

海南全域限购三周年：楼市有升温苗头

■ 研究背景

当前正值海南全域限购三周年。2018年4月22日晚，海南省人民政府召开《中共海南省委办公厅海南省人民政府办公厅关于进一步稳定房地产市场的通知》新闻发布会，发布严格的房地产限购政策，在已出台限购政策的基础上，商品住宅实施全域限购。政策明确，五指山、保亭、琼中、白沙4个中部生态核心区市县建设的住房只能面向本市县居民家庭销售。海口、三亚、琼海已实行限购的区域，非本省户籍居民家庭购买住房的，须提供至少一名家庭成员在我省累计60个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

2021年全国房地产政策面继续收紧，尤其是热点城市政策面明显严厉。海南全域限购政策，是全国首个省级（除直辖市）全面限购政策，值得行业研究和关注。限购三年期间，海南房地产市场表现如何也值得关注。只有这样，才能更好评估全域限购政策效应，同时对后续房地产稳定工作提出新的解决措施。

■ 海南楼市表现

本报告从房地产开发投资、房价、热点城市表现三个角度研究海南房地产市场。通过研究可以发现，三年全域限购实施期间，海南房地产市场确实出现过降温，也打击了各类投资投机行为。但是也需要看到，当前海南房地产市场出现了升温的苗头和迹象，这也是后续市场运行和调控所需要密切关注的内容。

1、房地产开发投资

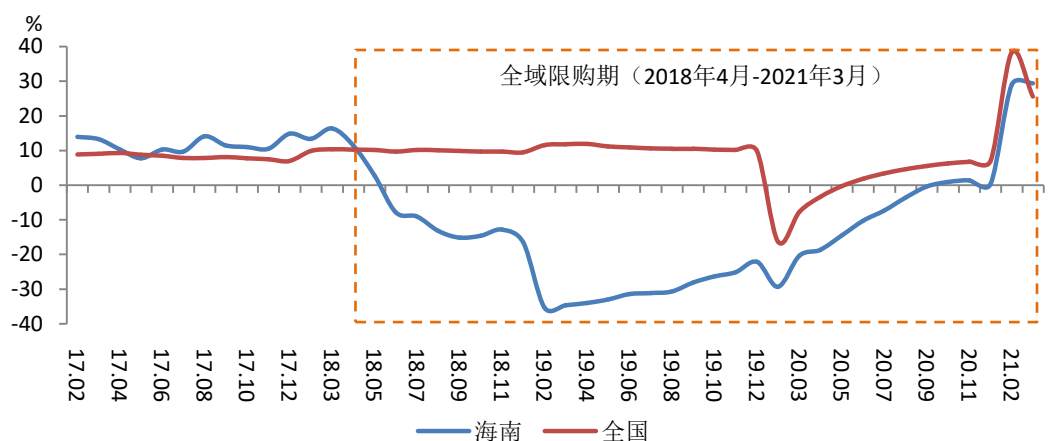
房地产开发投资增速较好衡量了相关区域房地产的热度。2018年3月海南出台全域限购后，4月海南房地产开发投资走势明显减弱。数据显示，1-4月开发投资同比增速为11.5%，明显低于1-3月16.4%的水平。1-5月继续降温，为2.7%。到了1-6月，该指标正式进入负增长区间，为-7.8%的水平。到了2019年2月则



为历史新低，为-35.3%。随后月份总体位于负增长区间。统计显示，负增长的状态持续了26个月，充分说明调控政策积极有效。但到了2020年10月该指标首次转正，为0.9%。到了今年3月该指标为29.4%。类似数据受去年基期值影响确实有异动，但从趋势线看，本身已经处于升温的状态。

将海南房地产开发投资数据和全国数据进行对比，能更好看出房地产市场的冷热程度和调控效果。除了全域限购落实第一个月即2018年4月略强于全国市场外，在随后的31个月中，海南开发投资增速指标明显比全国数据弱，即小于全国水平。不过今年3月该指标首次强于全国数据，其中海南为29.4%，而全国为25.6%。这说明开发投资有一定的升温苗头，需要警惕。

图1：海南和全国房地产开发投资额同比增速（年初累计值）

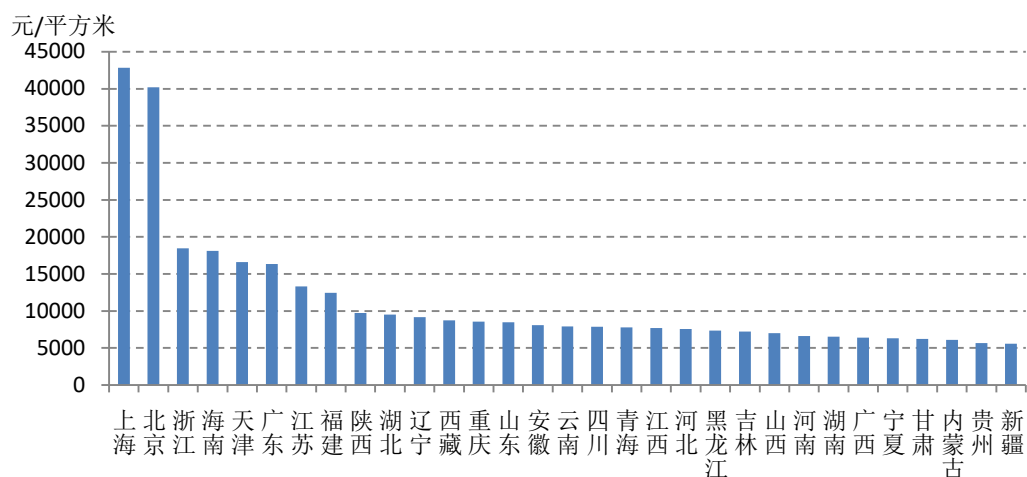


数据来源：国家统计局、易居研究院

2、房价走势

根据国家统计局公布的数据进行计算，可以看出，今年一季度海南新建商品房价格为18124元/平方米，在全国31个省（区、市）中，排名第四，仅次于上海、北京和浙江。而从涨幅数据看，考虑到去年一季度数据有异动，我们将今年1-3月数据对比去年全年数据进行分析。数据显示，海南今年一季度房价涨幅为11%，明显超过全国8%的水平，甚至超过了近期房地产市场较热的浙江省，其该指标为10%。通过此类对比，可以看出，在房价绝对值和房价涨幅方面，海南都需要积极管控。尤其是今年各地房价都有蠢蠢欲动态势，及时发现此类问题和及时出击管控，变得很关键。

图2：今年一季度全国31省（区、市）新建商品房价格排序



数据来源：国家统计局、易居研究院

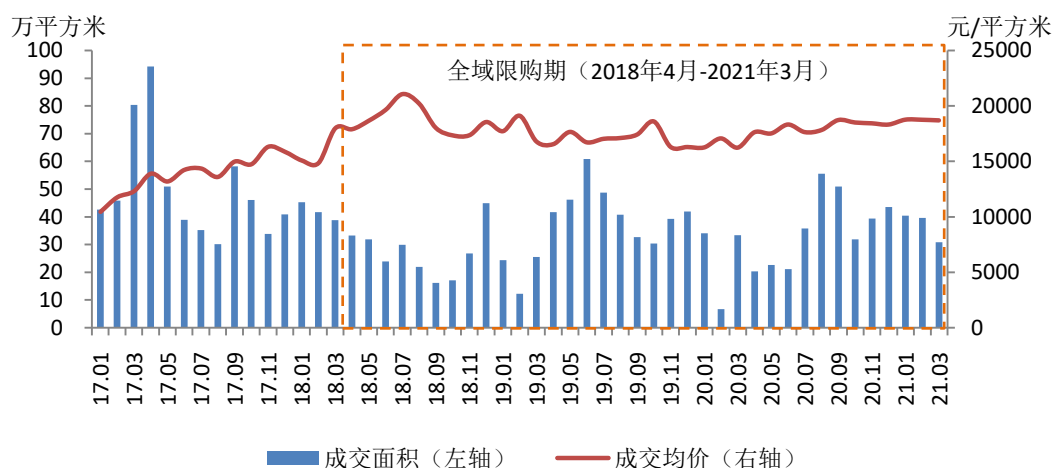
3、热点城市状况

对热点城市进行监测和研究，可以更好分析海南全域限购三年期间市场降温情况。我们选取了海口和三亚数据进行分析，以此进一步评估全域限购的效果。

从海口新建商品住宅成交数据看，2018年3月调控后，新建商品住宅成交数据呈现一波降温态势，一直延续到2019年3月。随后市场交易量有所升温。数据显示，今年一季度海口新建商品住宅成交面积为111万平方米，而2018-2020年同期分别为126、62和74万平方米。这说明近期市场成交数据有较为明显的升温。

从海口新建商品住宅价格数据看，2018年3月海口房价为17986元/平方米，随后受调控下密集网签因素的影响，价格暂时冲到了7月21073元/平方米的高位。随后海口房价总体步入降温通道，到了2020年3月降低到最低点16240元/平方米。随后房价缓慢上升，到了今年3月房价为18702元/平方米。若对比去年3月数据，涨幅甚至达到了15%。近一年走势已经说明海口房价本身处于升温状态。

图3：海口新建商品住宅月度成交面积和价格

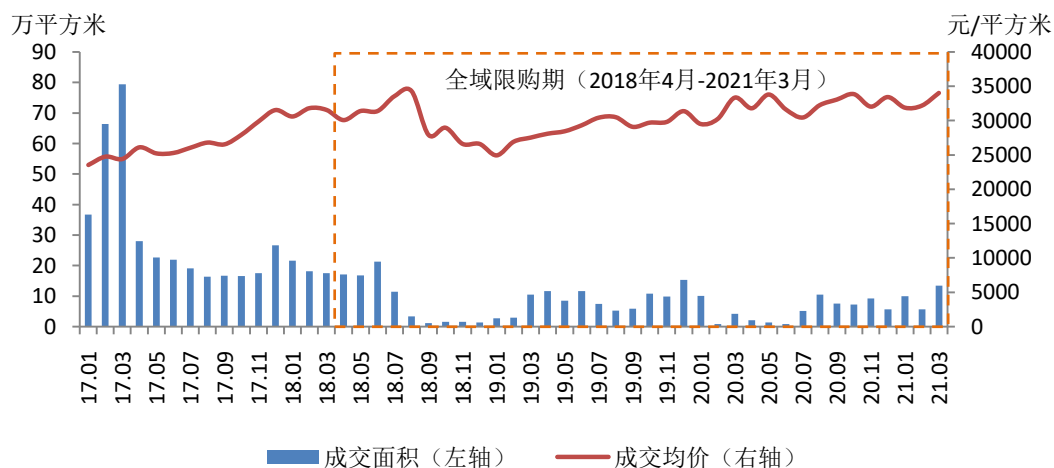


数据来源：CRIC、易居研究院

从三亚新建商品住宅成交数据看，2017年三亚新建商品住宅月均成交面积为31万平方米。到了2018年3月调控后，交易市场以降温为主要特征。其中，2018年二季度市场交易量表现不错，和密集网签有关。2018年下半年，购房需求明显减弱，市场甚至进入冰冻状态，9-12月的单月成交数据仅为1万平方米。随后市场交易有所波动，但明显少于2017年年度平均水平。而最近一个月的数据显示，2021年3月成交面积为13万平方米，是疫情期间的最高值。

从三亚新建商品住宅价格数据看，2018年下半年三亚房价明显下跌，从2018年8月34295元/平方米下跌到2019年1月24962元/平方米，下跌了近1万/平方米。不过随后月份房价总体处于抬头态势。最近一个月数据显示，3月三亚房价为34022元/平方米，该价格也是2018年9月以来的最高值。这说明房价呈现升温的态势。

图4：三亚新建商品住宅月度成交面积和价格



■ 调控建议

在对海南房地产市场各项指标进行评估的基础上，首先必须肯定，海南在全国率先推出全域限购政策，有魄力有决心也有效果。在三年运行期间，确实有效地打击了房地产市场投资投机需求，较好地落实了中央“房住不炒”导向，对于海南房地产市场的稳定、海南自由贸易港的建设等都发挥了积极的作用。这也真正体现了海南去房地产化、不做房地产加工厂的高质量发展模式。

但也要看到，近期海南房价炒作、楼市升温的苗头开始出现。今年全国包括浙江、江苏、广东各省纷纷出台了调控政策，政策之密集、出台频率之高，都充分说明各地房价上涨态势和炒作气氛较为明显。海南近期也出现了一些房价炒作的现象，需要积极警惕。一方面，各级政府积极出台政策，比如说今年3月海南印发了《2021年房地产市场专项整治工作方案的通知》、三亚印发了《三亚市2021年房地产市场专项整治工作方案》，此类政策有助于打击炒房苗头。但另一方面，海南不能低估各类炒房现象，稳房价的任务也非常关键，后续调控需要常抓不懈。

房地产调控工作没有松懈空间。当前全国房地产调控基调是明确的，对于各地政府的要求也是明确的，即“扛起房地产调控城市主体责任”。今年4月，住建部明确，要求切实提高政治站位，把思想和行动统一到党中央、国务院决策部署上来，充分认识房地产市场平稳健康发展的重要性，牢牢把握房子是用来住的、不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，切实扛起城市主体责任，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。因此，及时发现房地产市场升温苗头、及时出台调控政策，才能巩固既有调控成果，同时促进后续市场稳定发展。只有全国各省（区、市）齐发力，中国房地产平稳健康发展的局面才会真正形成。