

2016.10

【研究视点】

紧缩调控密集落地，楼市、地市旋即双双降温

10月份，一、二线城市调控全面升级，房地产市场再一次迎来了“限购潮”。受此影响，大部分热点城市成交量环比下跌，房价涨幅明显放缓。土地市场方面也出现降温，月内平均溢价率、地王数量等指标均有所下滑。

由于限购令的“回归”削减了需求基数，限贷的升级加大了购房成本，预计将有越来越多购房者选择观望，2016年四季度成交量同比下滑已成定局。从之前深圳、苏州的市场经验来看，一旦调控真正到位，月成交量下滑幅度可达五成，并且如无土拍或其他利好刺激，市场成交至少会持续一到两个季度的低位。

【纵深解读】

经济：民间投资增速加快，居民房贷比重回落

政策：调控以“四限”为纲，以强力整顿市场秩序相辅佐

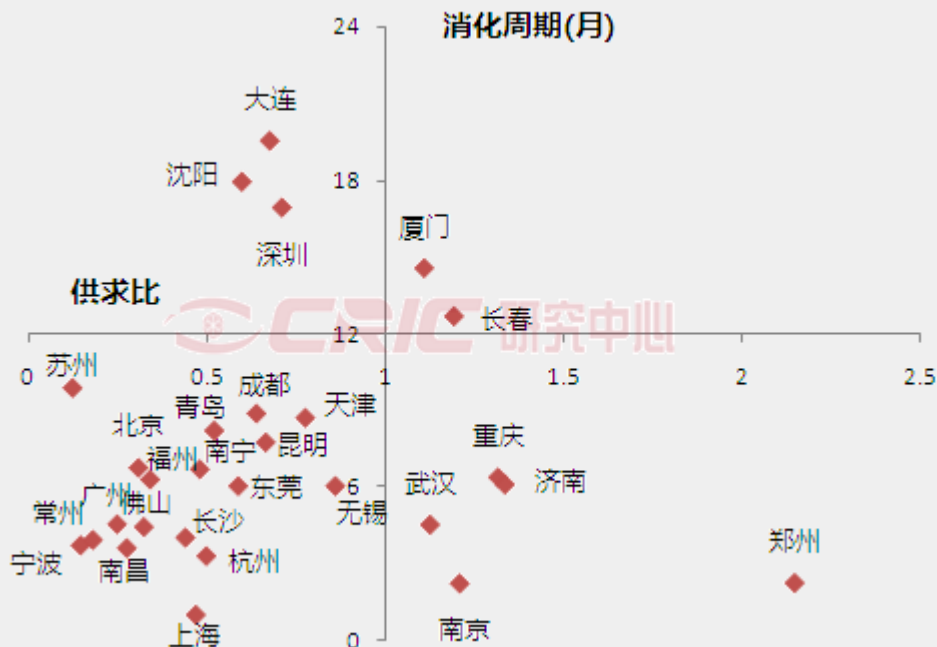
楼市：郑州、苏州等7城成交锐减超40%，四季度仍将下滑

房价：中住288指数涨幅放缓，合肥等热点城市房价涨幅回落

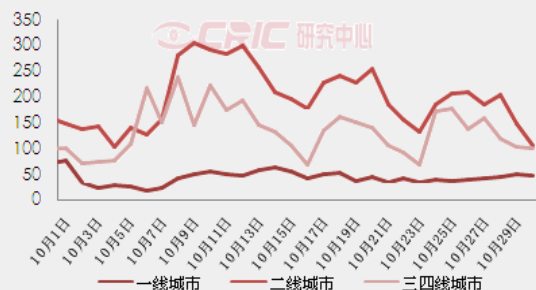
土地：成交规模创年内新低，溢价率高位回落至57%

【图说楼市】

- 供应：环比减少24%，一线城市环、同比皆锐减超六成
- 成交：环比下跌15%，郑州、苏州等7城跌幅超40%
- 库存：超7成城市库存仍在下降，但多数城市消化周期上升
- 成交结构：中等户型占比上升，京沪中高档产品成交占比回落



成交指数



土地市场

指标	2016年10月	2016年9月
总价TOP10门槛 (亿)	15.39	41.00
总价TOP10榜首 (亿)	76.00	106.28
单价TOP10门槛 (元/平方米)	12057	27168
单价TOP10榜首 (元/平方米)	32528	41921

城市供求

城市	本月供求比	库存量(万㎡)	消化周期(月)
北京	0.3	764	6.7
上海	0.5	125	1.0
广州	0.3	705	4.5
深圳	0.7	646	16.9
南京	1.2	274	2.2
杭州	0.5	616	3.3
沈阳	0.6	2610	17.9
宁波	0.1	269	3.7
南昌	0.3	244	3.6
厦门	1.1	193	14.5
无锡	0.9	474	6.0
青岛	0.5	1708	8.2
长春	1.2	1018	12.6
福州	0.3	203	6.3
长沙	0.4	886	4.0
大连	0.7	1103	19.5
武汉	1.1	1007	4.5
重庆	1.3	1114	6.4
常州	0.2	270	3.9
济南	1.3	828	6.1
南宁	0.5	587	6.7
苏州	0.1	625	9.9
昆明	0.7	589	7.7
成都	0.6	2270	8.9
郑州	2.2	394	2.2
天津	0.8	1784	8.7
佛山	0.3	854	4.4
东莞	0.6	468	6.0

出品单位：易居（中国）企业集团·研究中心

总 编：丁祖昱 张 燕

主 编：孟 音 林 波

责任编辑：杨科伟 马千里 谢杨春

柏品慧 田超越

10月份，一、二城市调控全面升级，房地产市场再一次迎来了“限购潮”。受此影响，大部分热点城市成交量环比下跌，房价涨幅明显放缓。土地市场方面也出现降温，月内平均溢价率、地王数量等指标均有所下滑。

本月地方调控新政迅速蔓延，其中17个城市明确施行限购政策。从调控细则来看，作为限制需求入市的最有效手段，“限购、限贷”成为了本月调控的关键词，典型如南京、苏州将二套房首付最高提升到8成，达到历史最高水平；为直接干预过快上涨的房价，预售证的“限价令”在更多城市蔓延开来，其中东莞、惠州等投资性需求较多的三线城市不仅“限涨”，还要求“限跌”；为了控制住地价水平的过快上涨，“控地价”新政也在更多的城市得以执行，如福建、佛山、东莞、珠海等省市均在月内宣布了“限地价、竞配建”的调控新政。

在密集的政策调控下，市场成交未能延续9月份的回暖势头，10月28个重点城市商品住宅成交量环比下跌15%，大部分出台调控政策的热点城市成交量显著下滑，如济南、苏州、无锡、郑州成交环比跌幅均超过五成；但也有少数城市出现“末班车”效应，新政出台后迎来购房者的集中入市，如南昌、惠州十月份成交量环比涨幅均超过3成，并创下今年新高。

土地市场方面，市场预期中的成交高峰期并未到来，全国土地成交面积降至今年以来新低，主因多个城市土地政策有所调整，在很大程度上影响了地方政府供地计划。受土拍资金监管加严、土地限价令等政策影响，热点一、二线城市土地成交明显降温，地王数量大幅缩减，溢价率迎来高位回落。

由于限购令的“回归”削减了需求基数，限贷的升级加大了购房成本，预计将有越来越多购房者选择观望，2016年四季度成交量同比下滑已成定局。从之前深圳、苏州的市场经验来看，一旦调控真正到位，月成交量下滑幅度可达五成，并且如无土拍或其他利好刺激，市场成交至少会持续一到两个季度的低位。尤其对于南京、苏州、厦门等调整土地出让条件，要求超限价土地现房出售的热点城市而言，明天下半年市场推货节奏将面临挑战，预计成交量下滑将持续更长时间。

但从中长期来看，由于国内迁徙性购房需求仍未得到满足，我们认为商品房市场成交仍将保持稳步发展，部分城市也有再度升温的可能。特别是热点城市，中长期市场仍将维持“规模扩容、价格稳升”的局面，原因也不难理解，首先限购令并不会真正灭失购房需求，实质上只是购房者入市时机延后；其次，目前高企的地价已经成为房价有力支撑，在成本侧限制了房企下调房价的空间；最后，增加供应虽已成为共识，但大多数城市只是从“供不应求”向“供求平衡”转变，量价同涨的市场规律仍将延续。

三季度全国经济运行缓中趋稳，宏观经济环境逐步改善，多项经济指标向好。M1、M2“剪刀差”进一步收窄，资金脱虚入实意愿加强。

1、宏观经济持续企稳态势，民间投资增速加快

三季度全国宏观经济各项指标延续企稳回升态势。前三季度国内生产总值 529971 亿元，同比增长 6.7%，增速与今年一、二季度持平。其中，前三季度社会消费品零售总额比名义增长 10.4%，增速比上半年加快 0.1 个百分点；随着全球大宗商品回暖及国内去产能的推进，9 月份工业生产者出厂价格(PPI)同比上涨 0.1%，自 2012 年 3 月以来首次由负转正。物价处于相对低位运行，前三季度居民消费价格同比上涨 2.0%，涨幅较上半年收窄 0.1 个百分点；9 月当月 CPI 同比上涨 1.9%，较上月加快 0.6 个百分点。前三季度，全国固定资产投资 426906 亿元，同比名义增长 8.2%，增速比上半年回落 0.8 个百分点，但 9 月当月投资增长 9.0%，增速已连续 2 个月加快。其中，民间投资 261934 亿元，增长 2.5%，比 1-8 月份加快 0.4 个百分点，占全部投资比重为 61.4%。

房地产方面，前三季度全国房地产开发投资 74598 亿元，同比名义增长 5.8%，增速比上半年回落 0.3 个百分点，比 1-8 月份加快 0.4 个百分点。其中，住宅投资增长 5.1%。房屋新开工面积 122655 万平方米，同比增长 6.8%，其中住宅新开工面积增长 6.7%。总体来说，全国房地产市场各项数据仍在高位运行，但随着国庆期间楼市调控政策的接连出台，四季度行业形势下滑已不可避免，同时房地产投资的下滑也将进一步加大全国宏观经济的下行压力。

2、中长期贷款比重回落明显，M1、M2 剪刀差进一步收窄

9 月，M2 同比增速 11.5%，较 8 月小幅回升 0.1 个百分点，信贷回升和央行公开市场操作加码助力 M2 回升。M1 同比增长 24.7%，增速小幅回落 0.6 个百分点，基数效应继续影响 M1 同比回落。M1 和 M2 同比增速“剪刀差”进一步缩窄至 13.2%，资金脱虚入实意愿进一步加强，企业堆积现金的局面有所改观。随着基数增加和政府财政存款的回升，预计 M1、M2 “剪刀差”将继续收窄。

9 月新增贷款 1.22 万亿元，超过市场平均预期的 1 万亿元；较上月增加 2713 亿元，较去年同期增加 1700 亿元。人民币贷款大增带动社融规模环比继续增加，9 月新增社融总量达 1.72 万亿，环比多增 2503 亿。新增居民中长期贷款继续高位运行，达到 5741 亿，但占比由 8 月份的约 56%降至约 47%，出现明显回落。随着 10 月初楼市调控，未来居民贷款下降是大概率事件。随着未来居民贷款的回落，新增社融整体规模也会有所下降；但随着企业盈利的逐渐改善，将继续引导资金进一步回归实体经济，企业的社融规模仍将保持高位。

自 9 月 30 日起的短短十日内，全国共有 22 个城市密集发布楼市调控新政，其中 17 个城市明确施行限购政策，部分城市更是在原来限购的基础上升级调控力度，即使没有限购的城市，也在预售证审批、企业拿地及融资等方面直接干预市场。去库存方面，国务院推动 1 亿非户籍人口在城市落户，地方层面，河南省出台去库存方案，福州是加快去商办库存，无锡则补助 20% 购房契税。

1、楼市调控新政密集发布，但长期影响有限

此轮调控涉及城市较广，既包括北京、合肥、南京和苏州这类热点一、二线城市，也有无锡、珠海、中山等三、四线城市。限购是本次调控新政出现频率最高的政策之一，先后共有 17 个城市施行限购，其主要集中表现在多数城市限购范围主要集中在中心区域、本地户籍限购 2 套房而非本地户籍限购一套房及个别城市分面积段限购等。总体来说，此轮限购政策力度较为温和。除限购外，多数城市将首套房首付比例提高至 30%，二套房首付比例升至 40%-50%，并且暂停发放第三套及以上住房贷款，武汉更是明文规定外地人二套房停贷。个别城市限贷政策愈加严苛，如北京二套房为非普通自住房，首付比例不低于 70%；苏州和南京首付比例更是大幅提升至 80%。造成当下热点城市地价、房价过快上涨很重要的因素便是土地供应不足，此番新政多个城市分别在加大土地供应力度及通过盘活存量用地等方面增加土地供应量，如合肥要求今年内市区再供应 5000 亩居住用地，力争全年全市居住用地供应超 10000 亩，土地供应力度可谓不大。

但由于目前造成楼市量跌价不跌的原因不再是以往的居住需求，而更多的是房产已成为全社会资产保值增值的工具，投资、投机性需求大量进场迅速抬升了热点一、二线城市市场热度。加之宽松的信贷环境，本轮调控新政，在短期内会对楼市成交起到立竿见影的效果，但难以形成长时间调整周期。

2、因城施策去库存，商办去库存压力不减

中央层面，国务院印发《推动 1 亿非户籍人口在城市落户方案》，主要目标是提高户籍人口城镇化率及推动 1 亿非户籍人口在城市落户，按照方案中的标准，除重庆、天津、南京等少数城市外，大部分二线城市如苏州、杭州都达不到“特大”级别，购房落户、投资纳税落户等政策均将叫停。

地方层面，河南省出台去库存方案，按照分区域施策，分类调控原则针对不同城市实施不同土地供给政策，旨在均衡发展省内各辖市房地产市场。福州通过给予商办项目房价补贴等措施促进商办物业的去库存。无锡在国庆出台“限购”政策后再出购房补贴新政，向市场释放积极信号的同时，也增加了开发商的投资积极性。值得注意的是，地方层面的去库存政策中，均提到了商办去库存，目前商办去库存压力依旧较大。

十月伊始，热点城市收紧政策接二连三出台，总体来看，政策密集出台对市场产生一定影响，购房者观望情绪加码，多数城市在供应、需求两端均较为低迷。尤其是部分出台政策的热点城市成交规模同、环均有所下滑，而苏州、郑州成交则下滑显著。在需求基数减少、购房成本增加之下，成交将持续下滑。

1、供应：环比减少 24%，一线城市环、同比皆锐减超六成

10 月，房企推盘量大幅减少，30 个重点城市商品住宅新增供应量环比下降 24%，尤其是多数城市在 9 月供应量创下新高后，下降幅度颇大。其中，一线城市 10 月商品住宅供应量较上月减少 63%，北、上、广、深新增供应同环比全部下滑，广州供应量环比锐减 72%，而 45 万平方米的供应面积远低于今年以来的平均值；二、三线城市整体供应为 2070 万平方米，环下滑 18%，仅 6 个城市供应量环比上涨，如杭州、厦门、无锡和武汉等，主要是这些城市 9 月份供应量处于相对低位。相比之下，大部分城市供应量均同、环比下跌，佛山、常州跌幅超过 6 成。值得注意的是，郑州 10 月供应量虽环比下滑 19%，但绝对量依旧处在较高位置，同比涨幅仍高达 187%，这与政府要加大供应、调节市场价格的政策导向不无关系。

表：2016 年 10 月全国 28 重点城市商品住宅供应表（单位：万平方米）

能级	城市	10 月供应量	环比	同比	能级	城市	10 月供应量	环比	同比
一线	北京	25	-63%	-61%	二三线	杭州	80	64%	-7%
	上海	40	-43%	-77%		昆明	60	-14%	58%
	广州	45	-73%	-45%		佛山	57	-68%	-52%
	深圳	38	-55%	-36%		南宁	51	-36%	-46%
	合计	148	-62%	-61%		东莞	50	-61%	-14%
二三线	重庆	290	337%	31%		大连	40	-16%	-8%
	武汉	222	62%	69%		无锡	39	39%	145%
	成都	177	-28%	19%		南昌	26	-59%	-11%
	天津	175	17%	95%		宁波	13	-75%	-59%
	郑州	129	-19%	196%		福州	12	-30%	-10%
	南京	115	-6%	-31%		常州	12	-62%	-51%
	济南	115	-21%	37%		厦门	10	120%	-70%
	青岛	115	-30%	-26%		苏州	5	-96%	-93%
	长沙	95	-48%	-3%		合计	2070	-18%	7%
	长春	92	-19%	17%	合计		2218	-24%	-4%
	沈阳	90	-52%	39%					

备注：上表中城市供应数据为新申请预售证面积，本月根据 27 日左右数据预估得到，重庆市数据为商品房数据

资料来源：CRIC2016

2、成交：环比下跌 15%，郑州、苏州等 7 城跌幅超 40%

在部分城市成交回暖后，10 月多城政策频出，政策转向偏紧以及供应萎缩，市场观望情绪逐渐放大，10 月 28 个重点城市商品住宅成交量环比下跌 15%，部分城市成交规模均不及今年月平均值。但同比来看，

仅有 4 成城市成交较去年下跌。

其中，**一线城市成交量环比下滑 9%**，近期北、上、广、深均出台楼市新政，尤其是北京，9 月 30 日出台新政之后，成交量环比下跌 4 成，同比下滑 6%。上海在强调严厉执行“3.25”新政以及严查资金之下，成交环则比下滑 18%。另外，深圳在“限购”、“限贷”升级之下，成交量却环比增长 5 成，同比下滑 12%，一方面是此前基数较低，另一方面是“末班车”效应所致。相比之下，广州表现亮眼，成交保持上升势头同时再创新高，达到 180 万平方米。**二、三线城市成交较为分化**，26 个重点城市商品住宅共计成交 2870 万平方米，环比下跌 16%，同比上涨 14%，仍有 7 成城市成交量高于今年月平均水平。

具体来看，除一线城市以外，二、三线近 20 多个城市在三季度末出台“限购”、“限贷”政策，短期来看，政策出台后多数城市成交应声下跌，仅部分城市成交上涨，城市间分化显著。**第一，济南、苏州、无锡、郑州成交环比跌幅较大**，跌幅基本均在 5 成以上，苏州在此前政策叠加之下，成交量仅为 41 万平方米，环比下滑 59%，创下近一年新低，而郑州在新政出台后，大多数楼盘选择封盘，成交规模仅高于今年 2 月份，为今年次低。另外，例如南京、佛山、杭州成交环比皆有不同程度下滑。**第二，南昌、南宁政策对市场影响平平**，南昌 10 月成交量同、环比涨幅均超过 5 成，成交量创下单月成交新高，仅在政策发布当日和次日，成交已经突破 35 万平方米；南宁 10 月成交 106 万平方米，环比上涨 32%，成交为今年以来最高值，但同比较去年略低 4%。**第三，没有出台新政的城市走势不一**。成都、宁波、天津市场成交持续上涨，长沙、沈阳、长春等城市成交环比下跌，长沙在 9 月成交走高后回落至正常水平，沈阳、长春则受制于高库存。

总体来看，国庆新政密集出台之后，热点城市基本均受其影响，供应萎缩之下，成交量均有较大幅度下滑，仅个别城市因“末班车效应”导致成交增长。短期来看，“限购”“限贷”对市场起到一定震慑作用，未来成交量继续下滑为大概率事件。

表：2016 年 10 月全国 28 重点城市商品住宅成交量表 （单位：万平方米）

能级	城市	10 月成交量	环比	同比	较 2016 年月平均	能级	城市	10 月成交量	环比	同比	较 2016 年月平均
一线	北京	81	-41%	-6%	-23%	二三线	南昌	94	51%	56%	68%
	上海	85	-18%	-44%	-33%		昆明	90	48%	44%	44%
	广州	180	11%	68%	38%		济南	86	-58%	-26%	-36%
	深圳	53	53%	-12%	27%		东莞	85	-21%	20%	26%
	合计	399	-9%	-1%	-1%		宁波	85	15%	72%	41%
二三线	成都	276	21%	56%	18%		长春	77	-16%	14%	10%
	天津	225	18%	47%	17%		常州	66	-28%	53%	15%
	重庆	220	31%	4%	36%		郑州	60	-76%	-48%	-56%
	青岛	219	5%	103%	33%		大连	59	8%	44%	11%
	长沙	215	-24%	73%	41%		无锡	46	-50%	-19%	-47%
	武汉	197	0%	-17%	-19%		苏州	41	-59%	-70%	-49%

佛山	175	-27%	38%	5%		福州	35	3%	43%	32%
杭州	160	-33%	37%	-5%		厦门	9	-37%	-71%	-64%
沈阳	150	-9%	-3%	28%		合计	2870	-16%	14%	5%
南宁	106	32%	-4%	35%	总计	3269	-15%	12%	4%	
南京	95	-39%	-24%	-34%						

备注：重庆市数据为商品房数据，9月数据为25号数据预估所得，与实际成交有差别

资料来源：CRIC2016

3、库存：超7成城市库存仍在下降，但多数城市消化周期上升

10月多数城市供求比均有所下降，仅南京、厦门、长春、武汉等7个城市供求比在1之上，郑州更是到达2.2；而北京、广州、南昌、佛山等城市供求比仅为0.3，市场供远小于求。尽管成交下滑，但基于多数城市供求比仍小于1，重点城市库存并未明显增加，超过七成城市库存环比下降，其中上海、南昌库存环比降幅分别为27%和22%，仅深圳、成都等城市同比增长。

重点城市商品住宅消化周期环比跌多涨少。一线城市中仅北京环比上涨，而深圳随着成交回暖，消化周期降至16.9个月。二、三线城市中，此前热点城市如南京、厦门等消化周期环比上升，南京10月下滑周期为2.2个月，环比上涨23%，同比仍就下滑近6成，按照2.2个月的消化周期来看，当前市场仍是一房难求。

表：2016年10月全国28个重点城市商品住宅供求比、存量及消化周期（单位：万平方米）

城市	10月供求比	上月供求比	库存量			消化周期		
			10月库存	环比	同比	10月消化周期	环比	同比
北京	0.3	0.5	764	-7%	-29%	6.7	6%	-38%
上海	0.5	0.7	125	-27%	-85%	1.0	-17%	-83%
广州	0.3	1.0	705	-16%	-25%	4.5	-26%	-51%
深圳	0.7	2.4	646	-2%	28%	16.9	-17%	84%
南京	1.2	0.8	274	8%	-59%	2.2	23%	-60%
杭州	0.5	0.2	616	-11%	-43%	3.3	-9%	-67%
沈阳	0.6	1.2	2610	-2%	-12%	17.9	-13%	-28%
宁波	0.1	0.7	269	-21%	-48%	3.7	-32%	-67%
南昌	0.3	1.0	244	-22%	-29%	3.6	-39%	-46%
厦门	1.1	0.3	193	1%	-36%	14.5	38%	46%
无锡	0.9	0.3	474	-1%	-50%	6.0	8%	-67%
青岛	0.5	0.8	1708	-6%	-21%	8.2	-14%	-55%
长春	1.2	1.2	1018	1%	-14%	12.6	0%	-22%
福州	0.3	0.5	203	-10%	-32%	6.3	-23%	-51%
长沙	0.4	0.6	886	-12%	-32%	4.0	-23%	-66%
大连	0.7	0.9	1103	-2%	-19%	19.5	3%	-24%
武汉	1.1	0.7	1007	3%	-25%	4.5	7%	-30%
重庆	1.3	0.4	1114	7%	-21%	6.4	-14%	-18%
常州	0.2	0.3	270	-17%	-55%	3.9	-21%	-73%
济南	1.3	0.7	828	4%	-13%	6.1	22%	-39%
南宁	0.5	1.0	587	-9%	-26%	6.7	-18%	-30%

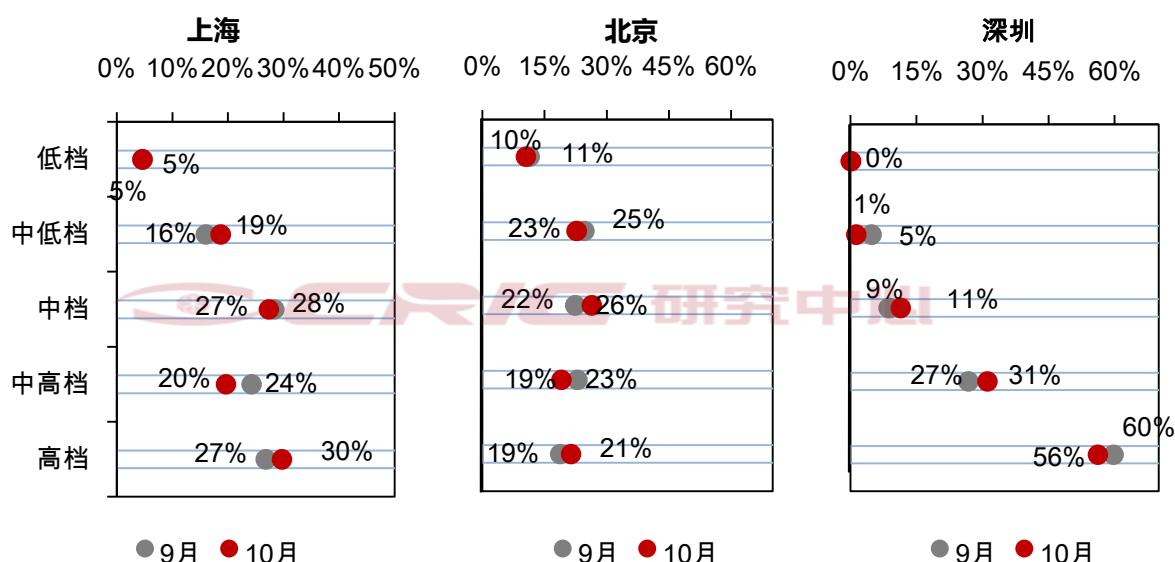
苏州	0.1	1.2	625	-5%	-3%	9.9	0%	79%
昆明	0.7	1.1	589	-5%	-24%	7.7	-20%	-41%
成都	0.6	1.1	2270	-4%	19%	8.9	-9%	-17%
郑州	2.2	0.6	394	21%	-42%	2.2	44%	-70%
天津	0.8	0.8	1784	-3%	-35%	8.7	-9%	-58%
佛山	0.3	0.7	854	-12%	-26%	4.4	-11%	-54%
东莞	0.6	1.2	468	-7%	-28%	6.0	-9%	-24%

资料来源：CRIC2016

4、成交结构：中等户型占比上升，京沪中高档产品成交占比回落

从价格段分布看，本月北京、上海中高档产品占比回落，深圳中档以下产品成交占比接近零点。上海中高档产品成交占比环比下降了 4 个百分点。北京中档产品成交占比上升，成为本月成交占比最大的一类产品；深圳中低档产品成交占比持续回落，本月低档、中低档产品成交占比合计只有 1%。

图：京沪深 2016 年 9 月、10 月商品住宅成交价格比重

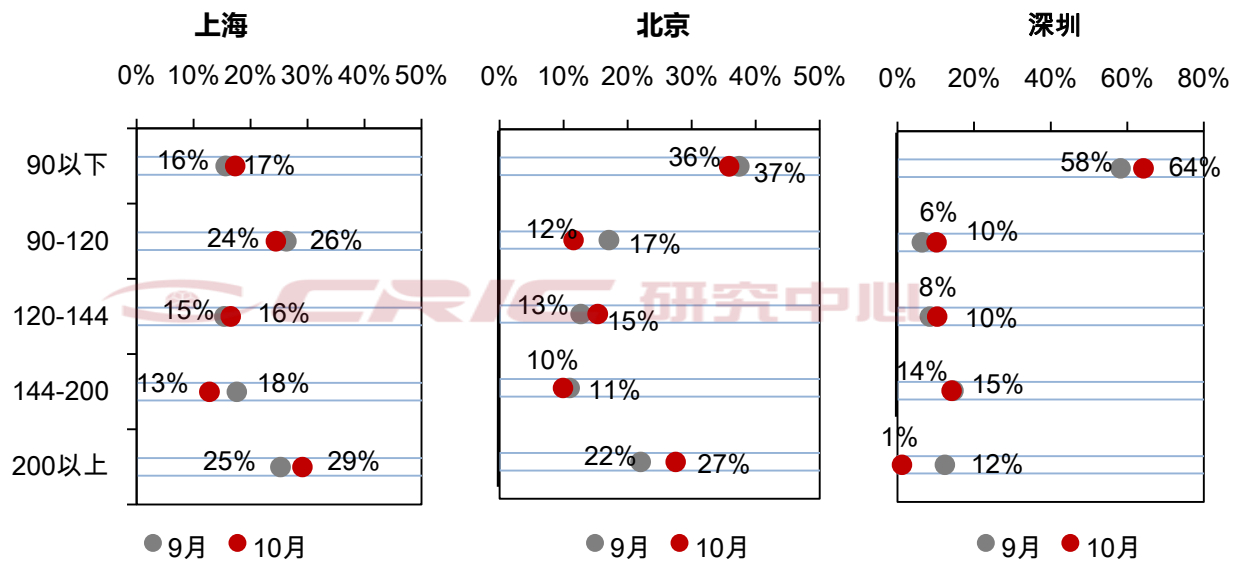


注：10 月数据为初步统计数据

数据来源：CRIC2016

从面积段结构看，中等户型成交占比持续增加，深圳大户型产品成交占比大幅回落。本月上海 144-200 平方米产品成交占比下滑，而 200 平方米以上大户型产品成交占比相应上升；北京 120-144 平方米、200 平方米以上面积段成交占比均有不同程度上升，其余面积段占比相应回落；深圳 200 平方米以上大户型产品成交占比大幅下滑，本月成交占比仅 1%。

图：京沪深 2016 年 9 月、10 月商品住宅成交面积段比重



注：10 月数据为初步统计数据

数据来源：CRIC2016

5、小结：四季度成交下滑不可避免，未来仍需关注信贷层面

四季度伊始，市场成交未能延续 9 月份回暖势头，在密集政策调控下，多数城市供应、成交均出现不同程度下滑，尤其是已经出台政策热点城市，成交量下滑显著，但南昌、惠州、深圳等城市在新政之下成交仍延续上涨势头，这与政策出台后购房者集中入市不无关系。整体来看，市场已经出现高位回落的势头。

考虑到国际环境等因素货币政策不会大转向，但房地产行业资金将会定向收紧调控。另外，本轮调整的最终目的是控制“疯炒”的地价、房价，一旦地价没有明显回落，预计接下来还会有更严厉的政策出台。因此，**整体来看，四季度成交下滑已成定局，绝对量将维持一到两个季度低位。**限购令的“回归”直接削减了需求基数，限贷升级则加大购房成本，预计购房者观望情绪将愈发浓郁，四季度成交量下滑已成定局，尤其是和去年四季度相比，大幅下滑不可避免。而从以往深圳和苏州市场经验看，一旦调控到位，接下来成交绝对值会保持一到两个季度的低位。

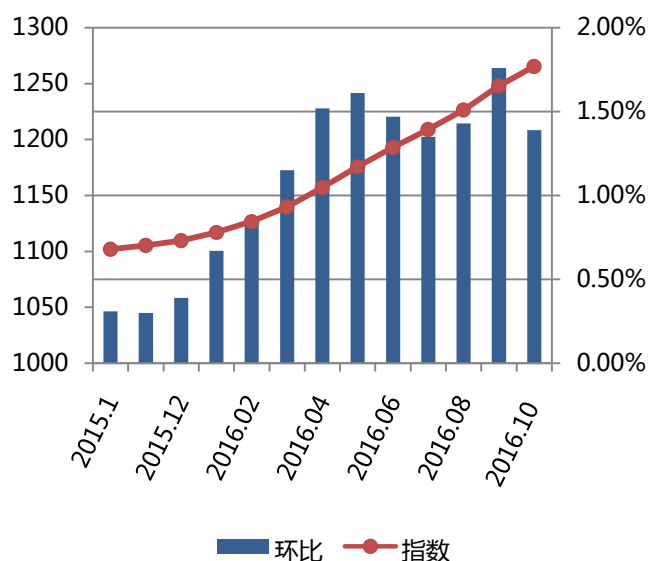
2016 年 10 月，中国城市住房（一手房）价格 288 指数为 1265.4 点，指数较上月上升 17.4 点，环比上涨 1.39%，涨幅较上月缩小 0.37 个百分点，同比涨幅为 14.83%。

全国 31 个省级行政区域中，一手房价格指数环比下跌的区域数为 7 个，较上月减少 2 个。而天津、上海、北京、福建省、湖北省、新疆维吾尔自治区、浙江省、江苏省、广东省、西藏自治区、广西壮族自治区、湖南省、安徽省、山东省、海南省、吉林省、河南省、江西省、辽宁省和重庆等 24 个省级行政区域一手房价格指数环比有小幅上升。

月内限购、限贷政策在一、二线城市的大面积铺开，大大提高了投资性需求的购房门槛，而“限价令”政策的蔓延，更是直接限制了房价继续上升空间。受此影响，热点城市楼市明显降温，案场来电来访量显著下滑，288 房价指数涨幅明显收窄。

图：各城市一手房交易价格指数变化表

日期	指数	环比	同比
2015.1	1102	0.31%	1.41%
2015.11	1105.4	0.30%	2.00%
2015.12	1109.7	0.39%	2.60%
2016.01	1117.1	0.67%	3.39%
2016.02	1126.8	0.86%	4.34%
2016.03	1139.8	1.15%	5.56%
2016.04	1157.1	1.52%	7.17%
2016.05	1175.7	1.61%	8.84%
2016.06	1193	1.47%	10.13%
2016.07	1209.1	1.35%	11.06%
2016.08	1226.4	1.43%	12.14%
2016.09	1248	1.76%	13.61%
2016.10	1265.4	1.39%	14.83%



数据来源：中国房地产测评中心

分城市能级来看，一线城市本月房价环比增幅都低于 2%，各市房价增速均现回落，其中上海房价环比指数变动最大，环比增幅跌至 1.09%，较 9 月份下降了 2.85 个百分点；深圳房价环比指数最低，仅较上月环比上涨 0.04%；广州则成为了房价增速最快的一线城市，房价环比增速达到了 1.77%。

二线城市方面，本月超过半数城市房价环比指数出现下滑。合肥环比指数出现大幅回落，本月环比增幅仅为 1.36%，较 10 月份下滑 4.02 个百分点，南京、厦门、天津、福州等三季度市场火热的城市房价环比涨幅也出现较大下滑，降幅均在 2 个百分点以上；而呼和浩特、哈尔滨等城市则有所升温，本月房价环比涨幅分别为 2.18%和 1.55%，重归正增长区间。

在经历了密集调控收紧之后，10月份一、二线城市一手房价格指数显著降温，如合肥、南京房价环比指数均现大幅下滑，但对于大部分热点城市而言，供不应求的现状并没有真正反转，故此房价指数由涨转跌的可能性不大，四季度仍将保持在高位运行。但具体到城市角度，对于部分以投资性需求为主的远郊板块，受需求退出、行政限令干预推案价格等因素影响，短期内的价格性风险仍然不容忽视。

表：2016年10月一、二线城市一手房交易价格指数

	城市	指数	环比	同比	城市	指数	环比	同比
一线	北京	1657.7	1.83%	25.77%	上海	1906.4	3.94%	37.99%
	广州	1509.7	1.95%	20.23%	深圳	1824.7	0.65%	25.18%
	长春	1132.5	-0.21%	6.59%	南宁	1242.2	0.39%	8.73%
二线	长沙	1223.0	0.73%	11.03%	宁波	1233.7	2.49%	14.91%
	成都	1171.1	0.97%	4.57%	青岛	1198.8	2.13%	12.10%
	大连	983.0	-2.17%	1.45%	沈阳	1108.5	-0.08%	8.07%
	福州	1631.2	4.81%	28.94%	石家庄	1060.0	2.56%	9.98%
	贵阳	1050.4	-0.63%	3.23%	苏州	1704.3	0.86%	46.57%
	哈尔滨	968.1	-2.99%	-1.96%	太原	1120.4	0.63%	1.38%
	海口	1160.3	0.60%	0.17%	天津	1643.3	5.20%	36.26%
	杭州	1334.6	4.18%	28.61%	乌鲁木齐	969.5	1.29%	-10.38%
	合肥	1900.6	5.38%	44.69%	武汉	1679.4	4.46%	31.40%
	呼和浩特	854.2	-1.35%	-3.93%	西安	960.3	0.36%	-0.89%
	济南	1405.7	4.93%	19.63%	西宁	1079.5	-2.03%	-9.47%
	昆明	1000.6	-0.09%	4.86%	厦门	2130.0	3.73%	43.70%
	拉萨	1232.3	1.16%	4.93%	银川	983.2	0.56%	-0.19%
	兰州	984.7	1.47%	2.78%	郑州	1414.0	4.98%	16.03%
	南昌	1317.8	2.58%	10.18%	重庆	1190.1	0.46%	7.20%
	南京	1844.1	5.32%	48.66%				

注：2013年1月=1000

数据来源：中国房地产测评中心

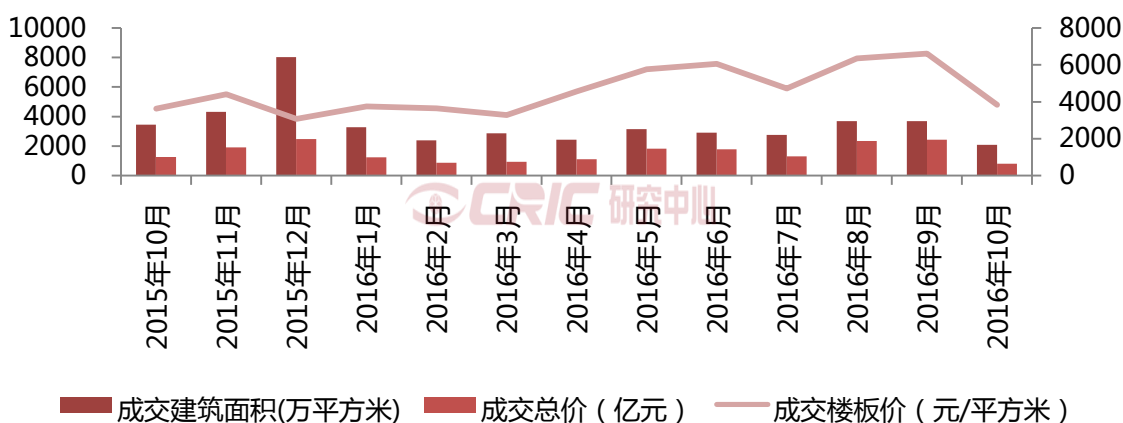
10月多省市接连出台土地调控新政，一方面加强土地交易资金监管，另一方面，多省市发布土地限价令，北京更是率先试点“限房价、竞地价”出让方式。

1、成交：土地成交规模刷新年内新低，平均溢价率降至 56.8%

10月，CRIC监测的300城经营性土地成交226幅，环比下降38%，成交建面2092万平方米，环比下跌43%，成交总价805亿元，环比骤降67%。虽然四季度乃土地成交高峰期，但是本月土地成交规模不增反跌，创造今年以来最低点。一方面，多个城市土地政策有所调整，很大程度上影响了地方政府供地计划。譬如福建省出台土地限价令，要求土地溢价率超过一定比例中止拍卖，转而采用“限地价、竞房价”或“限地价、竞配建”等方式出让。北京更是先行先试，海淀区和大兴区4宗住宅用地将试点采用“限房价、竞地价”的交易方式挂牌出让。另一方面，个别城市土拍被紧急叫停，广州一周之内中止出让南沙区、增城区3宗宅地。

土地平均溢价率56.8%，环比减少34.2个百分点。主要还是受上月较高基数影响，9月份南京、苏州、合肥等热点一、二线城市土地成交明显放量，地王数量进一步攀升至64宗，再创年内新高。随着热点一、二线城市土地成交规模明显缩减，平均溢价率缓步回落至正常水平。各能级城市土地溢价率均有不同程度的回落，尤其是三四线城市土地溢价率骤降至23.5%，环比减少130个百分点。仅南通、佛山成交数宗高溢价地块，更多的三四线城市受困于高库存风险，土地市场持续低迷，底价成交已成市场常态。

图：300 城经营性用地月度成交情况



数据来源：CRIC

2、分布：各能级城市成交规模明显回落，后两月回升可期

10月，各能级城市土地成交规模同、环比均有所回落。其中，一线城市土地成交建面68万平方米，环比下降38%，同比下降81%；二线城市土地成交建面1687万平方米，环比回落39%，同比回落9%；三、四线城市土地成交建面337万平方米，环比下跌59%，同比下跌73%。

具体来看，一线城市土地成交建面仅有68万平方米，北京、上海和广州成交量都维持在较低水平，深圳连续两月无土地出让。值得一提的是，北京9.30调控新政后，大兴区亦庄板块成功出让一宗自住型商品房用地，最终该宗地一级开发商博大新元总价21.1亿元竞得，楼板价20824元/平方米，相较于2.3万/平方米销售限价，项目盈利空间着实受限，甚至保本都不容易，足以印证北京土地市场高热程度。

二线城市土地成交建面大幅回落至1687万平方米，杭州、武汉等多个二线城市成交量明显回落，环比跌幅超70%，南京、苏州更是无土地成交。成都、天津和重庆土地成交相较活跃，成交建面都在100万平方米以上。值得一提的是，天津土地出让金飙升至224亿元，环比大增70%，平均溢价率多达144%。因环城四区并不受限购、限贷政策影响，土拍竞争愈加激烈，东丽区、西青区再次成交多宗高溢价地块，空港经济区3宗纯宅地溢价率均在500%左右，土地市场热度可见一斑。

三、四线城市土地成交建面337万平方米，仅次于今年7月份，为年内第二低点。受制于高库存风险，多数三四线城市大幅调降供地指标，成交建面不足10万平方米。常州土地成交明显放量，天宁区、武进区和钟楼区合计成交27宗经营性土地，建面多达156万平方米。不过，常州土拍竞争不甚激烈，低溢价率乃至底价成交渐成常态，平均溢价率仅有0.5%。反观，环一线城市周边的三四线城市土地市场持续高热，佛山顺德区、南通港闸区多宗地溢价率均超100%。

我们认为当下土地成交规模骤降至极低水平并非市场常态，鉴于热点一、二线城市年初制定的供地指标完成情况不甚理想，合肥、南京、南昌等市已经明确发文要求加大供地力度。以南昌为例，四季度计划再推30宗商住用地，总面积逾180万平方米，相当于前三季度供应用地面积的1.2倍，预计后两月全国土地成交规模将稳步回升至正常水平。

表： 2016 年 10 月各能级及十大重点城市经营性用地成交情况

单位：万平方米、亿元、元/平方米

城市能级	成交建筑面积			成交金额			成交均价		
(重点城市)	10 月	同比	环比	10 月	同比	环比	10 月	同比	环比
一线	68.20	-81%	-38%	59.37	-86%	-49%	8705	-26%	-18%
北京	10.13	-93%	379%	21.10	-93%	402%	20824	8%	5%
上海	36.79	-70%	-66%	22.36	-72%	-80%	6079	-8%	-42%
广州	21.28	-76%	—	15.90	-70%	—	7474	27%	—
深圳	0.00	—	—	0.00	—	—	—	—	—
二线	1687.04	-9%	-39%	604.24	-2%	-67%	3582	7%	-46%
成都	238.13	161%	103%	35.82	236%	47%	1504	29%	-28%
杭州	11.91	-88%	-77%	3.85	-96%	-94%	3231	-68%	-74%
南京	0.00	—	—	0.00	—	—	—	—	—
天津	127.50	64%	-26%	223.59	251%	70%	17536	113%	130%
武汉	18.91	-93%	-87%	11.81	-83%	-74%	6246	128%	94%
重庆	135.21	—	-39%	24.23	—	-13%	1792	—	43%
三四线	336.63	-73%	-59%	141.44	-31%	-72%	4202	154%	-31%

数据来源：CRIC

3、重点地块：榜首及门槛持续走低，天津多宗地入围总价、单价 TOP10

10月，因热点一、二线城市土地成交不振，总价、单价榜单榜首和门槛进一步回落。总价TOP10方面，本月入榜门槛为美的夺下的宁波鄞州新城区陈婆渡东地段YZ09-09-c5/C7地块，总价15.39亿元，环比下降62%，榜首为平安竞得的津西青（挂）2016-02号地块，总价76亿元，环比下降28%。

单价TOP10方面，入榜门槛为常州市交通产业集团摘得的常州天宁区QL-080408地下空间地块，楼板价12057元/平方米，环比回落56%，榜首为金隅竞得的津滨保（挂）2016-5号地块，楼板价32528元/平方米，环比回落22%。天津环城四区土拍竞争愈加激烈，东丽区、西青区共有5宗地跻身总价、单价TOP10。值得关注的是，金隅股份57.5亿元连拿空港经济区3宗纯宅地，楼板价都超3万/平方米，位居单价榜单前三名。

表：2016 年 10 月成交土地总价排行榜

排名	城市	地块名称	成交价 (亿元)
1	天津	津西青（挂）2016-02 号	76.00
2	天津	津西青（挂）2016-03 号	74.50
3	合肥	长丰县 CF201612 号地块	32.20
4	北京	经济技术开发区 II-6 街区 X84R3 地块	21.10
5	天津	津滨保（挂）2016-5 号	19.60
6	天津	津滨保（挂）2016-4 号	19.50
7	天津	津滨保（挂）2016-3 号	18.40
8	南宁	高新区 GC2016-065 地块	18.23
9	佛山	顺德区 TD2016（SD）WG0021	17.52
10	宁波	鄞州新城区陈婆渡东地段 YZ09-09-c5/C7 地块	15.39

数据来源：CRIC

表：2016 年 10 月成交土地单价排行榜

排名	城市	地块名称	楼板价 (元/平方米)
1	天津	津滨保（挂）2016-5 号	32528
2	天津	津滨保（挂）2016-4 号	31751
3	天津	津滨保（挂）2016-3 号	31498
4	天津	津西青（挂）2016-03 号	22628
5	上海	青浦区西虹桥蟠臻路西侧 27-04 地块	21986
6	北京	经济技术开发区 II-6 街区 X84R3 地块	20824
7	天津	津西青（挂）2016-02 号	20417
8	合肥	高新区 SHX-4-1 号地块	16154
9	宁波	宁波东部新城核心区以东片区 A1-2-b#地块	13886
10	常州	天宁区 QL-080408 地下空间地块	12057

注：上海地块均为名义楼板价

数据来源：CRIC

(1) 天津：平安总价 76 亿摘得津西青（挂）2016-02 号，环城四区诞生新的总价地王

宗地概况			
区域	西青区	详细交易方式	挂牌
所属板块	张家窝板块	地块属性	商住
总用地面积（万平方米）	19.21	成交总价（亿元）	76.00
总建筑面积（万平方米）	37.22	楼板价（元/平方米）	20417
成交日期	2016-10-12	溢价率	99%
受让方	平安		

数据来源：CRIC

10月12日，天津西青区张家窝板块一宗商住用地挂牌出让，吸引万科、保利、金地、中海、中粮、中冶、华润、中骏、正荣、旭辉、禹洲、金隅、华远、天一、龙湖、平安及恒大等17家房企参与土拍。最终，经过80轮竞价，平安总价76亿元夺下，溢价率99%，楼板价20417元/平方米，创造了环城四区新的总价地王。

该宗地距离地铁3号线杨伍庄站仅300米，可谓是地铁上盖，交通出行便捷。相较于板块内在售竞品，地理位置更为靠近市区，拍出高价也属自然现象。得益于京津冀一体化发展战略持续推进，天津南站将建设成为面向京津冀的综合交通枢纽，届时将带来大批人流、物流。目前，天津南站高铁商务区尚处规划统筹阶段，参照上海虹桥高铁商务区、广州番禺高铁商务区发展进程，天津南站高铁商务区远期发展前景值得期待，张家窝板块价值仍有较大的提升空间。

(2) 天津：金隅单价 3.3 万/平方米进驻空港经济区，刷新环城四区单价地王纪录

宗地概况			
土地地址	东丽区	详细交易方式	挂牌
所属板块	空港板块	地块属性	纯住宅
总用地面积（万㎡）	4.02	成交总价（亿元）	19.60
总建筑面积（万㎡）	6.03	楼板价（元/平方米）	32528
成交日期	2016-10-26	溢价率	521%
受让方	金隅		

数据来源：CRIC

10月26日，津滨保（挂）2016-5号地块挂牌出让，吸引万科、保利、金地、远洋、联发、正荣、首创、华润、龙湖、景瑞、东亚新华、华侨城、金隅、天保等14家房企参与土拍。最终，金隅总价19.6亿元竞得，溢价率521%，楼板价32528元/平方米，问鼎环城四区新的单价地王。

天津土地市场最为火热的区域当属市内六区和环城四区，9.30新政落地后，非本地户籍家庭在市内六区购房实行限购、限贷政策，进一步抬升了环城四区土地市场热度。该宗地位于空港经济区，得益于自贸区建设持续推进，叠加轨道交通Z2线规划利好，土地确实存在一定的升值潜力。不过，地价显著超出市场

预期，楼板价高达3.25万/平方米以上，保本售价预计5-6万/平方米，周边竞品复地湖滨广场、意境兰庭售价仅2万/平方米，项目开发前景不容乐观。

4、本月小结：加强土地交易资金监管，将成为土拍降温的杀手锏

10月，土地市场可以简单概括为以下三点：其一，土地成交规模掉头向下，刷新年内新低，远不及市场预期；其二，热点一、二线城市土地成交低迷，溢价率大幅回落，热点城市不限购区域土拍竞争激烈，天津环城四区多宗地入围总价、单价TOP10；其三，土地资金监管力度明显增强，福建省严禁债券、信托、资产管理资金用于支付土地出让价款，上海更是要求承诺资金来源全部为自有资金，否则将取消竞买或竞得资格，并且三年内严禁参与招标采购出让活动。

国庆前后22城密集出台调控新政，落地限购、限贷政策的城市明显增多，个别城市更是升级了原先的限购、限贷政策，并且土地资金监管愈加严苛，足以彰显中央及地方政府对于热点城市房地产市场深度调控的决心。虽然，现有货币政策未见明显转向信号，但房地产资金面收紧尤其是企业拿地资金严格监管已是不争事实，这将成为热点一、二线城市土地市场降温利器。

日期	出台 部委	政策名称	主要内容
10 月 1 日	天津 市政府	《关于进一步促进 我市房地产市场平 稳健康发展的实施 意见》	本市将实施区域性住房限购，强化差别化住房信贷政策。即在本市拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭，暂停在市内六区和武清区范围内再次购买住房，包括新建商品住房和二手住房。对在市内六区和武清区范围内购买首套住房的非本市户籍居民家庭，申请商业贷款首付比例不低于 40%。
10 月 1 日	成都 市人 民政 府办 公厅	《关于促进我市房 地产市场平稳健康 发展的若干措施》	成都高新区、成都天府新区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、新都区、温江区、双流区、郫县范围内实行住房限购，同一身份自然人、法人只能新购买 1 套商品住房（法人单位经审查确属用自有资金购买商品住房且用于职工自住的除外）。严格执行住房限购地区信贷政策，购买二套房商业性个人住房贷款首付款比例不低于 40%。
10 月 4 日	深圳 市人 民政 府办 公厅	《关于进一步促进 我市房地产市场平 稳健康发展的若干 措施》	本市户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭）继续执行限购 2 套住房的政策；本市户籍成年单身人士（含离异）在本市限购 1 套住房；能提供自购房之日起计算的前 5 年及以上在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭，限购 1 套住房；对境外机构和个人购房，严格按照有关政策执行。购房时间的认定，以在本市房地产主管部门信息系统网签购房合同的时间为准。
10 月 4 日	苏州	——	在苏州市区(含吴江区)、昆山市、太仓市范围内，居民家庭首次购买普通住房申请商业性个人住房贷款，最低首付款比例不低于 30%；对于有购房贷款记录、但申请贷款购房时实际没有住房，以及有 1 套住房、但没有购房贷款记录或相应购房贷款已结清的居民家庭，最低首付款比例由不低于 30%调整为不低于 50%。对于拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的，再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房的最低首付款比例将由不低于 50%调整为不低于 80%。而对于拥有两套及以上住房的居民家庭，银行将暂停发放商业性个人住房贷款。
10 月 5 日	南京 市人 民政 府办 公厅	——	（一）对非本市户籍居民家庭申请购买首套住房时，应提供自购房之日起前 2 年内在南京累计缴纳 1 年及以上个人所得税缴纳证明或社会保险（城镇社会保险）缴纳证明。（二）本市户籍成年单身人士（含离异）在本市限购 1 套住房。（三）进一步加大执行差别化住房信贷政策的力度。
10 月 5 日	厦门 市人 民政 府办 公厅	——	对拥有 2 套及以上住房的厦门本市户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非厦门本市户籍居民家庭、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厦门本市户籍居民家庭三种类型居民家庭，暂停向其销售建筑面积 180 平方米及以下的商品住房。此外，对于购房人家庭名下有一笔住房贷款未结清，再申请贷款购买普通商品住房的，首付款比例不低于 60%，再申请贷款购买非普通商品住房的，首付款比例不低于 70%。
10 月 6 日	东莞 市人 民政 府办 公室	《关于进一步促进 我市房地产市场平 稳健康发展的若干 意见》	自 10 月 7 日起，在东莞行政区域内，对拥有两套及以上住房的本市户籍居民家庭，暂停向其销售新建商品住房；对拥有 1 套住房、无法提供购房之日前两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，以及拥有两套及以上住房的非本市户籍居民家庭，暂停向其销售新建商品住房。
10 月 6 日	福州 市人 民政 府办 公厅	——	10 月 7 日起，将实施商品住房限购政策，对三种类型居民家庭，暂停向其销售本市五城区范围内建筑面积 144 平方米及以下的商品住房。对在本市五城区范围内购买首套商品住房的居民家庭，拥有本市五城区户籍的家庭申请商业性个人住房贷款，首付比例不低于 30%；非本市五城区户籍居民家庭申请商业性个人住房贷款，首付比例不低于 40%。对拥有 1 套住房且相应贷款未结清的本市五城区户籍家庭购买第 2 套商品住房，申请商业性个人住房贷款首付比例不低于 40%。

2016 年 10 月地方出台政策列表（续）

资料来源：政府网站

10 月 6 日	珠海	《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干意见》	即日起,珠海执行住房限购政策,对以下类型居民家庭,暂停在全市范围内向其销售建筑面积 144 平方米及以下的普通住房:1.拥有 3 套及以上的本市户籍居民家庭;2.拥有 1 套及以上的非本市户籍居民家庭;3.无法提供购房之日前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 6 日	惠州市政府办公室	《关于进一步加强我市房地产市场监督管理工作的通知》	取得商品房预售许可证前,房地产开发企业不得以任何形式对外销售商品房,不得与购房人签订商品房认购书或以任何形式收取购房人的意向金(诚意金)、定金。房地产开发企业要在取得预售许可后 10 日内一次性公开全部销售房源对外销售,并在公开销售 24 小时之前按照“一套一标”的方式明码标价。
10 月 7 日	南京市国土部门	——	南京市国土部门计划在年底前再推出约 30 幅地块,用地总面积约 180 公顷,其中住宅用地约 100 公顷。另外研究制定了南京市 2016-2018 年三年商品住宅用地供应计划,具体为 2016 年 500 公顷,2017 年 530 公顷,2018 年 560 公顷,合计 1590 公顷,将为今后南京市土地市场供应提供充足土地,同时也为今后全市商品住宅持续不断上市奠定基础。
10 月 7 日	佛山市政府办公室	《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》	佛山本市户籍居民家庭在本市拥有 2 套及以上住房的,暂停向其销售上述区域的新建商品住房;非本市户籍居民家庭在本市没有住房的,可在上述区域购买一套新建商品住房。非本市户籍居民家庭在本市拥有 1 套住房的,在上述区域购买第二套新建商品住房时,需提供购房之日前 2 年内在本市累计缴纳 1 年以上的个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明,通过补缴的个人所得税或社会保险缴纳证明不予认定;非本市户籍居民家庭在本市拥有 2 套及以上住房的,暂停向其销售上述区域的新建商品住房。
10 月 7 日	上海市人民政府	——	10 月 8 日起,上海全面实施不动产统一登记制度。届时,房地产登记由不动产登记替代,房地产权证书和登记证明停止发放,颁发《不动产权证书》和《不动产登记证明》。该制度实施前依法核发的各类不动产权属证书、登记证明继续有效,权利不变动,证书不更换。各区现有的房地产交易大厅调整为不动产交易登记大厅,市民可前往办理不动产登记业务。
10 月 8 日	南昌市政府	《关于促进我市房地产市场持续平稳健康发展的若干意见》	南昌将从加大住宅用地供应力度、实行区域性住房限购、实施差别化住房信贷政策、加强住房金融监管和市场监管等多个方面进行调控。新政由发布之日起实施。根据新政,在东湖区、西湖区、青云谱区、青山湖区、南昌经济技术开发区、南昌高新技术产业开发区、红谷滩新区等部分区域,暂停向在市区已拥有 1 套及以上住房的本市户籍居民出售新建商品住房;暂停向在市区已拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民出售新建商品住房和存量住房。
10 月 8 日	上海市住房和城乡建设管理委员会	《关于进一步加强本市房地产市场监管促进房地产市场平稳健康发展的意见》	进一步加大商品住房用地供应力度,进一步加强商品住房用地交易资金来源监管,进一步加强新建商品住房预销售管理,严厉查处房地产市场违法违规行为,全面实行存量住房交易资金监管制度,加强政策解读和宣传
10 月 8 日	合肥市房地产管理局	“住房限购查询实施细则”	规定当前凡在合肥市区范围内购买新建商品住房的购房人和存量住宅,必须先查询购房者本人、配偶及未成年子女名下的房产信息。购房人、开发企业和经纪机构如有弄虚作假等行为将承担相应责任。而房地产管理部门工作人员若玩忽职守,将按有关规定追究行政责任,构成犯罪的依法追究刑事责任。
10 月 8 日	济南市城乡建设委员会	——	遏制投资投机性购房,打击违规炒房行为,自 8 日起济南市将执行新规定,对于已在网上签订商品房买卖合同的,除房屋存在严重质量问题等 7 种情形外,不得撤销或变更合同信息。
10 月 8 日	福州市人民政府办公厅	《福州市加快商业办公房地产去库存若干意见》	明确指出在严控商业用地规模和结构的同时,提出凡是在福州五城区新建商业办公房地产的,由财政按所缴契税等额给予补贴。



2016 年 10 月地方出台政策列表 (续)

资料来源: 政府网站

10月8日	合肥市房产局	——	购买该市区新建商品住房的居民家庭名下房产查询包括购房者本人、配偶和未成年子女, 由该局产权监处商品房管理科负责具体实施。市区户籍购房者需提供家庭成员身份证明、户籍证明以及婚姻证明等相关材料(核验原件, 收缴复印件); 非合肥户籍购房者, 除上述资料外, 还须提供在购房之日前 2 年内在市区逐月连续缴纳 1 年以上的个人所得税或社会保险证明原件。
10月9日	中国人民银行武汉分行、湖北省银监局	——	江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌、青山、洪山区以及东湖新技术开发区、武汉经济技术开发区(不含汉南)、东湖生态旅游风景区, 述 10 个区域内, 在武汉无房居民家庭, 最低首付比例由此前的 25%提高至 30%; 拥有一套住房的武汉居民家庭, 购买第二套住房, 贷款最低首付比例为 50%; 在汉拥有一套及以上住房的非武汉户籍居民家庭, 暂停发放贷款; 在汉拥有 2 套及以上住房的本市户籍家庭, 暂停发放贷款。
10月12日	珠海市发展和改革委员会	《关于我市商品房销售价格备案的通知》	从 2016 年 10 月 6 日起, 珠海全市区内, 新建商品房在销售(预售和现楼销售)前, 必须办理价格备案。房企需要申报每套房屋的价格, “一套房一标价”, 并对申报价格有“两个指导性规定”, 明确了“不明码标价、不履行价格承诺、价格欺诈、串通合谋涨价”等六种行为均属价格违法行为。
10月13日	合肥市国土资源局	《关于合肥市不动产权登记执行住房限购政策有关事项的通知》	“限购令”后, 本市户籍买二手房需要审查户口簿, 而实际操作中对二手房以纳税时间为准的规定有所放松, 只要有限购前签订的网签合同和定金转账记录可以继续缴税过户。
10月14日	上海市住建委等部门	《上海市共有产权保障住房供后管理实施细则》	实施细则规定, 购房人、同住人取得房地产权证满 5 年, 可以购买政府产权份额, 也可以上市转让共有产权保障住房; 上市转让共有产权保障住房的, 区政府指定的住房保障机构在同等条件下有优先购买权, 上市转让或者购买政府产权份额后, 住房性质转变为商品住房。
10月16日	厦门	——	各房地产开发企业和中介机构, 要严格对照《厦门市商品房销售企业自查表》的内容开展自查自纠, 主动整改, 接受检查指导。消费者如发现房地产市场相关企业的违法或违规行为, 可向市国土资源与房地产管理局举报, 举报电话在各售楼处显著位置均有公示。10 月 20 日起, 市国土资源与房地产管理局将联合发改(物价)、市场监管、规划、建设、城市执法等部门, 组成联合巡查组, 对在售商品房项目销售现场进行实地检查, 重点检查自查自纠不及时, 群众举报和媒体曝光的商品房项目。
10月17日	广州	《广州市房地产中介信用管理规定(意见稿)》	加强房地产中介信用管理, 保障交易当事人合法权益, 建立覆盖全市范围内的网络监管平台。广州市住房和城乡建设委员会将为房地产中介服务机构和房地产中介从业人员办理信用信息卡。卡内信息包括机构名称、经营地址、人员名称、照片、二维码等信息。
10月19日	南京	——	所有参与南京市商住、住宅用地的竞买人, 开发企业及其控股股东、集团成员企业不得报名竞买同一幅地块。同时, 通过摇号取得地块的竞买人也不得参与同一批次剩余地块的摇号竞买。
10月19日	央行上海总部	——	各商业银行要继续严格执行限贷政策, 防止变相放松要求、打政策擦边球的情况, 同时要继续强化对首付资金来源的审查, 加强居民收入证明真实性的审核, 并切实防范各类资金违规流入土地市场。会议还要求各商业银行密切关注房贷集中度, 合理调整资产结构, 积极支持实体经济, 努力推进供给侧结构性改革, 把房地产调控和经济转型升级、风险防范统筹好。
10月23日	江苏无锡	——	对个人新购买全装修成品商品住房, 购房合同价中包含装修款项的, 由本级政府对购房人给予购房所缴纳契税 20%的补助; 购买商业办公用房契税补贴 50%。



2016 年 10 月地方出台政策列表 (续)

资料来源：政府网站

10 月 25 日	珠海	《关于执行房地产市场调控政策操作细则的通知》	珠海市经营性用地竞买保证金将由原来的 30%调整为 50%。住宅用地出让起始价及最高限价将有所规定。当住宅用地到达最高限价后，转为竞保障性住房面积。竞保障性住房面积原则按照住宅功能总建筑面积的 0.1%为增长幅度进行竞买。配建保障性住房建筑面积最多者为竞得人。
10 月 26 日	四川	《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》	实施意见明确允许改建房屋用于租赁。允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变，土地用途将调整为居住用地，调整后用水、用电、用气价格将按居民标准执行。还允许现有住房按照国家和地方住宅设计的有关规定改造后出租。改造后每个卧室使用面积不得少于 5 平方米，厨房、卫生间、阳台和地下储藏室也不得出租供人员居住。
10 月 26 日	河南省政府办公厅	《河南省推进供给侧结构性改革商品房去库存专项行动方案（2016~ 2018 年）》	商品住房销售形势好、库存去化周期 6 个月以下的省辖市、县(市)，要适当扩大商品住房开发用地供应规模；库存总量大、去化周期超过 18 个月且商品住房销售连续 3 个月同比不升反降的省辖市、县(市)，要减少以至停止商品住房开发用地供应。