

快评 | 沈阳“八条”如期而至，下一棒将花落谁家？

继 9 月 4 日杭州加码调控后，9 月 6 日，沈阳跟进，出台“沈八条”，提出了管控土地出让价格，加强房地产项目竞配建管理，全面加快项目建设，切实增加市场有效供给，严格执行差别化信贷和税收政策等措施。事实上，在 7 月 24 日和 8 月 26 日，中央两次召开的房地产工作座谈会中，沈阳均为参会城市，此次新政加码亦在情理之中，究竟此次政策“收紧”对本地楼市影响几何？同属于重点督导城市的成都、长春、宁波、长沙、常州等是否会纷纷迎来“调控接力”？

01

控房价、控地价、二套首付 5 成

力度相对温和有余地

通读此次新政全文，总体延续了中央“房住不炒”的总基调，与前期调控升级的热点城市深圳、杭州、南京、宁波相对比，此次“沈八条”的力度相对温和，手法常规，涉及严控地价、升级限贷，抑制投机等多个方面。要点如下：

一是针对**需求端**，**限贷升级**，严格执行个人购买首套商品住房首付比例不低于 30% 规定，第二套商品住房首付比例提高到 50%。**首付款须一次性支付，禁止分期支付和“首付贷”**。此举保障刚需的同时，大大提升了二套房的置业门槛，尤其是对于意图通过借贷炒房的投机者而言，资金链还是面临严峻的考验。此外，**将个人住房转让增值税免征年限由 2 年调整到 5 年**，二手房的成交周期或将延长，不排除部分意图购买二手房的客群回流至新房市场。二是针对**土地出让**，**严格住房用地出让溢价率管控**。采取

“限房价、竞地价”、“限地价、竞配建、竞自持”等方式出让住房用地。房地产开发企业竞配建、竞自持部分不计入商品住房开发建设成本。事实上，沈阳对于土拍的限制由来已久，早在 2017 年 8 月沈阳就曾首次试水“限地价、竞配建”，此次明确提出竞配建、竞自持部分不计入商品住房开发建设成本，对于房企的现金流提出了较高的要求，结合此前中央对企业融资设置“三条红线”的舆论导向，未来房企拿地也会日趋谨慎，有利于顺利达成政府严控土地溢价，为土拍市场理性降温的目的。三是**控房价层面，总体贯彻了中央“稳字当头”的号召**。以项目为单位，实时监测商品住房销售价格运行情况，项目价格变化较大的，及时约谈房地产开发企业负责人，要求企业说明原因。对无正当理由导致价格出现较大变化的项目，责令企业限期改正，逾期未改正的，暂停该项目网签系统，改正后予以恢复。总体来看，“**限价**”手段**相对温和，旨在严防短期内“大涨大跌”**。综上，可以看出，沈阳此次发布的加码新政力度相对宽松，规范作用大于抑制作用，重点在于政府对于贯彻中央“房住不炒”的表态，主要是为了转变房企拿地，居民购房的乐观预期。

02

短期热度骤增为加码导火线

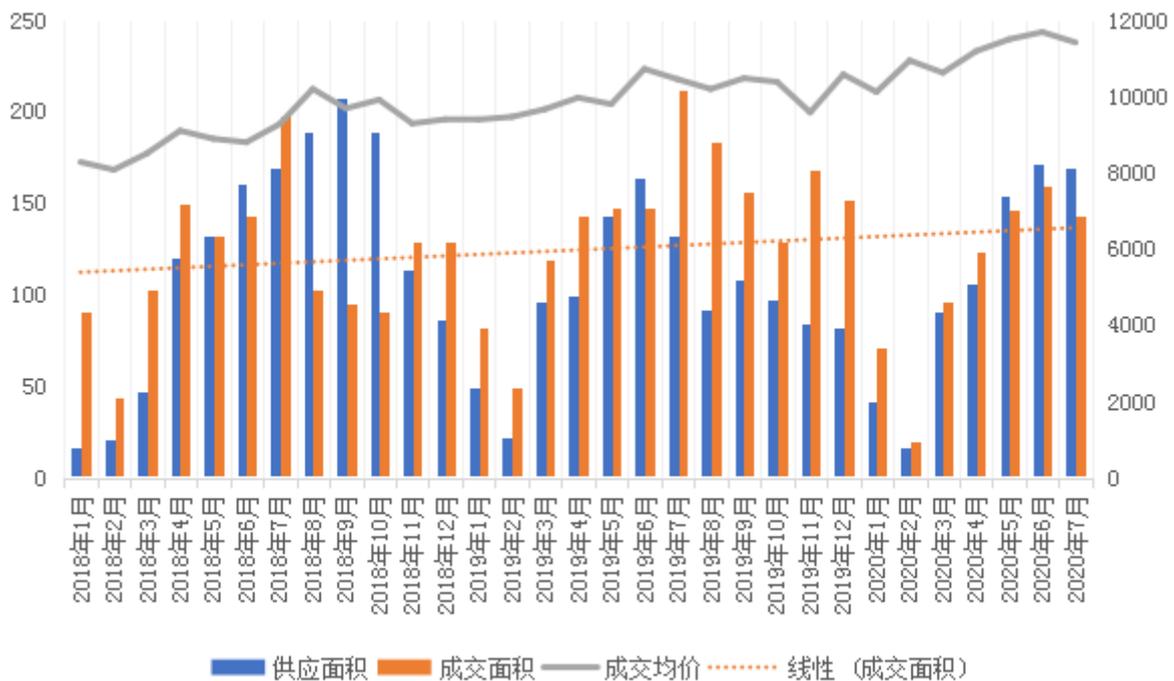
一、二手房价涨幅居前，土地成交量价齐增

纵观沈阳 2020 年疫后楼、地市成交表现，此次调控升级并非没有端倪，首先来看**商品住宅市场，短期市场热度攀升，房价居高不下是其加码调控的直接导火线**。随着 3 月疫后复工复产，房企加快推盘节奏，沈阳成交随之放量，3-6 月一直处于逐月递增态势，6 月成交达年内新高，为 160 万平方米，同环比涨幅均达到了 9%，7 月虽略有回调，但仍显著高于 2020 年月均水平。而从 1-7 月整体成交来看，较去年同期仍

有差距，累计同比降幅达 16%。

从房价波动来看，沈阳新房成交均价在 2020 年保持小幅上行趋势，基本维持在 1.2 万元/平方米高位波动，国家统计局公布的 70 个大中城市销售价格指数也验证了此观点，7 月沈阳新房成交均价同比上涨 9%，二手房成交均价同比涨幅高达 10.3%，均显著高于一、二线城市平均涨幅。从目前发布的新政来看，“控房价”依旧是沈阳未来楼市调控的重中之重。

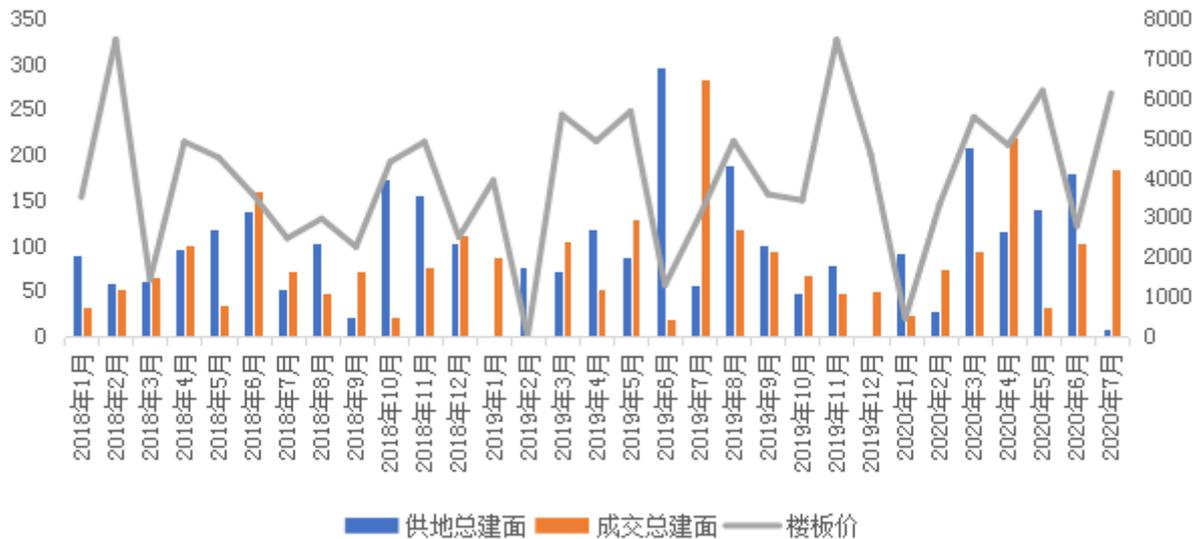
图：沈阳 2018 年以来商品住宅月度供求量价变化情况（单位：万平方米，元/平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

其次聚焦于土地市场，随着疫后政府加快推地节奏，土拍热势不减。据 CRIC 监测数据，3-6 月为政府推地高峰期，单月供应总建面均在 100 万平方米以上，3 月甚至突破 200 万平方米，供应放量的同时带动了成交的稳步回升：2020 年 1-8 月，沈阳涉宅用地累计成交建面达 727 万平方米，同比增长 8%，其中 4 月和 7 月均为成交高峰期。

图：沈阳 2018 年以来涉宅用地月度供求量价变化情况（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

涉宅用地成交楼面价高位维持，3 月以来基本都在 5000 元/平方米波动，5 月和 7 月则超过了 6000 元/平方米，近年来房企拿地愈加趋于理性，3-7 月整体地块溢价率基本维持在 20%左右，但针对部分热点地块，房企拿地热情不减，以沈土拍[2020]7 号和平区领事馆东-1CB2019-5 号地块为例，吸引 7 家实力房企参与，最终，中海以总价约 28.24 亿元竞得该地块，触顶最高限价 13000 元/建筑平方米，竞地块范围内产权无偿移交政府租赁住房 12500 平方米，溢价率高达 42%。该地块也因此成为沈阳上半年楼面价、总价“双料”地王。

表：沈阳 2020 年 1-7 月成交楼面价高于 1 万元/平方米的地块情况（万平方米，亿元，元/平方米）

土地名称	区域	土地属性	成交日期	总建筑面积	成交总价	成交楼面价	溢价率
沈土拍[2020]15 号铁西区新利北 TX2019-013	铁西区	商住	2020-07-22	3.13	4.38	13,991	0%
沈土拍[2020]7 号和平区领事馆东-1CB2019-5 号	和平区	商住	2020-04-28	21.72	28.24	13,000	42%
沈土拍[2020]8 号沈河区九中地块 2020-006	沈河区	商住	2020-05-07	4.99	5.99	12,000	14%
沈土拍[2020]2 号铁西区富工一街 3 号地块 TX2019-012	铁西区	商住	2020-02-21	2.28	2.42	10,600	3%
沈土拍[2020]9 号皇姑区 120 中学北 2020-007	皇姑区	商住	2020-05-19	2.74	2.74	10,000	46%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

沈阳新政后大概率“横盘”

成都、常州等热点城市或将迎来“调控潮”

综上，沈阳此次新政出台释放了地方政府贯彻落实“房住不炒”的坚定决心，其中涉及的二套房升级限贷，个人住房转让增值税免征年限由 2 年调整到 5 年等限制性内容对于平抑短期市场热度还是大有裨益，预期下月沈阳楼市“横盘”概率较大，整体成交量有望保持稳中微降态势。而对于地市，房企拿地态度会日趋谨慎，在“三条红线”融资收紧的政策预期之下，如何保持现金流顺畅也是房企考虑的首要问题，由此也将带动涉宅用地成交量的小幅回调，整体地价受结构性因素影响有望进一步回落。

针对于近期杭州、沈阳相继加码调控，能否形成“星星燎原”之势，我们认为，基于当前严峻的经济形势和各地“冷热不均”的楼市现状，全国范围内加码调控的可能性并不是很大，后期大概率是少数热点城市的“调控”接力：一方面是针对短期内成交量显著，市场明显升温的二三线诸如东莞、常州、济南、南京等值得引起高度关注，8 月“淡季不淡”，单月和累计成交同比均已回正，若短期内市场热度仍无回落迹象，地方政府迫于压力不排除升级调控的可能。另一方面，房价亦是中央监测地方房地产市场的重要指标之一，全国 70 城房价榜中涨幅居前的城市，如徐州、唐山等城市，未来也不排除政策加码的可能性。

表：部分热点城市 2020 年 1-8 月商品住宅成交面积和同比变化情况（单位：万平方米）

城市	8 月成交	环比	同比	1-8 月累计成交	累计同比
厦门	19	-37%	13%	132	27%
杭州	156	4%	66%	1005	27%
东莞	98	8%	87%	442	21%
常州	76	-14%	50%	521	16%
济南	139	59%	224%	559	12%
南京	79	-19%	57%	521	12%
上海	101	23%	36%	518	8%
徐州	137	-3%	27%	870	7%
青岛	154	-5%	31%	913	5%
成都	192	64%	56%	990	5%
深圳	51	31%	56%	284	2%
合肥	77	-9%	17%	526	0%
宁波	110	-2%	53%	548	0%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统