

## 一线城市新政后热度不减，量稳价涨未遭遇拐点

2013年11月27日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/杨晨青

本轮地方层面房地产调控新政始自10月份，10月11日深圳市出台深八条，10月23日北京市出台京七条，11月之后，上海和广州也先后出台地方新政，至此，四大一线城市新政出齐。当前，行业内最关心的问题是新政的后效究竟如何，今年以来市场上行走势有没有被打断。

从成交数据上看，北京、深圳和广州新政出台前后市场成交规模并无明显下滑，其中深圳11月的前两周成交面积更是创下今年以来的周度新高，北京新政出台后的周度成交量也基本和出台前的水平保持一致，广州虽然政策出台至今时间尚短，但从最近一周的成交规模来看并未受到影响；上海是四大城市中唯一一个新政出台前后成交量有明显差异的城市，其新政出台前5周周均成交量达36万平方米，政策出台至今的两周则分别降至26万平方米和27万平方米，但这却并不意味着上海新政已经对市场产生了巨大压制，对此，我们可以通过另一组数据来说明这个问题，根据我们对上海网上房地产公布的日度成交数据的跟踪，发现如果以新政出台日为分界线，之前15天新建商品住宅供应9562套，之后15天降至5873套，降幅高达39%，而另一方面，新政出台之前15天新建商品住宅共成交7318套，之后15天虽也降至6129套，但其降幅仅16%，从供应去化率的角度看，上海市场在新政出台后热度不降反升。

北上广深新政出台前后商品住宅市场成交走势（单位：万平方米）

城市	10.1-10.7	10.8-10.14	10.15-10.21	10.22-10.28	10.29-11.4	11.5-11.11	11.12-11.18	11.19-11.25
北京	7	26	23	20	21	21	14	22
上海	3	33	33	38	38	41	26	27
广州	9	31	23	24	21	18	22	22
深圳	2	9	9	7	17	16	10	6

数据来源：CRIC

从项目销售上看，地方新政也未对新开盘项目造成明显影响。以上海为例，新政出台后的第一天11月9日，位于闸北内环的中高档项目中海万锦城开盘，43000-45000元/平的单价较前期略有上涨，186套房源在首日即去化超过80%，去化速度相比其今年8月开盘的批次有过之无不及，同一天，位于松江泗泾的刚需盘金地自在城开盘，3小时之内销售8亿元；新政出台满一周之后，11月15日，上海多年以来的顶级

豪宅标杆项目闵行星河湾加推，开盘当日销售 6 亿元；11 月 16 日，位于嘉定南翔的首置首改类项目三湘森林海尚开盘，100 余套房源首日即售完。从这一系列各档次热销楼盘来看，新政显然未能改变市场上行的趋势。

在我们看来，本轮四季度以来的地方新政，其主要针对年底房价控制目标的压力，并且时至今日，对于今年以来房价上涨幅度较大的一线城市而言，其实完成控制目标已无可能，当前的新政更多是出于表态的需要，以免落下“不作为”的口舌；考虑到新一届政府上台以来奉行的去行政化执政纲领，我们判断在未来的房地产调控领域，应不会再出现过去多年力度不断加压、手段不断翻新的政策干预，因此，对于本轮地方层面上的新政，我们认为其是**局部性的、阶段性的、且表态意义重于实际执行**。

从新政对市场的影响程度看，当前这轮政策加压力度总体温和：**首先**，预售证管理是各地均首要强调的内容，客观上讲这确实也是在年底迅速迫降房价数据的唯一办法，但其执行期限显然不会超过今年；**其次**，针对非户籍人口缴税年限的增加仅仅是延后了一部分外来人口的购房时间，对于人口吸附能力强大、刚性需求基数巨大的一线城市来说，这部分需求的延缓对市场的短期影响有限；**再次**，二套房贷政策自 2010 年起即被多次运用，其对市场的影响力总体趋弱；**至于**房产税、增加住房供应、保障房建设等，更是远水解不了近渴，**短期内一线城市房地产市场量稳价涨的趋势不会因为当前的地方新政而遭遇实质上的拐点，而其对市场需求心理的些许影响也将在年内淡去。**

## 免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 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。

### 关于克而瑞信息集团（CRIC）

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。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。克而瑞信息集团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 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组件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，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 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。