

大数据 | 假如上海限售 小户型供需失衡、刚需躺枪

文/啄数洞的鸟姐

45 城，147 次调控，16 年 9 月底以来的调控风暴仍未停息。在限购、限贷等常规方式之上，2017 年调控的力度更严，范围更广，手段也更加“创新”：不仅“认房又认贷”、“限商住”、“限售”等政策接连发布，京津冀、长三角等城市群更是出现了集结性调控，即“城市圈+认房认贷+限售”的组合式调控落地。

其中，最让大家关注的是今年调控中的“限售”政策，这是中国首次启动“买房后一定年限方可出售”的限制性规定。“限售”主要目的是遏制房地产投机行为，也被视为“斩断楼市流动性”的大杀招，已在全国范围启动。

表 1：近期启动限售地区及主要规定

城市	限售规定
北京	企业购买的商品住房再次上市交易，需满 3 年及以上。
厦门	新购住房需取得产权证后满 2 年方可上市交易。
福州	新取得不动产权证未满 2 年的，不得上市交易，不得办理转让公证手续。
杭州	企业购买区域住房需满 3 年方可上市交易。
广州	新购买住房须取得不动产证满 2 年后方可转让。
成都	高端人才所购住房 5 年内不得上市转让。限购区域新购买，取得产权证 3 年方可转让。
青岛	房屋取得不动产证后满 2 年方可上市交易。
福建长乐	取得不动产证未满两年的，不得上市交易。
启东	非本地购买一手房，从网签之日起三年内不得上市交易；非本地购买二手房，从产权变更之日起三年内不得上市交易。
珠海	新购房屋 3 年内禁止交易转让。
常州	新购房满 2 年方可上市交易。
惠州	新购买的商品住房满 3 年方可转让。
东莞	升级限购，满 2 年才可交易。
河北承德	中心城区拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭，新购买的商品住房取得不动产证满 2 年后方可转让。
扬州	产权未满 2 年不得交易。
海南	新购房须取得不动产权证满两年后方可转让。
西安	限购区域购买住房，取得不动产权证书后满 2 年方可上市。
济南	限购区域购买的住房，须取得不动产权证满 2 年后方可上市交易。

资料来源：CRIC 研究中心

根据 CRIC 研究中心统计，截至目前已有超过 18 个城市出台了“限售”政策。其中，限

售周期最长是成都，针对特定的高端人才实行 5 年限售；北京、杭州针对企业购买住房 3 年限售；绝大多数城市限售周期是新购住房获得产权证后 2 年。

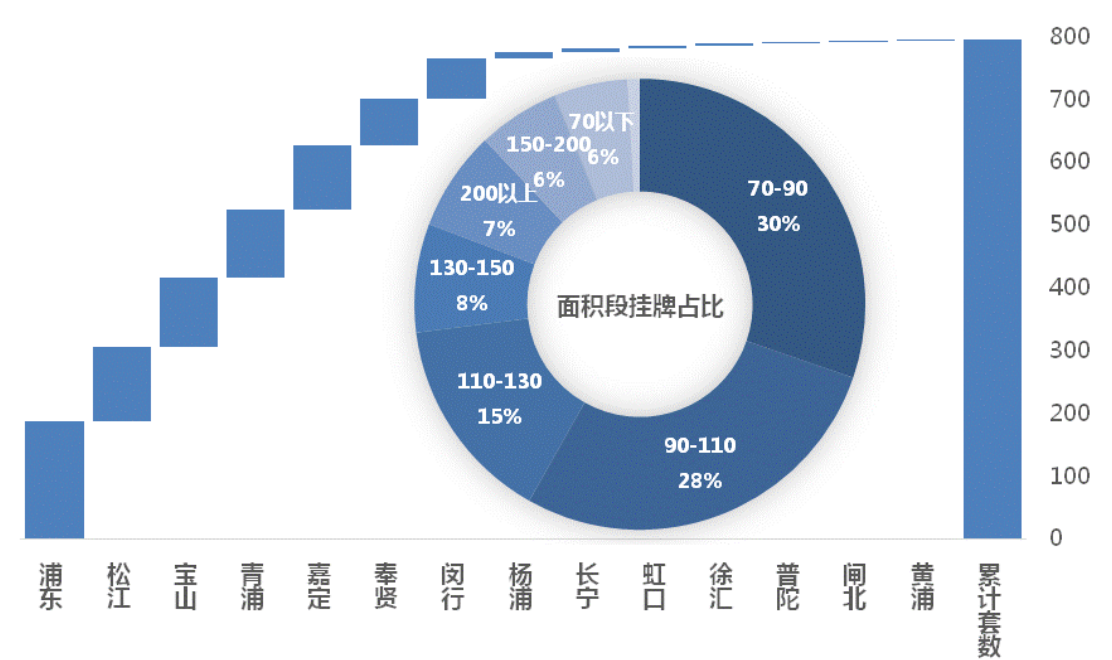
了解了其他城市的调控情况，再来看鸟姐生活的魔都。上海现有的调控政策还是以限购为主，调控的重点还是在需求端。尽管短期内通过限售手段，从供给端施压对稳定楼市作用利大于弊；但长期来看，违背经济规律的“短效机制”或对上海经济产生危害，且时间越久伤害越大。鸟姐猜测这或是上海未出台限售的原因。

假如中央勒令将上海限售了，又会怎么样呢？事实上，这样的假设也不是空穴来风。从上海叫停“商改住”不限购不限贷产品可窥见一斑，这说明上海已经开始在供应端收紧了，如果中央要求上海在供应端进一步收紧呢？最有可能落地的就是限售。那么，鸟姐就以上海为样本、“2 年”为限，测算下“限售”可能会对上海造成的影响。

假如限售两年：二手房首当其冲 浦东小户型将供需失衡

根据网上公开二手房挂牌数据显示，房龄在 2 年以内的房源主要集中在中外环间及外环外。具体从区域来看，浦东、松江、宝山、青浦、嘉定等区域挂牌较积极占了总量的近 8 成。面积分布上看，70-90 m²、90-110 m²在市场上挂牌最多。

图 1：房龄在 2 年内二手房挂牌情况



数据来源：网上公开挂牌

从各区当前 2 年内房龄房源挂牌量占总挂牌量的多少, 可知限售 2 年对二手房市场供给的影响大小仅为 1%。分解到各区域来看：嘉定 2.1%、松江 2.0%、宝山 1.2%、浦东 0.9%、

闵行 0.64%，其他区域因挂牌数少几乎可忽略不计。

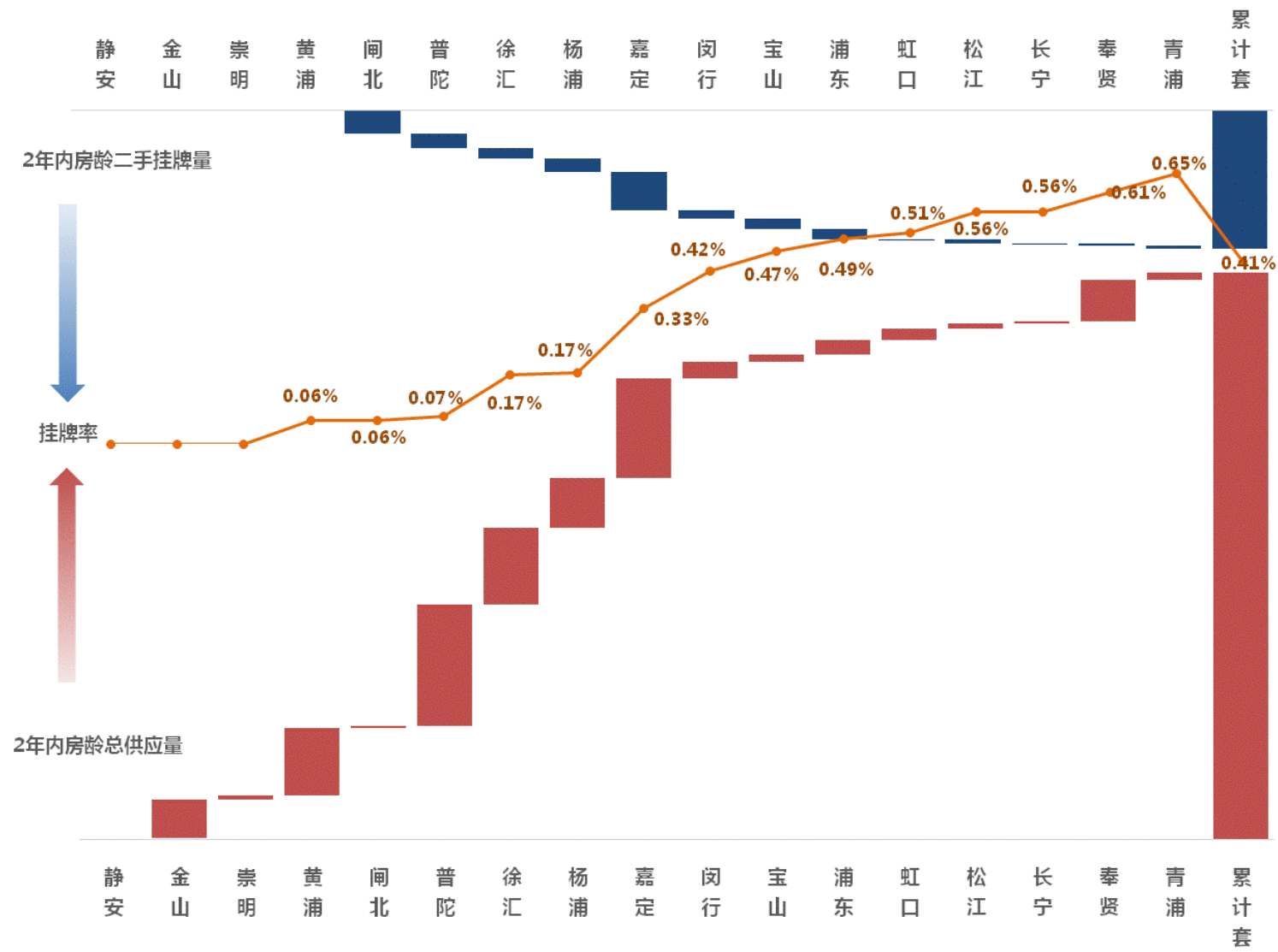
进一步分析一手房市场受到的影响，其实也就是研究“会在两年内再次转手”的客群数量和分布情况。这类客群有多少？从目前情况分析，上海房龄在两年内的房屋已经挂牌待售的比例约为 0.41%(以下简称挂牌率)，换言之，两年限售对一手房成交量的影响能达到 0.41%，分解到各环线、区域、面积段来看，影响差异如下：

从环线来看，对外环外、中外环影响相对内中环、内环内高，大约会影响 0.44%成交量。

从区域来看，对青浦、奉贤影响比其它区强度高，分别达到 0.65%、0.61%；而黄浦、静安因原本 2 年以内房源挂牌少，基本不受影响。

从面积段来看，对 50 m² 以下房源成交量影响最大，达到 1.79%；其次是 50-70 m² 为 0.54%。

图 2：房龄在两年内各区二手房挂牌率



数据来源：CRIC、网上公开挂牌

我们再将区域与面积段进行交叉分析，进一步细化测算结果（因测算样本挂牌较为集中，此处抽样挂牌数量前五区浦东、松江、宝山、青浦、嘉定进行分析）。从数据显现结果来看，2 年时间限售对各区不同面积房源成交量影响有高有低，全局影响不大。具体来说：

50 m²以下面积房源中，浦东受影响最大，成交量将减少 8.33%，原因在于二手房小户型供应集中在浦东，其他四区因挂牌稀少几乎不受影响。

50-70 m²面积段中，青浦受影响最高，比例达到 1.82%；嘉定则只有 0.14%。

70-90 m²、90-110 m²、110-130 m²、90-110 m²面积段，五个区域受影响程度相对均衡，比例最高是青浦 70/90 户型，但也只有 0.8%、比例最低是嘉定 110-130 m²面积段约 0.28%。

150-200 m²面积段中，宝山受到影响最大，达到 1.06%；200 m²以上房源嘉定不受影响，其他四个区影响程度相差无几，在 0.6%上下。

表 2：限售对上海二手房挂牌前五区域挂牌率

换手率	浦东	松江	宝山	青浦	嘉定
50m ² 以下	8.33%	-	-	-	-
50-70m ²	0.38%	0.62%	0.80%	1.82%	0.14%
70-90m ²	0.66%	0.52%	0.39%	0.80%	0.46%
90-110m ²	0.63%	0.65%	0.46%	0.67%	0.40%
110-130m ²	0.60%	0.79%	0.53%	0.45%	0.28%
130-150m ²	0.34%	0.43%	0.64%	0.49%	0.30%
150-200m ²	0.25%	0.39%	1.06%	0.22%	0.24%
200m ² 以上	0.52%	0.64%	0.40%	0.40%	-

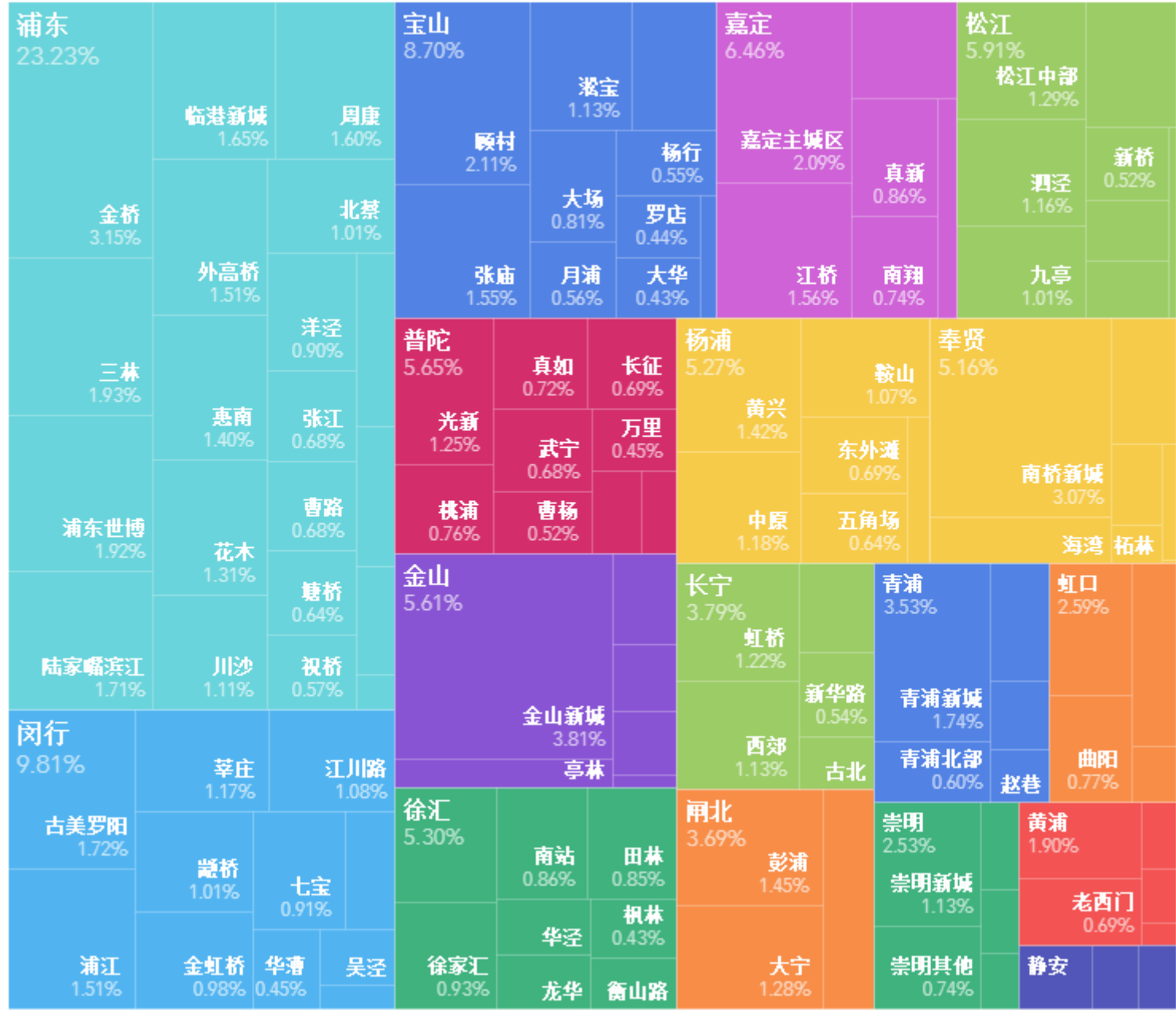
数据来源：CRIC、网上公开挂牌

再深入到板块分析，我们从 CRIC 数据库中提取了近期二手房交易记录，通过数据可视化方式，描绘了一张上海二手房成交分布图。图中浦东、闵行、宝山是交易活跃的前三区域，热点成交板块为金山新城、浦东金桥、南桥新城、顾村、嘉定主城区等。我们以其中成交最活跃的浦东为例，结合前面限售 2 年房源“区域与面积段交叉分析结果”进一步解析限售的效应。

CRIC 数据显示，浦东小户型成交相比其他火热，50 m²小户型成交量占到了整个区域的 17.9%、50-70 m²成交量占到了 31.8%；再回看交叉分析结果，50 m²以下面积房源，在浦东也是受到限售影响最大，一旦被勒令 2 年内不得挂牌，浦东此类房源的成交量将减少 8.33%。以此设定发展，需求不变、供应减少，供需平衡或被打破。浦东二手房市场因限售将迎来小户型的供不应求。陆家嘴、浦东世博、金桥是浦东小户型成交的主力板块，限售将造成这些

板块小户型更加“奇货可居”，此调控大招非但打击不了投机炒房者，反而会进一步助推价格水涨船高。

图 3:近期上海二手房成交分布情况



数据来源：CRIC

假如限售五年：打击投资作用显著 刚需或遭错杀

如果限售时限拉长到 5 年，我们发现挂牌出售活跃由高到低，按环线排布依旧是：外环外>中外环>内中环>内环内；挂牌排名靠前的区域变化不大，为浦东、嘉定、宝山、松江、闵行；70-90 m²、90-110 m²也依然是挂牌出售最多的两个面积段。对二手房挂牌量影响将达

到 8.5%。区域层面嘉定 23.5%、松江 15.1%、宝山 10.8%、浦东 7.4%、闵行 6.9%，嘉定挂牌量的下降幅度将接近四分之一。

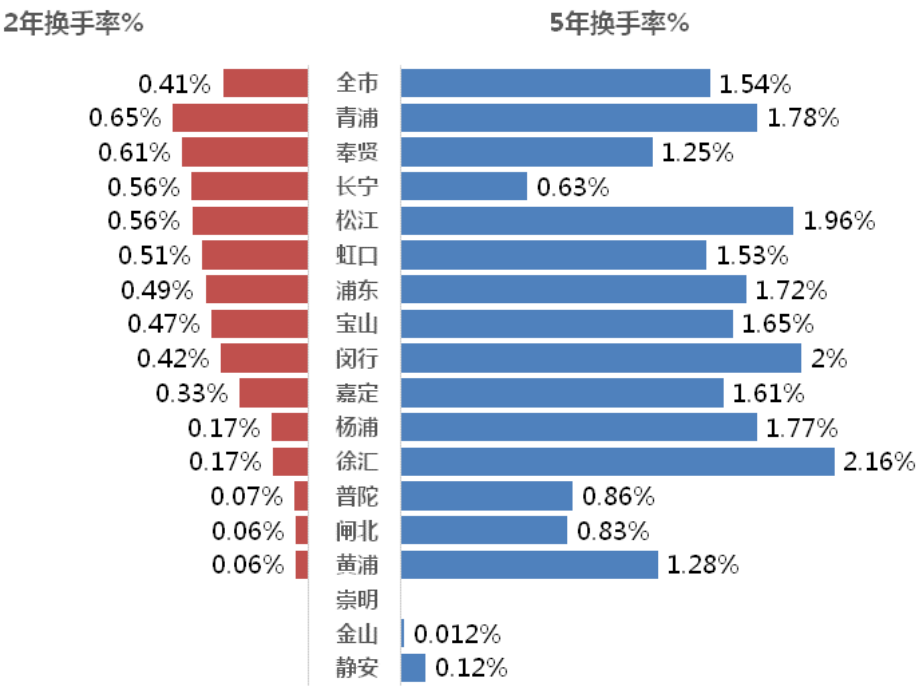
再来看下一手房市场情况，分解到对环线、区域、面积段主要表现如下：

环线方面，对外环外、中外环成交量影响达到 1.59%，为 2 年限售 3.6 倍。

区域方面，对徐汇、闵行成交量影响变高，超过 2%以上。相比 2 年限售，5 年限售对上海传统市中心区域，徐汇、杨浦、普陀、新静安（原闸北）成交量影响呈大幅提升态势。

面积段方面，50 m² 以下、50-70 m² 以上房源依就是受影响比较大的面积段，分别达到 3.35%、3.13%，相比 2 年影响程度提升了 1.8 倍与 5.9 倍。

图 4：2 年限售与 5 年限售挂牌率对比



数据来源：CRIC、网上公开挂牌

测算显示房龄在 5 年内房源因限售影响，一手房市场总体成交量将减少 1.54%，相比 2 年限售强度提升 3.75 倍。此外，对一手房市场中新购住房的流动性限制作用也显著。从付钱购买到竣工交房，最终取得产证至少需要 2 年时间，限售 5 年使得持有房产的时间成本拉长到 7 年甚至更长。若此项购买目的是为了炒楼，那此套房及投入资金将面临长时间的封堵，加之未来市场的不确定性对资金链是不小的考验。

5 年限售的做法对炒房者可谓是绝杀，但不可避免误伤到真正的买房居住需求，如年轻购房者，打算在 5 年内换房的合理改善性需求也被纳入了调控范围。按 5 年测算，影响最大

的是在二手房市场流通的小户型 50 m²以下、50-70 m²房源。这类房源是年轻购房群体的首选面积。一旦 5 年限售实施，每 30 套中就会有 1 套房源被限售。落到区域层面则影响更大，青浦、浦东、宝山 50 m²以下小户型成交量将减少 5.25%，在松江 50-70 m²房源成交量会减少 6.25%、闵行则减少 5.03%，再细到板块则影响程度更深。

通过以上大数据的推演，鸟姐觉得假如上海一定要出台限售，还是 2 年为好。时间越无限售带来的蝴蝶效应越大，特别是对区域及板块的影响，这一点大数据也在 2 年与 5 年测算中已经告诉我们，5 年限售将使得小户型二手房供应量大幅下滑，形成更强房价上涨压力，对于刚需青睐的青浦、浦东、宝山等区域而言，市场变化更是会大大超出调控的预期范围。

Ps：本文特别感谢数洞里的老表哥在关键问题上的提点与建议