首批 12 城“限售”城市已到期解禁，市场影响如何?

2019 年 4 月 12 日
克而瑞研究中心
www.cricchina.com/research/

研究员/杨科伟、赵汗青

2017 年 3 月 24 日，厦门率先出台“限售”政策，新购住房需取得产权证后满 2 年方可上市交易，随后全国 57 城相继推行限售，限售周期从 2 年至 5 年不等。日前，首批限售城市陆续开始“解冻”，大量二手房获得入市资格，存量房是否会对新房市场造成影响和冲击？不同的城市影响几何?

继 3 月底广、厦、福等“限售”解禁后，4 月迎来首轮高峰期

从时间来看，2019 年 3 月底开始，首批限售城市陆续接近或触及解冻期限，厦门、福州率先解禁限售。2019 年 4 月为首轮高峰期，共计 12 城限售解禁。二线城市解禁日期较为集中，预计下一轮峰点为 2019 年 9 月至 10 月，三四线城市限售自 4 月初长乐开始，其余城市在 3-5 月陆续跟进，呈持续性状态。从首批限售解冻城市来看，主要集中分布在三四线城市和部分二线城市。一线城市中，广州率先解禁，深圳由于政策出台较晚仍处于禁售周期中。二线城市分化较为显著，其中不乏城市市场处于深度调整期，典型如厦门、济南等，商品住宅库存大，库存消化周期位居全国前列，二手房的大量入市或进一步加剧市场压力；西安、重庆等城市为核心热点城市，新房成交体量较大，消化周期较短。当然，首批解冻的城市也不乏常州、东莞、珠海这类强三四线城市，位处于经济较为发达的长三角及珠三角地区，受核心城市需求外溢影响较大且内生需求旺盛。

城市	解禁日期	期限
广州	2019.3.30	新建商品住房和二手住房取得不动产证满 2 年
厦门	2019.3.24	新购住房取得产权证后满 2 年
福州	2019.3.29	取得不动产权证满 2 年
长乐	2019.4.1	取得不动产证满 2 年
闽侯	2019.4.1	取得不动产权证满 2 年
保定 · 徐水区	2019.4.5	新建商品住房和二手住房取得产权登记证书满 2 年
常州	2019.4.8	新购买住房取得产权证后满 2 年
东莞	2019.4.10	新建商品住房和二手住房取得不动产权证满 2 年
承德（中心城区）	2019.4.10	取得不动产证满 2 年
扬州	2019.4.11	取得《房屋所有权证》或《不动产权证书》满 2 年
泉州(本市户籍）	2019.4.17	新建商品住房和二手住房取得不动产权证满 2 年
济南	2019.4.20	取得不动产权证满 2 年
芜湖	2019.5.9	新建商品住房和二手住房取得不动产权证满 2 年
五指山	2019.5.11	取得不动产权证满 2 年
承德（非中心城区）	2019.5.15	取得不动产证满 2 年
无锡	2019.5.20	新建商品住房和二手住房取得不动产权证 2 年
嘉兴	2019.5.20	取得不动产权证 2 年
长沙（限购区）	2019.5.20	取得《不动产权证书》满 2 年
保定	2019.5.22	自住房取得《不动产权证书》(《房屋所有权证》)满 2 年
南宁（居民）	2019.5.25	新建商品住房和二手住房取得不动产权证书满 2 年
徐州	2019.5.31	家庭所拥有商品住房自权属登记之日起满 2 年

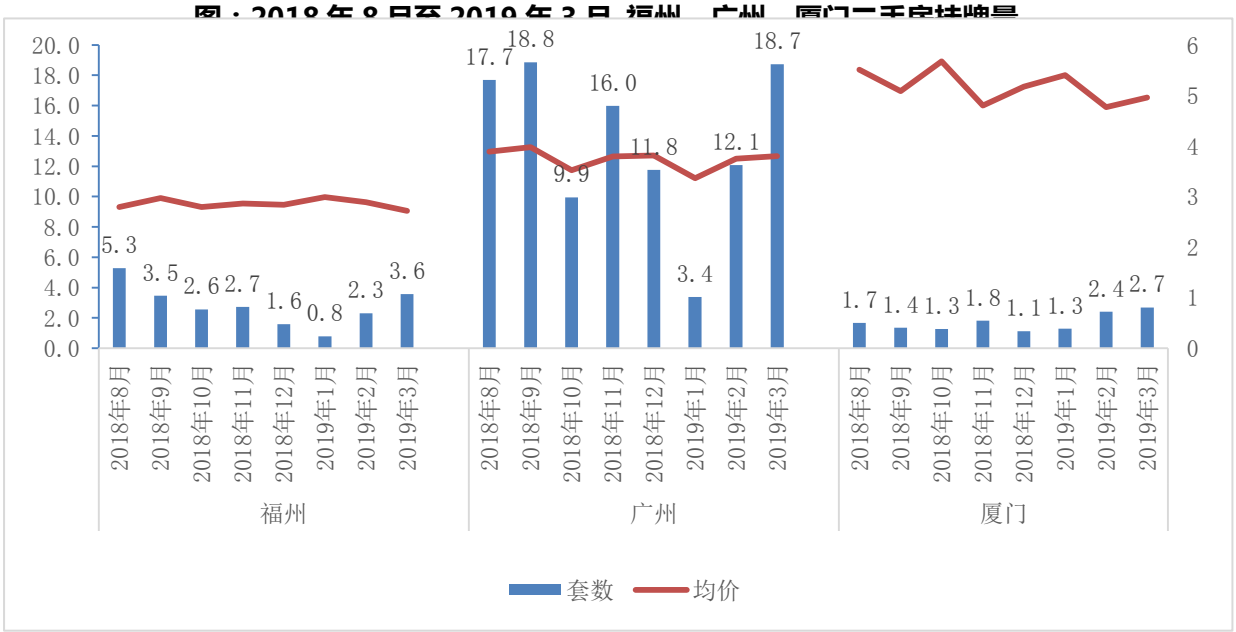
东莞（企事业单位、社会组织）	2019.7.4	新建商品住房和二手住房不动产权证满 2 年
福清	2019.7.26	新建商品住房取得不动产权证满 2 年
张家港	2019.8.27	取得不动产证未满 2 年的商品住房(含二手住房)
南宁（企事业）	2019.9.22	取得不动产权证书满 2 年
南昌	2019.9.22	新交易的住宅（含新建商品住宅和存量住宅，以合同网签时间为准）取得不动产权证满 2 年
重庆	2019.9.22	新购买的新建商品住房和二手住房取得《不动产权证》满 2 年
北海(2 套房）	2019.9.30	取得不动权属证书满 2 年
宁波（海曙区、江北区、鄞州区、镇海区、北仑区）	2019.9.30	须取得不动产权证书满 2 年
绍兴(市区)	2019.10.11	新购买的住房（含新建商品住房和二手住房）取得不动产权证书满 2 年
昆明（呈贡区）	2019.10.12	取得不动产权属证书满 2 年
太原	2019.10.15	自取得《不动产权证》或《房屋所有权证》之日起满 2 年
德州(本市户籍）	2019.10.19	新建商品住房和二手住房取得产权证书至少满 2 年
襄阳（市区）	2019.10.30	新购买的新建商品住房和二手住房满 2 年
柳州	2019.11.4	取得不动产登记证满 2 年
岳阳	2019.11.6	商品住房（含二手房）需取得不动产权属证书满 2 年

数据来源：CRIC 整理

首批解禁城市二手房市场挂牌量增价跌，短期似有集中抛售现象

如图所示，首批解禁城市 3 月二手房挂牌量涨幅明显。以厦门为例，二手房挂牌量环比上涨 12%，较去年 8 月上涨 61%，市场二手房供应量呈持续走高的态势。对于投资性客群来说，在投资资金冰封 2 年之久后，获利套现的驱动较为强劲，亟需挂牌入市。但三城均出现了量增价跌的现象，广州、厦门的均价较去年皆有所下跌，福州的成交均价为近几月来最低点位，部分客群似有急于获利了结之心态，出现了阶段性抛售现象。我们预测，随着城市限售的陆续解禁，未来二手房的放盘量依旧会继续扩张。

图：2018 年 8 月至 2019 年 3 月 福州、广州、厦门二手房挂牌量



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

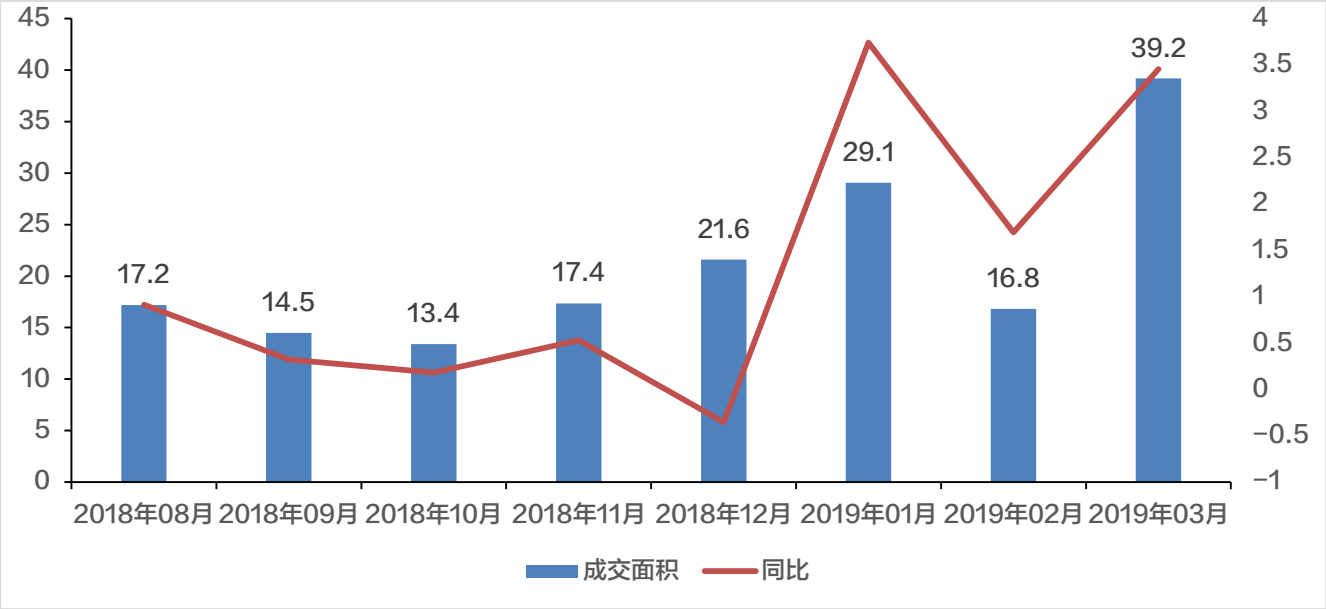
广州、厦门、福州限售解禁对新房市场影响程度有限

随着 3 月“小阳春”行情的展现，25 个统计的一、二线城市新建商品住宅成交面积同比上涨 8%，广州、厦门、福州三城成交量皆有大幅回升，同比增幅皆在 30%以上，厦门、福州同比涨幅分别为 37%和 82%，皆高于全国一、二线城市平均增幅。广州同比增幅 52%但尚不如一线城市平均水平。

就“限售”解禁影响首当其冲的二手房市场而言，3 月厦门二手住宅成交面积达 39.2 万平方米，环比增长 133%，同比更是激增 345%，成交面积与挂牌量涨幅成正比，成交量较为可观，可见二手房交易市场相对活跃。但限售城市对比其他城市来看，同比增幅并无突出优势，由此可见，成交量的上涨与限售解禁并无太大关联，主要还是由市场自身因素导致。

我们判断，限售解禁对新房市场影响并不如想象中那么大，究其原因还是在于这类城市二手房市场量能较小，与新房市场相比仍存在差距，更多的人追求性价比而选择购买新房，二手房入市对新房市场影响程度实为有限。

图：2018 年 8 月至 2019 年 3 月 厦门二手房成交面积



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

表：广州、福州、厦门 3 月新建商品住房成交变化与其他城市增幅比较

能级	城市	2019 年 3 月	同比	能级	城市	2019 年 3 月	同比
一线	北京	45	171%	二线	昆明	85	27%
	上海	63	32%		长春	89	26%
	广州	117	52%		济南	76	11%
	深圳	34	51%		宁波	100	-5%
	合计	260	58%		南宁	76	-6%
二线	合肥	65	293%		成都	124	-9%
	太原	98	119%		西安	109	-14%
	南京	80	86%		杭州	95	-16%
	福州	36	82%		长沙	97	-22%
	乌鲁木齐	37	51%		重庆	188	-28%

	苏州	75	48%		大连	39	-34%
	武汉	139	38%		青岛	112	-35%
	厦门	12	37%		合计	1785	3%
	兰州	54	33%	总计		2045	8%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

综合而言，首批限售解冻对楼市影响有限。二手房市场短期挂牌量增幅明显，交易也明显活跃，出现量增价跌的现象，但在核心一线和二线楼市回暖的大背景下，多大程度受益于限售解禁带来的变化尚仍需时间检验。就新房市场而言，大部分二三线城市二手房市场并未发展成熟，成交体量较小，因此小规模的二手房入市并不能给新房市场造成明显冲击，我们认为，限售解禁对整体楼市短期不会造成显著影响。

免责申明

数据、观点等引用请注明“由易居企业集团 · 克而瑞研究中心提供”。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。

>>>关于克而瑞研究中心

易居企业集团的专业研发部门，组建十余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，已经连续第 8 年发布中国房地产企业销售排行榜，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。

地址：上海静安区广中路 788 号秋实楼 9 楼
电话：021-60867863