

二线城市新政密集出台，市场量稳价涨趋势不变

2013年11月26日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/杨晨青

11月25日，厦门、南昌和沈阳三地同时出台房地产调控新政，截止当前，如果算上9月份郑州房管局证实的限购政策收紧措施，则共有9个城市出台了地方新政。

从节奏上看，在北上广深新政相继面世之后，目前二线城市正陆续跟进，未来两周左右时间内，或许将成为二线城市出台地方新政的密集期，个别三线城市也有可能加入这一行列；在我们看来，时至今日不论年底房价控制目标完成预期好坏、压力大小，省会以上城市客观上都有站出来表态的需要，以免之后落下不作为的“口舌”。因此，从政策内容上看，二线城市基本照搬了一线城市的模板，并无创新。

具体来看二线城市新政，武汉、厦门和南昌都强调了要做年底预售证管控，对于地方政府而言，在目前距离年终时间所剩无几的情况下，相比限购、限贷政策收紧，直接介入新盘定价环节无疑是最能“立竿见影”的做法，事实上据我们所知，目前一线城市层面对于这块的管控普遍都提升到了今年以来的最高峰，就连之前在是否限价问题上相对温和的上海，当前也已开始执行严格的预售证管控，从这个层面上讲，预计未来跟进新政的二线城市，在这个问题上大约都会采取类似的做法，而对于目前新政中未明确提及限价的沈阳，其房价控制目标压力其实还要大于武汉、南昌等，根据统计局公布的数据，沈阳今年前三季度商品住宅均价涨幅为13%，而当地近3年人均可支配收入年均增幅仅8%，在我们看来，在实际执行环节，沈阳恐怕也无法脱离预售证审批管控的“潮流”。

在限购、限贷的问题上，二线城市也基本是在北上广深的基础上做了跟进。武汉、南昌和沈阳对非本地户籍居民购房的条件做了小幅提升，缴税年限从之前的1年增加到2年，厦门在此问题上维持原状，根据此条在一线城市的实际执行效果来看，其影响市场需求的规模相当有限；另外，沈阳明确提出将二套房贷款比例提升到6.5成，政策力度相比一线城市的7成略有降低，而武汉、厦门和南昌的新政中仅提出要加紧研究提升二套房首付比例，并未做出具体部署，预计在不久之后各地就将有具体落实方案出台，提升的成数大约也将在7成左右的水平。

在中长期市场管理的角度看，与一线城市类似，二线城市大多也都提及了增加住房供应和推进保障房建设的内容，尤其是对于前者，各地普遍对2013年、2014年住房用地供应规模做了详细的目标规划，这在往年是极其罕见的，进一步表明了促供应是未来政府对房地产市场管控的“国策”；至于当前外界普遍

关心的房产税试点，当前仅有沈阳在地方新政中提及“整理完善个人住房信息等房产管理基础数据”、“为建立房地产市场健康发展的长效机制提供基础支撑”，过去多年该提法在中央、地方各个层面上被反复提及，因此不足以说明沈阳正在筹备房产税试点，至少从目前为止的地方新政来看，未出现房产税扩点的明确迹象。

从市场影响程度的角度看，当前这轮地方新政力度总体偏温和：**首先**，预售证管理的执行期限预计仅在今年年底；**其次**，针对非户籍人口缴税年限的增加也仅仅是延后了一部分外来人口的购房时间，对于人口吸附能力强大的一二线城市来说，这部分需求的延缓对市场的短期影响有限；**再次**，二套房贷政策自 2010 年起即被多次运用，其对市场的影响力总体趋弱；**至于**房产税、增加住房供应、保障房建设等，大多远水解不了近渴，**短期内一二线城市房地产市场量稳价涨的趋势不会因为当前的地方新政而遭遇实质上的拐点。**

附：下半年以来地方政府出台楼市调控新政情况汇总

城市	时间	预售证管理	限购政策	二套房贷	房产税	增加住房供应	保障房建设
郑州	9.1	——	未满 20 周岁的单身人员，暂停在本市限购区域内购房；持有本市居住证 3 年以上、在本市缴纳社会保险或个人所得税 1 年以上的非户籍居民家庭限购 1 套住房，原先只需持有居住证 1 年以上	——	——	——	——
深圳	10.11	继续强化商品住房预售管理，引导房地产开发企业理性定价	继续严格执行住房限购、限贷政策	贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不得低于 70%	加强住房政策研究，加快构建符合深圳实际的房地产调控长效机制	确保今年普通住房用地供应在以往 5 年平均供地量基础上增加 20% 以上，四季度供应约 60 公顷住宅用地	加大安居型商品房和保障性住房供应的力度，确保 2013 年度保障性安居工程建设任务顺利完成
北京	10.23	——	——	——	——	——	关于中低价位自住改善型商品住房建设的七条意见
上海	11.8	严格商品住房预销售管理，加强市场监管，确保年度目标任务完成	非户籍居民家庭购房缴纳税收或社保年限，须提供自购房之日起算的前 3 年内在本市累计缴纳 2 年以上	第二套房首付款比例从不得低于 60% 提高至不得低于 70% 及以上	继续稳步推进个人住房房产税试点工作	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%	进一步完善四位一体、租售并举的住房保障体系
广州	11.18	继续对新建商品房预售价格实行价格指导，对不接受政府价格指导的项目暂不发预售许可证	能提供购房之日前 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非户籍居民家庭，限购 1 套住房	根据本市房价控制目标和政策要求，进一步提高第二套住房贷款的首付比例	——	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 年计划	——
武汉	11.22	引导开发企业理性定价，对不接受政府价格指导的项目，暂不核发预售许可证	非本市户籍居民家庭申请购房的，由必须在本市纳税或者缴纳社会保险时间一年调整为二年	抓紧研究提高第二套住房贷款的首付款比例	——	2013 年全市住房用地实际供应总量比过去五年年均实际供应增加 20% 以上。确保 2014 年住房用地供应总量比前 5 年均值增加 10%	继续加大保障性安居工程建设力度。

厦门	11.25	继续加强商品房预售方案审查,引导开发企业合理定价,对不接受价格指导的项目,暂不核发预售许可证,暂停网签备案	维持原样	根据本市新建商品住房价格调控目标要求,提高第二套住房贷款的首付款比例。	——	确保已具备出让条件的商品住房用地年内成交,2014 年住房用地供应总量,比前五年年均实际供应量增加 20%	——
南昌	11.25	加强完善商品房预售管理,继续对新建商品住房预售价格实行价格指导,对房价涨幅较快和不接受政府价格指导的项目,暂不核发预售许可证并暂停其网上签约	非户籍居民家庭购房提供缴纳个人所得税或社会保险缴纳证明的年限,由连续 1 年调整为 2 年。严禁未成年人购买住房	根据本市房价控制目标和政策要求,进一步提高第二套住房贷款的首付比例	——	力争今年住宅用地供应量超过年度供应计划的 10%,2014 年全市住宅用地计划供应量为 2013 年计划供应量的 120%,力争 130%	对低保家庭申请廉租住房实行“应保尽保”;继续推进公共租赁住房建设;每年旧改拆迁安置房建设任务不少于拆迁户数 50%;推进实施我市“双限房”试点建设工作
沈阳	11.25	——	将非本市户籍居民家庭购买住房需提供纳税证明或社会保险证明年限由 1 年以上提高到 2 年以上	居民家庭申请贷款购买第二套住房,商业贷款和公积金贷款首付比例提高至 65%	进一步整理完善个人住房信息等房产管理基础数据,积极推进城镇个人住房信息系统建设,为建立房地产市场健康发展的长效机制提供基础支撑	继续保持住宅用地供应全国领先的水平,中小户型普通商品住房、棚改房和保障性住房用地供应比重达到 75%以上	抓好保障性住房建设管理,严格执行经济适用住房货币补贴规定,完善公共租赁住房配建政策

资料来源: CRIC 研究中心整理

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。

关于克而瑞信息集团（CRIC）

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，组件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，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。