

穗六条延续北上广基调，短期效应强中长期存利好

2013年11月19日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/李莹

广州市人民政府办公厅 18 日发布《关于进一步做好房地产市场调控工作的意见》，内容涉及加快中低价位商品住房供应、增加住宅用地供给、提高非广州户口购房门槛、提高二套房贷款首付比例、加强预售价格管制等 6 条措施，被称为“穗六条”。

增土地供应、抑投机需求，政策手段并无新意

中共十八届三中全会前后，深圳、北京、上海先后出台相关房地产调控政策，房地产调控主体由中央转向地方，而此次广州出台相关政策，标志了一线城市宏观调控的全面从严，不排除后续房价上涨压力较大的城市跟进。从穗六条具体内容来看，主要调控举措主要包括提高非广州户口购房门槛、提高二套房贷款首付比例、明确用地供应量增长幅度。

然而，除了“要求非本市户籍居民家庭能提供 5 年内连续缴纳 3 年以上个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明”这条，广州比其他城市要严格以外，其他的内容基本仿照了上海、深圳，没有多大新意。对比“深八条”、“沪七条”等等，这四个城市的整体思路在于限制投机性需求入市、加大土地供应，均提高了二套房贷款首付比例（北京于今年上半年已执行），从六成调至七成，与此同时，促进住房用地供应量提升，制定年内供地量标准（北京主推自住型商品住房用地供应），大致是以往 5 年平均供地量的 20%-30%。总体来看，一线城市调控政策大同小异，政治意味更大一些。

表：近期地方调控政策主要内容

城市	出台时间	主要内容
深圳	10 月 11 日	研究调整第二套住房贷款的首付比例和利率（后续提出将二套房贷首付由六成提至七成）；确保今年普通住房用地供应在以往 5 年平均供地量的基础上增加 20% 以上，四季度还要供应约 60 公顷住宅用地；
北京	10 月 23 日	加大自住型商品住房供应力度，满足中端需求和夹心层家庭需求，2013 年将推出 2 万套自住型商品房，2014 年计划推出 5 万套左右；进一步强化预售资金监管，对房价过高、上涨过快、利润率过大的项目，将启动全额监管，重点审查地价款来源和开发成本，并加强税收征管和稽查；强化价格引导，严查变相涨价项目；
上海	11 月 8 日	二套房贷首付由六成提至七成；外地人口购房连续纳税纪录要求由 1 年增至 2 年；2013 年住房用地供应量在不低于过去五年平均供应量的基础上，再增加 30%，确保住房用地供应 1000 公顷；
广州	11 月 18 日	二套房贷首付由六成提至七成；非本市户籍居民家庭能提供 5 年内在本市连续缴纳 3 年以上个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明的，限购 1 套住房；继续加快中低价位商品住房供应；已批准建设的低密度商品住房项目须完成房地产初始登记后方可销售；力争 2013 年住宅用地实际供应量比前 5 年年均实际供应量增加 20% 以上；确保 2014 年住宅用地计划供应量不低于 2013 年；

短期调控意图明显，落实土地供应计划更为关键

一线城市纷纷在年底将至的时期收紧政策面，主要在于房价调控目标压力过大，预计短期内会影响市场预期，减弱房价涨势，长期效果较弱。二套房贷首付比例提升、提高非本市户籍人口购房门槛的举措以及对项目预售的严格把控等等，都有较强的短期效应，政策出台后短期内这些需求将产生后置，从而使市场成交量暂时回落，房价涨幅也将得到一定抑制，但随着这部分购房者具备了足够资金或者满足了纳税条件等等，这部分需求还将再入市，房地产市场可能再度进入新一轮高速增长期。

相对而言，加大住房用地供应更贴合建立房地产长效调控机制的思路。一线城市土地资源稀缺，今年大部分房企又战略转移，加大对这类城市的投入力度，导致北上广深土地市场异常火爆，地王纪录不断被刷新，平均地价也有所提升。基于土地成本增长的背景，未来这些城市的项目售价增长压力也势必提升。因而，增加一线城市的土地供应量，尤其是住房用地供应，将在中长期内有助于缓解房地产市场供求紧张的状况。

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。

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，规模以万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。