

二次调控 市场回调压力骤增

本月提要：

- 1、住宅市场量价齐升：9 月份，各地新房市场延续回暖势头，并呈加速之势。供求双双大幅增加，价格亦止跌回升；
- 2、一线城市强劲回升：调控重点区域在本月出现大幅回升，加速政策出台
- 3、二次调控升级加码：调控从严，但总体思路及着力点并未改变，执行成效面临考验。
- 4、限购令成砒码：限购令延缓市场回暖步伐，但对构成市场底部的基本需求影响不大。深圳严厉的限购令将令市场迅速降温。

9 月 29 日，中央多部委出台措施遏制部分城市房价过快上涨。此次政策虽为新“国十条”以来相关政策的落实和细化，但在全国范围内暂停发放第三套及以上房贷，首套房首付比例不低于 30% 等具体细则来看，严厉的措辞及措施无疑使房地产市场调控再次升级，引发各地新一轮调控的降临。此后，深圳、上海、厦门、杭州等城市相继出台了地方细则，实施限购，使房地产调控加码。此次政策出台的时机与 9 月以来各地住宅市场量价齐升、土地市场“地王”再现密切相关。而纵观 4 月中旬新“国十条”出台以来的首轮调控，调整周期及幅度远小于近年的历次调整，在调控目标尚未实现之际市场即现回暖，也促使了二次调控的加速升级。

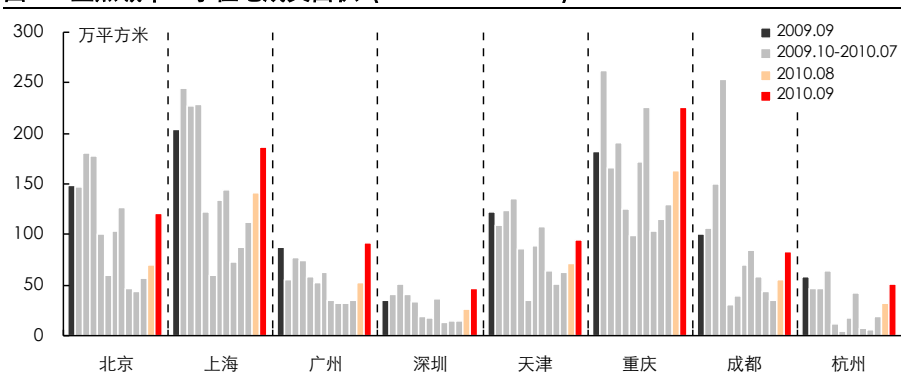
“金九”再现 加速调控升级

■ 供求两旺 新房市场量价齐升

9 月份各地新房市场延续了 8 月已现的回暖势头，且回升呈加速之势。中原监测 8 个重点城市 9 月成交量环比均有大幅增加，总成交量增加近 6 成。其中京、穗、深、蓉、杭五市环比增幅高达 6~8 成，其余城市亦有 3~4 成的增加。

同时，供应高峰亦如期而至，各地 9 月新增住宅批准预售面积大幅增加，均达到或逼近了 2009 年以来的峰值。其中广州单月供应 200 万平方米以上，为近几年的最高。深圳 2009 年以来月均新增住宅不足 35 万平方米，而本月一举突破 100 万平方米。重庆本月近 280 万平方米的新增住宅，也是 2008 年底以来的单月最大供应量。

图 1：重点城市一手住宅成交面积 (2009.09-2010.09)

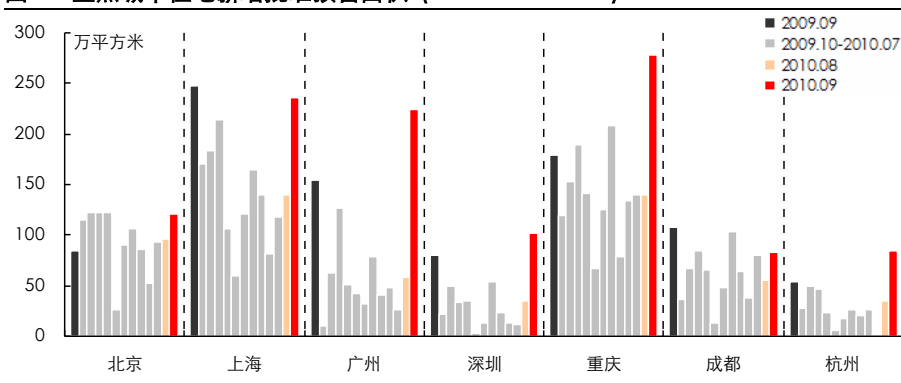


数据来源：中原住宅监测，中原集团研究中心

发布日期：

2010 年 10 月 15 日

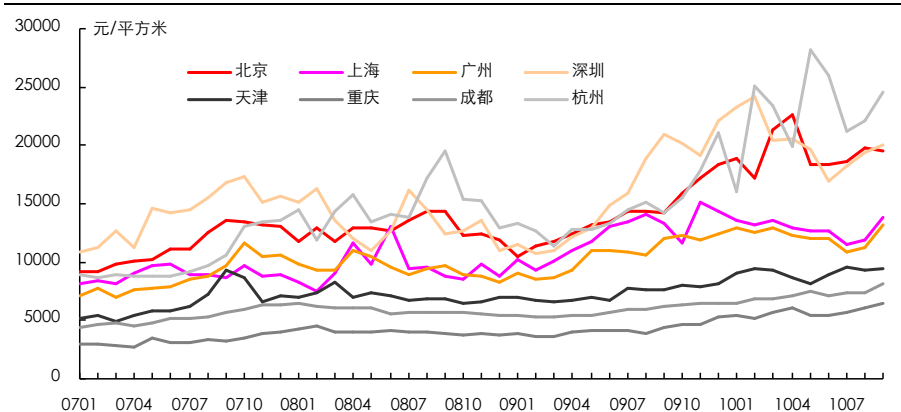
图 2：重点城市住宅新增批准预售面积 (2009.09-2010.09)



数据来源：中原住宅监测系统，中原集团研究中心

在供应放量和需求加速入市的拉动下，各市成交价格亦止跌回升。市场之前出现的不同程度的打折促销活动纷纷取消，同时，各地不断有豪宅项目入市，引起市场波澜。北京首个预售均价突破 10 万元住宅项目在 8 月中旬预售上市，上海近期亦有多个售价 5 万元以上的的项目开盘。在项目售价止跌回升、高端项目加速入市共同推动下，各城市的住宅成交均价纷纷出现上涨，其中上海、广州、成都、杭州四市本月均价环比涨幅在 1 成以上。

图 3：重点城市新建住宅成交均价 (2007.01-2010.09)



数据来源：中原住宅监测系统，中原集团研究中心

■ 成交激增 一线回升强劲

本月市场的回暖，一线城市表现更加突出。四大城市中，除上海外其余三市本月环比增幅均在 7~8 成，穗、深两市成交量已超过去年 9 月水平，广州更是以近 100 万平方米的成交量，创下 13 个月来的新高，较 2009 年的月均水平已高出近 2 成。其余三市在 9 月的成交量与 2009 年的月均值亦仅有 1~2 成的差距。在近两年的数次调控中，二线城市的新房市场因正处在快速增长期而表现出抗跌性强，反弹强劲的特点，总体的市场表现更优于一线。一线城市作为此轮调控的重点，却在 9 月出现如此强劲的反弹势头，也加速了二次调控的升级加码。

另一方面，从善于把握市场趋势的标杆房企本月的市场表现，亦能看出一线城市近期强劲的回升势头。经过了近两年的战略转移，标杆房企目前以二、三线城市为主的区域格局已日趋稳定。中原监测的十家标杆房企在一线的销售占比，已由 2009 年初的 35% 左右一路下降，今年上半年一度不足 20%。9 月，十大标杆共计成交 454 万平方米，再度刷新今年月度成交面积纪录，与大手保持了一致的增长势头。尤显突出的是，标杆房企加快了在一线的推盘速度，9 月共计在一线城市增加供应约 85 万平方米，占到总供应量的 3 成左右。供应的增加，也拉动了标杆房企本月在一线城市的成交占比重回 20% 以上，较上月增加了 7 个百分点。

■ “地王” 再现 土地市场持续活跃

4 月新政后，土地市场供应节奏被打乱，短期内成交量有所减少。但 2010 年 8 月份，九个主要城市土地市场出让面积再次呈现明显增长趋势，而平均楼面价格也超越 2007 年的峰值区间。进入 9 月，久违的“地王”再度出现，上海、广州、杭州、南京等多个城市“地王”频现。住宅市场成交回升令开发商对后市预期转向乐观，土地市场的升温与之不无关系；而各地政府为完成今年供地计划，供应放量也为“地王”的诞生创造了条件。截止 9 月，12 个重点城市累计成交的土地面积和成交金额均达到了去年全年的 9 成。土地市场在短暂的沉寂之后，重拾 2009 年的行情，并于高位震荡。

表 1：重点城市近期“地王”一览（2010 年 8 月、9 月）

城市	地王名称	拿地企业	土地面积 (万 m ²)	用地性质	成交总价 (亿元)	楼面地价 (元/m ²)	溢价率
上海	宝山罗店单价地王	远洋	4.33	居住	5.23	20100	24%
上海	宝山罗店单价地王	远洋	10.78	居住	13.77	21289	31%
上海	松江广富林单价地王	合生	9.45	居住	12.46	16488	131%
广州	番禺单价地王	广州城建	7.90	居住	23.80	7282	80%
武汉	武汉总价地王	万达	46.85	商住	76.00	3422	—
上海	浦东总价、单价地王	九龙仓	5.44	居住	48.28	35490	41%
南京	下关总价地王	中冶	66.75	商住	200.34	6674	0
杭州	江干采荷单价地王	滨江集团	3.97	商住	25.65	23902	59%
上海	普陀长风单价地王	雅戈尔	5.29	居住	33.93	25966	73%

数据来源：中原土地监测系统，中原集团研究中心

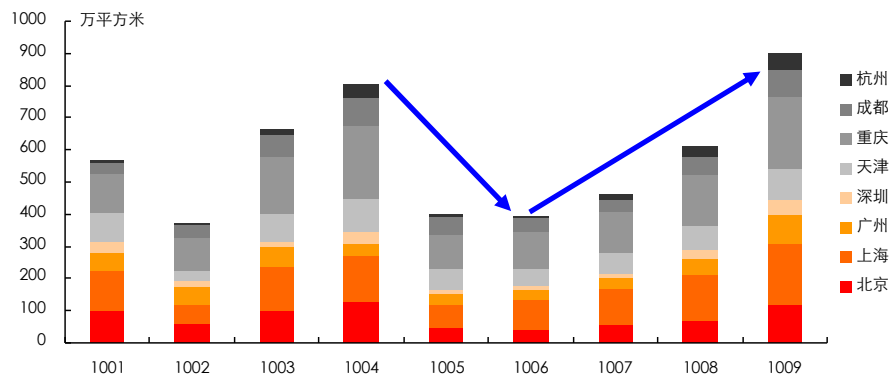
二次调控 市场面临再度调整

■ “V” 型调整 调控目标尚未实现

4 月 17 日新政出台后，重点城市住宅市场迅速降至谷底。至 6 月份一线城市新建住宅成交量同比降幅高达 6~8 成，二线城市略小，亦有 4 成。此后市场逐渐企稳并呈加速回升之势。9 月份，中原监测的 8 个重点城市中，除天津与 4 月成交量尚有 3 成的下降，其余 7 个城市已恢复甚至超过了新政前的成交水平。而同时，各地价格却尚未出现实质性的下降。由于新房市场存在成交结构对成交均价的影响，因此根据采用固定楼盘样本，具同质可比性的中原领先指数测算，一线四大城市二手住宅价格指数在 4 月到达峰值后，自 5 月开始经历了 3~4 个月的下降，在 8、9 月份又先后止跌回升。期间累计降幅约在 6~7%，广州甚至不足 3%。调整周期及幅度远小于近年的历次调整。

从 2005 年至今，我国房地产市场经历了几轮调整，其中以上海的波动周期最为典型，分别在 2005 和 2008 年出现了两次房价下跌过程。同样根据中原领先指数测算，两次调整的二手住宅价格指数累积分别下跌了 17% 和 13%。另外，2007 年底由深圳率先引发的这轮调整中，一线城市调整幅度最大的深圳，价格指数累积下跌了 26%。4 月新政虽然力度空前，但在稳定的基本需求支撑下，在政策落实留有余地下，调控的目标并未能完全达到。

图 4：重点城市历月一手住宅成交面积（2010 年 1—9 月）



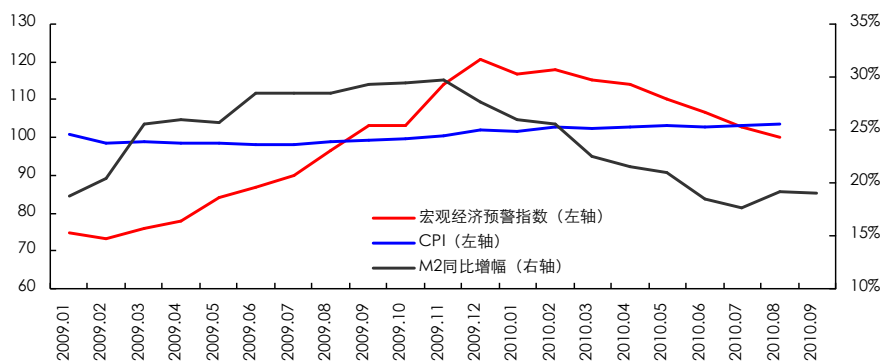
数据来源：中原住宅监测系统，中原集团研究中心

■ 一脉相承 调控目标不变

9 月底出台的二次调控新政,虽然措辞严厉、调控从严,但调控的逻辑依然是从地方政府、开发商、购房者三方入手,以“增供应、遏需求”为主要思路,但更偏重“遏需求”。对地方政府,要求“立即”研究制定实施细则,否则予以问责;对开发商,规范交易行为,对违法违规者禁融资、禁购地;对购房者,差异化信贷、提高交易成本乃至限购。政策调控的总体思路及着力点并未改变,而原有的调控矛盾依旧存在。如增加保障性住房供应以解决低收入者的住房问题,与抑制中、高收入者的商品房购房需求之间存在的供求错位。收紧开发商资金链迫使其加紧推盘、降低房价,增加住房短期供应,与资金链收紧后可能导致的少拿地、慢开工之间而导致的中长期供给减少之间的调控矛盾。

自从 2008 年底提出适度宽松的货币政策以来,全社会的货币供给一直维持高位。但 M2 的增速今年上半年来一路走低,至 8 月份已回落到正常幅度。流动性的降低为目前政策调控提供了较为有利的环境。但同时调控又面临宏观经济整体增速放缓、CPI 持续走高、通胀压力大等可能导致调控趋缓的因素。不过,从 8 月 20 日以来,国家领导人多次表态,中央媒体连发评论,给房地产调控增加舆情监督。结合今年舆情对于房地产调控的影响可以看出,本轮针对房地产的调控不会“半途而废”。

图 5: 宏观经济指数、CPI、M2 历月变化情况 (2009 年 1 月—2010 年 9 月)



数据来源: 国家统计局、中国人民银行, 中原集团研究中心

■ 调控升级 限购政策成砝码

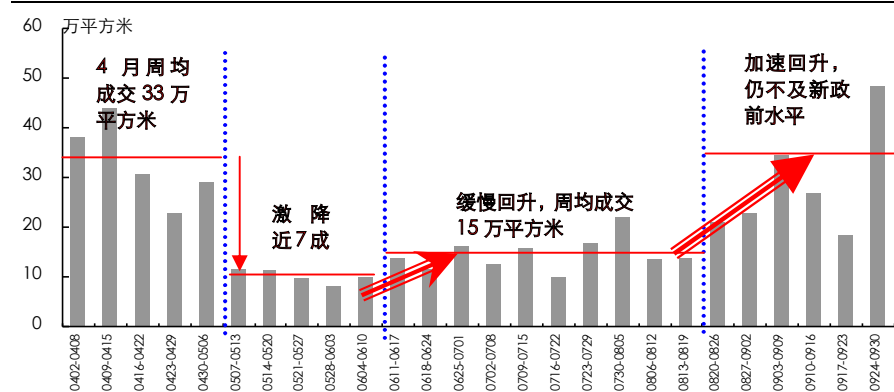
相比以往政策,9 月底推出的二次调控措施中,明确提出对于房价过高、上涨过快、供应紧张的城市,要在一定时间内限定居民家庭购房套数。预计计划经济色彩浓厚的限购政策,将成为近期将密集出台的地方细则中的重要砝码。在中央二次调控政策出台后,深圳、厦门、上海三市第一时间出台的地方细则中提出了限购令,此后有杭州、福州、南京、广州等多个城市跟进。

从已出台限购令城市的细则看,主要分两类。一类为深圳,为严厉的限购令。同时考虑了增量和存量双重因素,严格限定市场需求量,对市场产生的影响巨大。政策出台后数天,深圳住宅市场成交量已迅速跌入低谷。从 10 月以来的成交量看,前 4 天市场因延续了 9 月的“翘尾”趋势,4 天共成交近 2000 套。此后成交量大幅下滑,迄今日均成交仅 60 套左右。在 4 月 17 日新“国十条”出台后,深圳一手住宅市场曾一度跌至日均成交不足 50 套的水平。预计此次严厉的限购政策出台后,将令深圳新房成交再次降至谷底。

另一类限购令以北京为代表,只考虑了增量因素,而未将既有的存量住房考虑在内。此后出台限购令的城市多属这类。从北京 4 月 30 日出台限购令后的成交情况看,至 6 月中旬一手住宅成交量跌至每周约 10 万平方米的水平,仅相当于 4 月周均成交量的三分之一。此后成交量缓慢回升,至 8 月份中旬恢复至周均约 15 万平方米的水平。8 月份新房成交量较 4 月份仍有近 5 成的下降。9 月份北京住宅市场成交大幅攀升,环比增加 7 成多,但全月新房成交量较 4 月仍有 5% 的差距。而同期未受到限购令影响的一线其余 3 个城市,已较 4 月份有了 3 成以上的大幅增加。考虑到北京新房市场的占比高于一线其余三城市,新房市场所受影响相对较大。

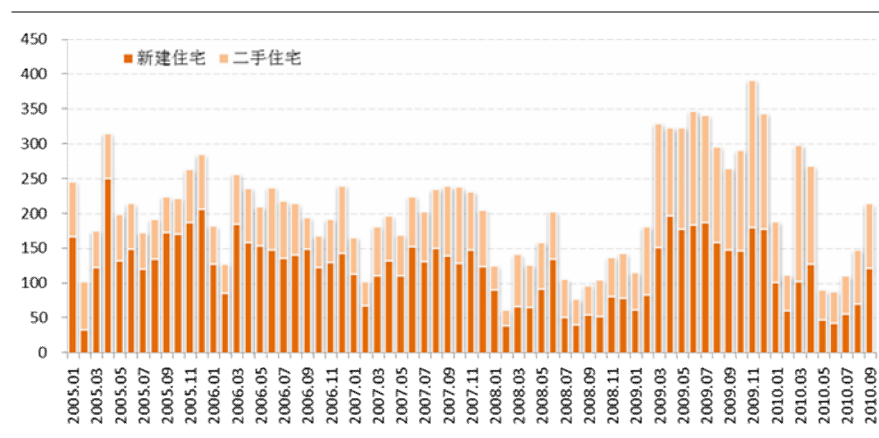
从包括一、二手房的市场整体需求角度分析，今年 5 至 9 月期间，一线各市一手与二手住宅总成交量与 2009 年月均水平的比较，北京有约 55% 的下降，回升幅度较沪、深两市仍低 10% 左右。5、6 月北京总成交量跌至谷底，但并未低于 2008 年市场低迷期的最低位。由此可见，北京式限购令，将延缓成交量的回暖步伐，但不影响成交量最低水平。另一方面，中原领先指数，二手住宅价格数据显示，限购令的出台对北京市场住宅成交价格并未产生额外的影响。4 月新政以来，京、沪、深三市价格降幅均在 6% 左右，北京与其他一线城市保持一致。

图 6：北京一手住宅周成交量变化情况（2010 年 4 月—9 月）



数据来源：中原住宅监测系统，中原集团研究中心

图 7：北京一二手住宅月度成交量（2005 年 1 月—2010 年 9 月）



数据来源：中原住宅监测系统，中原领先指数系统，中原集团研究中心

目前各地所采取的限购令，主要将打击投机炒作的的需求，同时限制部分改善型需求，对当前“首套自住型”需求为主的市场直接影响相对较小。北京限购后成交量谷底并没有低于历史最低位即可说明，自住需求是市场最夯实的基石。但限购令所带来的震慑作用及所引发的观望情绪，将放缓市场回暖的步伐。长期来看，该政策如果能够长期执行，则将不断消减潜在购房人群，影响深远。但限购令作为一种计划经济色彩的调控手段，应是一种临时的调控手段。各地在出台限购令时都用了“暂定”一词，而厦门、福州的政策甚至直接规定停止的时间点。一旦此轮调控的基本目标实现，市场供求关系趋向真实，房价的上涨得到有效控制，限购也将完成其在特定时期的使命。

作者

易虹 + 8621 51787515
Yihong@centaline.com.cn

刘渊 + 8621 51787510
Liuyuan@centaline.com.cn

中原地产研究中心

地址：上海市延安西路 889 号
太平洋中心 809 室
电话：+8621 5178 7508
传真：+8621 5118 7311
电邮：ccpr@centaline.com.cn
网站：ccpr.centaline.com.cn

说明

土地监测系统

数据来源：

中原地产研究中心根据各城市土地资源管理部门公布的相关信息整理补充而得。

数据说明：

统计数据为十二城市相关数据加总所得，这些城市分别为：北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、成都、武汉、沈阳、长春、南京和杭州。

住宅监测系统

数据来源：

中原地产研究中心根据各城市房管局、统计局公布的相关信息，及中原当地调研数据整理补充而得；

数据说明：

本报告中各城市数据覆盖范围见下表

城市	数据覆盖范围
北京	全市 16 区 2 县
上海	全市 11 区 1 县
广州	全市 10 区
深圳	全市 6 区
天津	全市 15 区 3 县
重庆	主城 9 区
成都	中心五区
杭州	市辖 8 区（不含余杭、萧山两区）
武汉	主城 10 区（不含蔡甸、黄陂、汉南、新洲四区）

行业监测系统

数据来源：

中原依靠自身研究网络及公开渠道对标杆上市房企项目进行定期跟踪监测。

数据说明：

本报告中所称“标杆上市房企”包括有以下 10 家公司：保利、复地、富力、华润、金地、绿城、万科、雅居乐、招商、中海

监测项目包括：土地储备、在建项目、在售项目

©2010 版权声明

本报告由中原地产研究中心编写，所有提供的信息均通过本公司可靠的途径获得，其准确性、有关观点及预测均以此为基础推断所得，仅供读者参考。

本报告版权归中原地产研究中心所有。未经本公司正式书面许可与授权，任何个人和组织均不得以任何手段与形式对本报告进行发布或复制。如引用、刊发，须注明出处为“中原地产研究中心”，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。

本报告中的信息或所表达的意见并不构成对房地产市场投资咨询建议。本公司不就报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的担保。任何人因使用本报告或其内容而导致的直接损失或间接损失，本公司不承担任何责任。