区；二是实施对象也主要是只针对自贸区发展的相关人才，目前只是大政方针指导，具体的细则仍有待后期进一步完善和落实；归根结底，限购“放松”主要是服务于人才发展环境的打造，降低人才引进成本，提升自贸区临港片区竞争力的，与中央坚持的“房住不炒”导向并不矛盾。

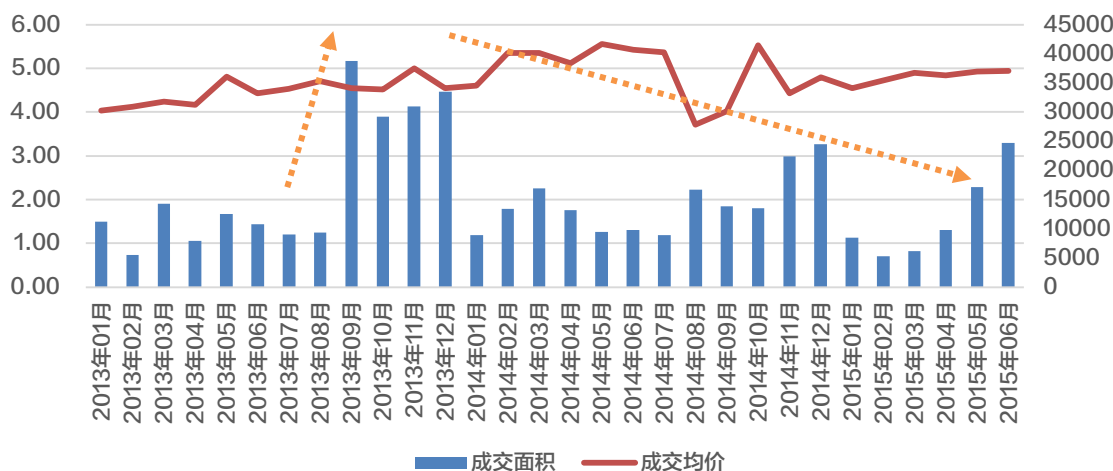
## 二、政策落地或将催生短期地市、楼市两热，释放被限购压抑的刚性需求

要考量此次政策落地的影响，不妨参考 2013 年 7 月上海自贸区概念启动时对周边区域房地产市场的影响：

**首先反应激烈的是土地市场**，自贸区启动之后，周边地块继续保持火热态势，川沙板块高溢价地块频出，12 月临港新城板块更是连拍 7 幅商住用地和 2 幅办公用地，成交总金额 27.87 亿元，平均溢价率高达 260%。

**其次是商品房市场**，启动当月，自贸区辐射区域如高桥板块、川沙板块及临港新城板块内商品房均实现爆发式增长，商、住、办等不同物业形态也均呈现不同程度的量价齐升。从 CRIC 监测数据可以看出，外高桥、川沙以及临港新城板块 2013 年 9 月商品房成交量环比分别大涨 281%、97%和 210%，成交均价也开始逐步上扬。

图：高桥、高行板块商品房月度成交量价变化情况（单位：万平方米，元/平方米）



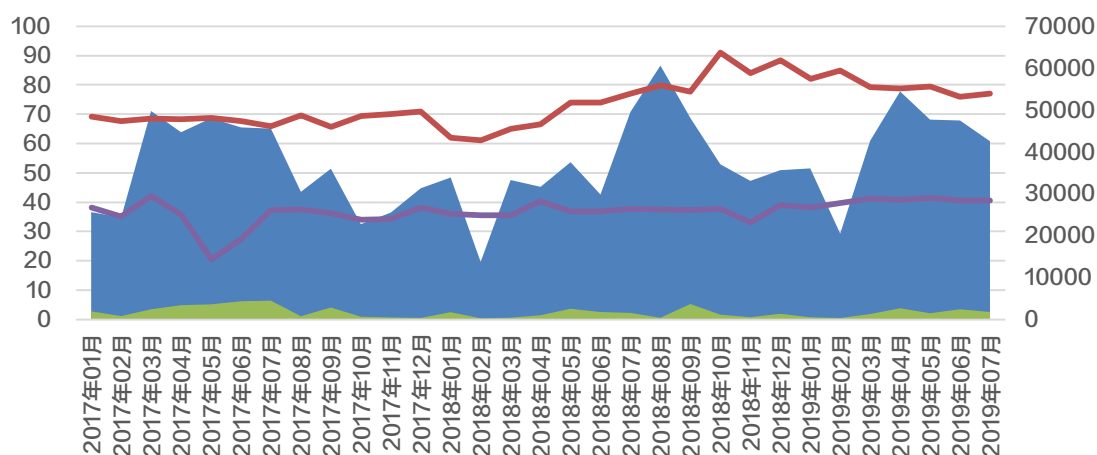
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

基于此，我们不难判断，落户门槛降低、限购政策放松等利好消息的确会在短期内带动临港片区地市的火热，人们对楼市乐观预期被强化，从而也将促进商品住宅成交量的稳步增长，今天已有部分新闻爆出限购放松首日，售楼处半天新增几十组客户，部分客户直接签约，冷门楼盘热卖等消息，目前主要释放的仍是前期因限购因素被压抑的刚需自住需求。

### 三、政策利好难以扭转临港楼市低迷，中长期仍靠产业、人口导入

从中长期来看，政策利好难以促使临港新城的地位发生本质改变，事实上，临港自贸区概念由来已久，而产业发展对楼市成交促进作用着实有限：据 CRIC 监测，自 2018 年以来，临港新城板块（自贸区临港片区核心板块，下同）商品住宅月均成交量仅为 2.11 万平方米，占比上海全域不足 5%，且不断下行。从房价来看，临港新城商品住宅成交均价显著低于上海整体，当前临港新城板块成交均价约 2.8 万元/平米，而临港片区内边缘区域项目诸如保利珑玥公馆在售均价仅为 2.1 万元/平米，上海成交均价早已近 5.4 万元/平米。

图：2017 年以来上海全域和临港新城商品住宅成交量价（单位：万平方米，元/平方米）



版 权 所 有 上 海 全 域 成 交 面 积 克 而 瑞 临 港 新 城 板 块 成 交 面 积 ———— 上 海 全 域 成 交 均 价 ———— 临 港 新 城 成 交 均 价

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

从临港片区的发展现状来看，无论人才新政的条件如何优厚，本质上还是需要产业升级配合导入人口，目前临港片区的规划目标为建设具有国际市场竞争力的开放型产业体系，涵盖了建设集成电路综合产业基地、人工智能创新及应用示范区、民用航空产业集聚区，发展新型国际贸易、拓展跨境金融服务功能等多个方面，预计 1000 亿资金的注入、人才的导入将促进当地经济发展提速，而房地产作为与居民“安居”的重要环节之一，势必也将迎来新的机会。

#### 四、“放松”限购与“房住不炒”不相悖，精准调控的信号意义大于实际效果

从此次上海自由贸易试验区临港新片区将放开房产限购政策，结合此前中央坚持“房住不炒”，夯实城市政府主体责任等论调，我们不难看出以下几点：

一是“房住不炒”的主基调并不会发生根本改变，当前“抢人大战”如火如荼，核心二三线基本都出台了与地产相关的人才新政，或是降低落户门槛突破限购，或是提供优先选房资格、购房补贴等，本质上都是以吸引人才为目的，解决外来人才的居住问题，鼓励自住需求而非炒房需求才是各类新政的核心，无需过分解读，夸大其对房地产行业的影响。

二是从当前政策走向来看，“精准调控”已经成为常态，结合此前中央政治局会议“夯实城市政府主体责任”的提法，中央会将更多的政策自主权下放给地方政府，这也为“因城施政”，甚至是“一区一策”创造了新的可能，地方政府可根据各城市市场实际情况，及时调整政策走向，以便提高政策的针对性以及有效性，达成“三稳”，即稳房价、稳地价、稳预期的最终目标。

### 免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·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。