

厦门、武汉重启“双限令”，“金九银十”能否如意？

2016年09月01日

CRIC 研究中心

www.cricchina.com/research/

研究员/杨科伟、谢杨春

8月最后一天，先是下午厦门重启“限购令”，晚间武汉随即公布“限贷令”，且都将于9月1日起生效，至此，所有的“火爆”二线城市（南京、苏州、合肥、厦门、武汉）都被套上了“紧箍咒”，虽然力度都相对比较温和，但政府调控市场的态度明确。在部分城市需求透支的情况下，再来政策的重击，这些强二线城市“金九银十”的楼市走势不免让人有些担忧。

厦门、武汉政策对市场连锁效应大于政策本身带来实际影响

从厦门、武汉政策本身看，武汉“限贷”较为温和，也没有出现“限购”，结合目前武汉市场火热的态势来看，成交量高位调整是大概率事件。且政策主要是针对投资客群体，对刚需并不会产生太大冲击；而对厦门市场来说，本身新增供应量持续低位，基本无房可售，因此成交下探的空间并不大。

从已经出台的城市来看，厦门、苏州“限购”，南京、合肥、厦门、武汉“限贷”，这些城市都有一个共同点——“快”和“高”，即房价上涨过快和地价过高，这也正是收紧政策的原因所在。

今年以来，货币宽松，市场火热，利用高杠杆在楼市中造富效应带来巨大投资需求，同时也带给市场较大风险。中央表示要“抑制资产泡沫”，将矛头直指房地产行业。那么，在一干热点城市都出台调控政策后，其他正在崛起中的如天津、太原、郑州等城市会效仿和跟风以防患于未然吗？

两类热点城市值得关注，或迎来政策密集出台期

我们认为，基于去库存的总基调和因城施策的大方向不会改变，行业整体政策环境将保持宽松，但热点城市，会采取系列措施去杠杆、稳楼市。具体来看，两类城市值得警惕：

第一类是在原有的基础上继续强化调控、加大力度的城市。此类城市包括南京、上海、深圳、合肥、武汉等。上海、深圳曾在3月出台过较为严格的“限购令”，的确对市场起到一定成效，但并未很好控制房价高涨以及地王频出的局面，因此，在原有“限购”的基础上继续“限贷”的可能性加码。而合肥、南京此前均出过“限贷”政策，总体来看需求侧收紧力度不大，不排除在四季度出台“限购”政策。另外，武汉此次虽未出台“限购”措施，但已将其作为储备政策之一，一旦“限贷”效果不理想，再度实施“限购”在所难免。

第二类是还未出台收紧政策的城市“择善而从”，包括杭州、郑州、福州、天津等城市，主要是“限贷”层面的收紧，提高首付抑制投资性需求。一方面这些城市房价涨幅过快，根据统计局公布7月70大中城市房价数据显示，以上4个城市房价同比涨幅均在10%以上，最高的是杭州，同比上涨15%。另一方面，土

地市场需要降温，例如郑州一天连续刷新单价地王，土地市场过热已经出现苗头。

“金九银十”成交仍能保持年内月均水平，四季度成交下滑不可避免

刚刚迎来传统销售旺季，政府就泼一盆冷水，且厦门、武汉执行时间都让市场各方基本毫无缓冲期，对市场影响也将立马显现。而根据CRIC监测的数据显示，8月重点城市供应量同环比皆上涨，表明房企已经提前备战9月份的销售。一方面是政策调控，另一方面是房企为完成上调的销售目标鼓足干劲、安排项目铺排，两者之间冲突也令“金九银十”市场走势变得扑朔迷离。

不过，从现有政策力度看，“金九银十”成交量大幅下滑的可能性较小，可以维持上半年月平均成交水平。另外，对房价影响较为滞后，量跌后才会反应在价格。

如果未来热点城市如上海、合肥、南京等继续出台收紧政策，在政策叠加效应之下，调控真就成为了“压死骆驼的最后一根稻草”，四季度成交下滑也不可避免。

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

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。