

快评 | 杭州新政“打补丁”，成都、银川等哪个将会“接力”

9月4日，杭州再次出台调控新政，新政在限购层面边际收紧，完善了无房家庭倾斜政策，并着重强调要强化住房贷款审查。联系到7月“调控潮”正是由杭州始，并蔓延至多个重点城市，而近期中央又屡次重申“房住不炒”定位，并加强对热点城市的窗口指导。9月是否又会是“调控接力”月？哪些城市又会接过调控接力棒？

01

精细化调控“打补丁”

限购收紧、加强购房资金审查

9月4日，杭州市发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，这是继7月2日摇号新规发布以来，杭州再度发布房地产调控新政。整体而言，本次新政有收有放，限购政策边际收紧，完善了无房家庭优先购房政策，并着重强调要强化个人住房贷款审查。具体而言：

第一，限购收紧，填补投靠落户购房的漏洞。父母投靠成年子女方式落户的，满3年方可作为独立购房家庭在限购范围内购房。

第二，完善无房家庭倾斜政策。一方面，调整了无房家庭认定标准，防止“误伤”刚需。30周岁以上未婚单身、离异单身满3年的无房购房者可以认定为无房家庭。

另一方面，对无房家庭优先购买权方面加以制约，填补政策疏漏。无房家庭房源倾斜比例达到 80%的商品住房项目，无房家庭以优先购买方式取得的住房，自买卖合同网签备案之日起 5 年内不得上市交易。

第三，强化个人住房贷款审查。新政强调要强化借款人资格审查、严格执行收入认定标准和月供收入比要求，以及严防消费贷款、个人经营性贷款等违规挪用于购房。

02

杭州房价同比涨 4.9%且高于一二线均值

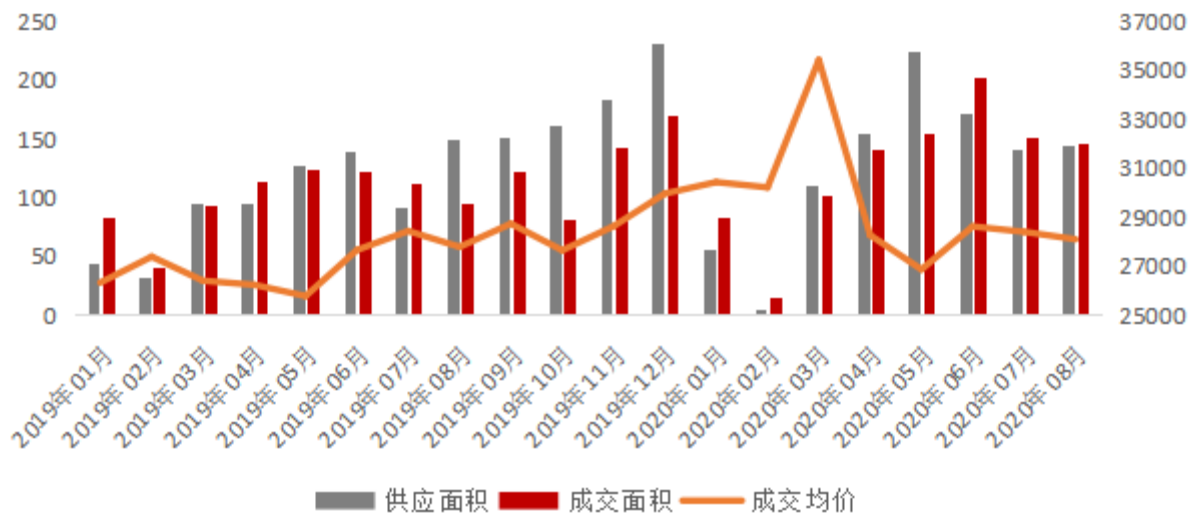
半数新盘屡屡开盘即售罄

自 7 月调控政策发布以来，杭州楼市热度依旧不减。7、8 月杭州商品住宅成交面积仍维持高位，同比增幅逐月走高，项目去化形势依旧良好，二手房市场热度不减。

因此，有必要适度加码调控，进一步巩固调控成果、筑牢房住不炒底线。

6 月，杭州商品住宅成交面积达到 202 万平方米，创近三年来新高。7 月、8 月，受季节性因素和调控政策双重影响，新房成交面积略有回落，但仍维持在 150 万平方米左右的相对高位，同比增幅分别高达 35%和 55%。从国家统计局公布的 70 个大中城市销售价格指数来看，7 月杭州新房成交均价同比上涨 4.9%，高于一、二线城市平均涨幅。

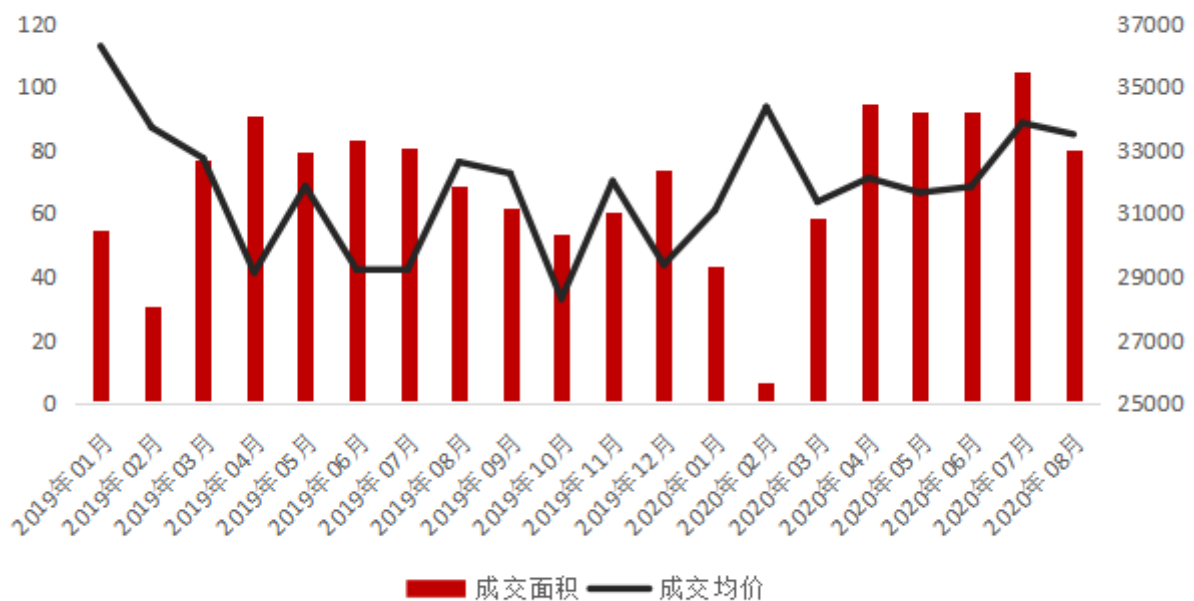
图：2019年1月-2020年8月杭州市商品住宅供求情况（单位：万平方米，元/平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

与此同时，二手房市场热度依旧高涨。7月，全市二手房成交面积达到104万平方米，环比增长13%，同比增长29%，8月，二手房成交面积小幅回调至80万平方米，但同比涨幅仍然高达16%。

图：2019年1月-2020年8月杭州市二手房成交情况（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

从项目去化层面来看，7、8 两月，杭州共有 31 个项目首开，七成以上项目开盘单日去化率在 70%以上，保利·潮起云上府、滨江·嘉品、融信·展望等 14 个项目更是实现当日售罄。

表：2020年7月-8月杭州市首开项目去化情况（单位：套）

项目名称	首开套数	首开当日去化率 (大定套数/首开套数)
保利·潮起云上府	295	100%
宋都弘阳·济宸府	185	100%
澳海·云樾赋	72	100%
融信·展望	237	100%
滨江·嘉品	295	100%
未来旭辉城	316	100%
龙湖融信·天琅府	157	100%
融创·融耀之城	197	100%
滨江春语蓝庭	246	100%
地上·长麓府	425	100%
新都·竹韵小筑	56	100%
路劲银城·澜仕里	359	100%
滨耀城	244	100%
新希望·锦畔云汀	185	100%
融创·融望之城	461	99%
绿城·春风金沙	357	97%
世茂·国风大境	49	94%
新希望华发·锦粼云荟	342	89%
中天·汀洲印月	191	84%
中铁诺德·雅逸府	892	78%

经济企稳、楼地市强劲复苏

成都、银川等热点城市调控料将“紧多松少”

联系到 7 月的“调控潮”正是自杭州始，并蔓延至全国多个重点城市。叠加近期中央多次重申“房住不炒”定位，并在 7 月 24 日、8 月 26 日两次召开房地产工作座谈会，对深圳、成都、宁波、沈阳等 14 个热点城市进行重点督导。

再结合我们的市场监测数据，8 月楼市、地市淡季不淡，一线、强二线城市成交持续放量，9 月成交规模大概率维持高位。我们认为，**9 月仍有可能再现 7 月的“调控接力”局面，那些楼市热度居高不下甚至出现投机潮的城市，未来调控加码预期强烈。**

两类城市更应引起特别关注，第一类是成都、沈阳等 14 个出席座谈会的城市。尤其是成都，早在 4 月就因为“万人摇”频现而屡屡引发市场关注，同期楼市异常火热的深圳、杭州、南京都已升级调控政策，唯独成都成“漏网之鱼”。8 月，成都楼市热度不减，商品住宅成交建面再创新高，综合来看，未来加码调控可能性较大。

第二类是全国 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。现阶段，房价仍然是不能触碰的红线，也是决策层监管房地产市场的重要信号。