



全面的成都 “51 条” 新政，究竟哪条最给力？

2016 年 6 月 23 日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

研究员/杨科伟、马千里

6 月 21 日，成都市政府发布楼市新政“51 条”，目标仍是“去库存”，核心原则是“管控增量、消化存量、提升质量、因地施策”，这是综合近期房地产市场各类政策的集大成“新政”，51 条细则中有重申、有细化、有新规、有目标，也是近年来成都推出最详细的一份房地产发展指导意见。

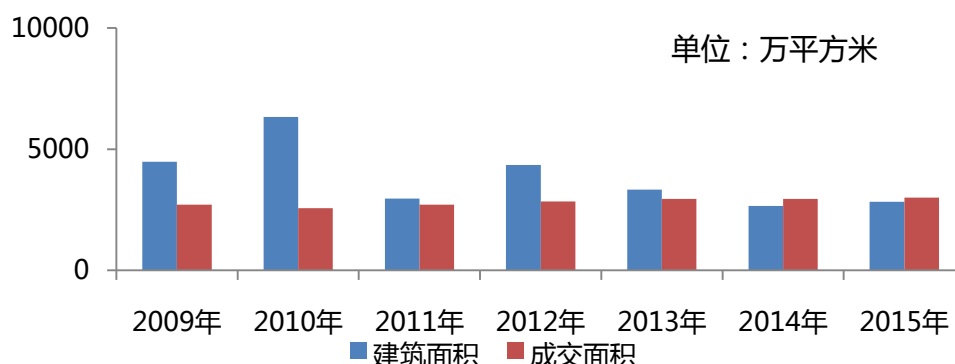
整体来看，成都的这次“51 条”新政可谓大而全，对供应、需求、价格、企业成本、区域结构、产品结构各方面都给出了调整意见，确实是面面俱到（详见附文）。但从具体条例来看，大多数政策仍在市场意料之内，如取消“7090”、降首付、鼓励农民购房、提高商品房预售门槛、不再新建保障性住房等政策，均是常见的调控手段，研究中心已做过多次分析，此处不再赘述，仅就城市特色鲜明、影响作用深远的条款进行探讨，一是建立市场调控信息平台，二是“因地施策”，分区控供地，执行不同的首付政策。

建立房地产市场库存信息平台，认清现状才能有的放矢

原文：（11）. 建立由市房管局牵头，市国土局、市规划局、市建委、市商务委等部门参加的市房地产市场调控信息监测平台，集合各部门掌握的商品房项目土地、规划、建设、销售、使用等信息，对房地产库存实现全过程、多层次动态监控，为我市房地产市场调控决策提供信息化平台支撑。

一直以来，成都市的库存信息都是业内难题，不论是区域数据还是总量分布都不得而知，导致政府、企业、咨询机构只能“盲人摸象”，以个案感受代替整体市场认知。但不论是从实地感受还是历史数据来看，成都市库存问题都不容小觑。2009 年至 2015 年，成都市经营性土地成交建筑面积总计 2.69 亿平方米，而商品房成交面积为 1.97 亿平方米，据此粗略估算，成都市潜在库存总量至少达到 7200 万平方米，按 2015 年市场成交规模折算，需要接近 29 个月方可去化完毕（此数据不包括拿地后的退地、用途改变，会高于市场实际）。但对于开发流程漫长、中间环节众多的房地产市场而言，若要做到精细调控，仅仅看到土地和商品房成交的差异，还是远远不够，期间的规划、开工、施工、销售等信息均应做到完整把控，协调好每一个环节的项目体量，以免市场出现短期供求波动。

2009-2015 年成都市经营性土地成交建筑面积与商品房成交面积对比

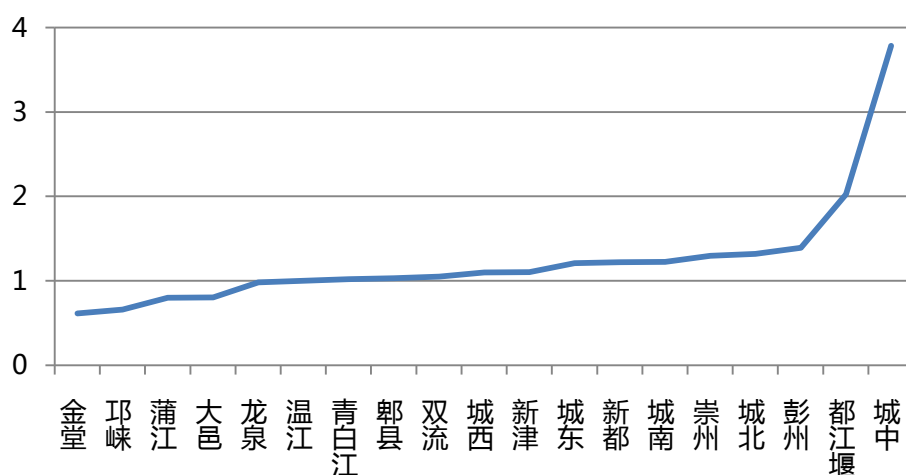


数据来源：成都统计局，成都国土局

并且成都此类市域广阔、交易规模巨大的城市，也更易出现区域分化、市场冷热不均的现象，建立库存监控平台也更有必要。以 2015 年成都各区域供求表现为例，城中板块高价项目“不急卖”，供求比全市最高，达到 3.78；都江堰供应过高“卖不动”，供求比次之，为 2.02；而供求比最低的金堂供求比只有 0.61，各区供求关系显著分化。而从目前的成都房地产信息平台来看，做好库存监控也并不存在技术问题，官方主办的“成都透明房产网”已运行多年，对项目的建设、施工、销许、备案等流程均有成熟的监测体系。

在我们看来，“建立库存信息系统”虽然关注度不高，但有望快速落地，且实际作用巨大，不仅有助于政府政策有的放矢，检验调控成效，也有助于企业判断市场库存压力，影响企业决策，在这个角度上，甚至可称为本轮新政的最大利好。

2015 年成都各区域供求比



数据来源:CRIC

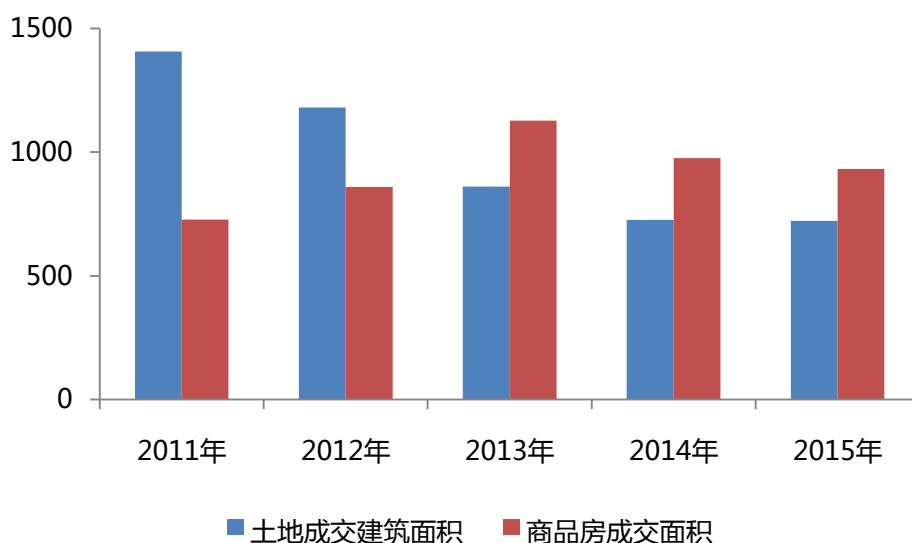
“分区施策” 去库存，实际执行有技术性阻力

原文摘录：（4）. 对各区县设定不同的商品住宅销售周期上下限，如超过上限则暂停土地供应，低于下限则加快商品住宅用地供应

（18）. 五大城区和高新区首付比例为 25%，其他区域可再下浮 5%；五大城区和高新区二套房首付比例为 35%，其他区域可再下浮 5%

而关注度最高的，则是第四条“分区供地”，业内也有声音希望在更多城市推广。分割不同区域的调控指标，确实有助于精细化调控，考虑到市内不同区域的供求关系差异，也可避免供地指标出现“以次充好”，导致远郊供地过多、而市区供地量不足的情况出现。由 CRIC 统计数据来看，成都中心城区供求关系指标较好，库存压力远低于全市，2011-2015 年，经营性土地成交建筑面积为 4894 万平方米，商品房成交面积为 4621 万平方米，二者之比为 1.06，仅相差 272 万平方米，不到 2015 年中心城区成交量的 30%，且近年来出现了供求关系反转的趋势。

2011-2015 年成都城区土地市场与商品房市场成交规模对比



数据来源:CRIC

但该政策仍有一些问题，其一是执行难度较大，从我们的研究经验来看，销售周期指标并不稳定，受市场周期和开发商推盘节奏影响，半年内销售周期出现 2 到 3 个月的变化并不少见，这让政策在具体实施时出现了更多反复与扯皮的可能；

其二是推广难度较高，该政策若要在一个城市落地，最起码要满足两个条件，一是城市规模足够大，市中心与城市边界差异巨大，二是中心行政区与远郊必须泾渭分明，否则城乡结合部必然会出现大量的“伪中心”项目，导致城市畸形发展，成都是因为中心城区“披萨饼”状的区划可以做到这一点，其他城市则难以效仿。

其三从指标设置来看，也并非完全合理，姑且不论各区销售周期梯度是否合理，仅仅就城中板块来说，从上海、北京等一线城市经验来看，在城市的最中心地段往往都是豪宅产品，为了追求产品溢价率，开发商并不会急于出手，较高的消化周期其实是市场常态，在此前提下，核心地段的库存问题与土地供应并无直接关系，而该政策也就成为了无谓的行政调控。

最后，作为房地产行业链条上的一员，见到政策回暖我们自然欢欣鼓舞；对于调控细化中遇到的问题和试错，我们也愿意一同商讨和面对；但最希望看到的，还是公开、可靠的统计数据。毕竟形势研判不是宗教式的先信而后证，只有以坚实的数据作为后盾，政府的调控、企业的决策、咨询机构的分析才有真正理性价值。

重点条款的一句话点评

1. 修编城市规划，适度降低中心城区开发强度，减少房地产建设总量，优化产品结构，完善公共配套，提升城市居住品质。（责任单位：市规划局、市级相关部门）

从源头上减少潜在供应。

2. 在不改变用地性质和容积率等规划条件前提下，房地产开发企业可调整商品住房项目套型结构，出让土地的规划条件中不执行有关套型建筑面积 90 平方米以下住房(含经济适用住房)面积必须达到开发建设总面积 70%以上的条款。（责任单位：市规划局、市国土局）

套均面积增加，供应套数减少，利用改善性需求加速去库存

4. 根据房地产市场调控信息监测平台，对各区(市)县房地产开发用地的供应节奏进行动态调整。新建商品住房可售存量销售周期连续三个月低于下限的区(市)县，加快商品住宅用地供应；销售周期连续三个月高于上限的区(市)县，暂停商品住宅用地供应。锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区(以下统称为五城区)及成都高新区的销售周期下限、上限分别为 6 个月、12 个月，龙泉驿区、新都区、温江区、双流区、郫县的销售周期下限、上限分别为 7 个月、14 个月，其他区(市)县销售周期下限、上限分别为 8 个月、16 个月。（责任单位：市国土局、市房管局）

方向值得借鉴，但实际执行仍存技术性问题。

7. 综合考虑经济、社会发展情况，修编城市规划，有效控制商业办公用房总量，优化区域布局和商住比例，分区域调整商业用地面积。商业办公用房过剩的片区，调减商业用地规模和开发强度。（责任单位：市规划局、市国土局、市商务委、市房管局）

控商办供应，正视成都商业地产高库存问题

11. 建立由市房管局牵头，市国土局、市规划局、市建委、市商务委等部门参加的市房地产市场调控信息监测平台，集合各部门掌握的商品房项目土地、规划、建设、销售、使用等信息，对房地产库存实现全过程、多层次动态监控，为我市房地产市场调控决策提供信息化平台支撑。（责任单位：市房管局、市国土局、市规划局、市建委）

影响深远，希望可对社会实时公开库存信息

12. 棚户区改造全面推行货币化安置，不再新建拆迁安置房。（责任单位：市房管局、市财政局）

通过旧改去库存，有望在中期见效，但房源地点、价格如何保证公平？

13. 出台推进农村集体土地征地拆迁货币化安置的指导意见，引导和鼓励被征地农民购买存量商品住房满足住房需求。（责任单位：市国土局、市财政局、市房管局）

21. 扩大农民工住房公积金缴存覆盖面，农民工缴存公积金 6 个月以上可使用公积金贷款购买商品住房。（责任单位：成都公积金中心）

22. 农民工申请商业性个人住房贷款的，可自主选择等额本息、等额本金等还款方式和按月、季、半年或按年的还款频率，首付款比例达到 30% 及以上的，鼓励金融机构实行优惠利率。（责任单位：市金融办、市房管局）

鼓励农民购房，意在发掘更多需求，但短期来看难有实质性效果

18. 居民家庭首次购买五城区和成都高新区普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例为 25%，购买其他区（市）县的普通住房可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买五城区和成都高新区的普通住房，最低首付款比例调整为 35%，购买其他区（市）县的普通住房可向下浮动 5 个百分点。（责任单位：市金融办、市房管局）

降首付促需求，响应 2 月中央政策

25. 加快搭建住房租赁信息政府服务平台，为租赁市场供需双方提供高效、准确、便捷的信息服务，实现房屋租赁合同网上登记备案，方便群众办事。（责任单位：市房管局）

26. 积极开展公租房租赁补贴试点工作，鼓励符合条件的公共租赁住房保障对象，到住房租赁市场承租符合保障标准的住房，政府给予租金补贴。（责任单位：市房管局）

27. 鼓励房地产开发企业自持商业、办公物业并进行统一招商、整体运营，各区（市）县可根据实际情况，对规模以上自持经营的商业、办公物业给予租金补贴。鼓励各区（市）县采取租赁方式解决社区用房、医院、学校、菜市场等公建配套。（责任单位：市商务委、市投促委、市民政局、市卫计委、市教育局、市建委）

28. 支持投资人整体购买或长期租赁待售房源用于租赁经营，鼓励社会资本和银行、证券、保险、信托、基金等金融机构投资商业地产租赁市场。（责任单位：市商务委、市投促委、市金融办）

意在发展租赁市场去库存，关键还是看城市创新能力

29. 普通住宅土地增值税预征率执行 1%，非普通住宅土地增值税预征率执行 2%，非住宅土地增值税预征率执行 2.5%。（责任单位：市地税局）

30. 对房地产企业经批准建设且建成后无偿移交政府的学校、医院、幼儿园等公建配套用地，移交后暂不征收城镇土地使用税。(责任单位：市地税局)

31. 减半收取临时接电费(施工用电保证金)，停止向水泥生产企业收取散装水泥专项资金，对未拖欠农民工工资的建筑施工民营企业按相关规定减免保证金。(责任单位：市建委)

32. 对未中标的土地竞拍保证金返还核验工作时限缩短为 1 个工作日。(责任单位：市公共资源交易中心)

企业降成本，有助于控制房价，变相助力市场去库存，但实际减负有限。

41. 提高商品房预售门槛，本意见实施后新出让土地开发建设商品房项目，其申请预售许可的工程形象进度应当达到：规划地上 7 层及以下的需完成主体建筑封顶工程，规划地上 8 层及以上的需完成规划地上建筑层数主体结构工程的 1/2 以上且不少于 7 层。(责任单位：市房管局)

放缓商品住宅入市节奏，缓解短期供求压力

(十六) 完善公建配套。

44. 加强拟上市出让宗地周边独立占地公共配套设施建设，土地统征、整理单位按照城市规划对出让宗地周边公共配套设施进行同步建设，未完善配套或未纳入同步建设计划的，暂停该宗地上市。(责任单位：市建委、市国土局、市规划局)

45. 优先实施出让宗地及周边区域道路、绿地、公共交通设施等公共配套设施建设，提高出让地块区域基础设施配套水平。(责任单位：市建委、市交委、市规划局、市国土局)

46. 开发项目公共配套设施应与开发项目同步报建、同步实施、同步验收;如单一地块项目分期实施，公共配套设施应纳入第一期报建。(责任单位：市建委、市规划局)

47. 开发企业未按要求同步建设、移交公共配套设施的，在开发企业信用管理系统中予以不良信用记录，纳入重点监管，不得在我市再参与土地竞买。(责任单位：市建委、市公共资源交易中心、市国土局)

意在提高新上市项目宜居性，但仅有公共配套无法满足生活需求，没有人气仍难发展商业

免责声明

数据、观点等引用请注明““由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。

关于克而瑞研究中心

克而瑞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。