

70 个大中城市房价指数同比回落，此轮调控效果初显

70 个大中城市中，11 城在此轮调控有政策出台，稳房价初见成效

2020 年 7 月，东莞、杭州等地出台调控政策，此后针对市场热度快速上涨的市场现状，中央和住建部两次召集城市召开会议，自此拉开了新一轮政策调控序幕，直到 10 月 9 日，杭州、东莞、宁波、深圳、南京、十堰、无锡、沈阳、常州、成都、长春、唐山、银川、绍兴、徐州等 15 城 25 次出台房地产调控新政。其中 70 个大中城市中有 11 个城市由于 2020 年 7、8 月房价指数较高，成为本轮调控的重点，本轮调控打击炒房的核心目的就是稳定房价，将投资需求挤出市场。11 城中，除徐州外，其余城市房价同比指数增速回落，徐州由于政策出台较晚，房价同比指数略有回升后，预计后市房价指数同样增速放缓。9 月，11 城中，6 城房价同比指数在 70 个大中城市的排名环比 8 月下滑，其中深圳下滑 5 个名次，房价指数回落至调控前 1 个月（6 月）的水平，预计后市稳定。可见本轮调控立竿见影，稳房价目标初步达到预期。

表：70 个大中城市涉及的 11 个出台调控新政城市房价同比指数变化情况

城市	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	较 8 月排名变化
银川市	113.0	114.7	115.7	117.6	117.6	116.8	±0
唐山市	114.7	115.0	115.3	116.1	115.4	115.4	±0
徐州市	111.6	111.1	111.2	111.6	111.6	111.9	±0
无锡市	109.5	109.1	109.0	109.6	110.0	108.7	-3
成都市	110.3	110.4	110.0	109.6	109.9	109.5	+1
沈阳市	108.8	108.8	108.7	109.0	109.2	108.2	±0
长春市	107.9	107.8	107.2	107.3	107.0	106.3	-2
深圳市	104.8	104.9	105.3	105.9	106.2	105.3	-5
宁波市	105.8	106.1	106.0	105.7	105.4	105.1	-2

杭州市	105.2	105.1	105.2	104.9	105.3	105.1	-1
南京市	104.5	105.0	106.1	104.9	105.1	104.3	-2

数据来源：国家统计局，贝壳研究院整理，如果指数相同则排名按并列处理

本轮调控政策从促进供需平衡入手，加大供应平衡“真”刚需，进而稳定地价、房价

本轮政策中，各城市共通点主要集中在五大类，其中供应端三类，需求端两类。在供应端一是维护房地产市场金融稳定，防止资金违规流入市场；二是加强对房企的约束，尤其是对捂盘惜售等行为的规范；三是加大住宅用地供应，特别是热点城区加大住宅用地供应。

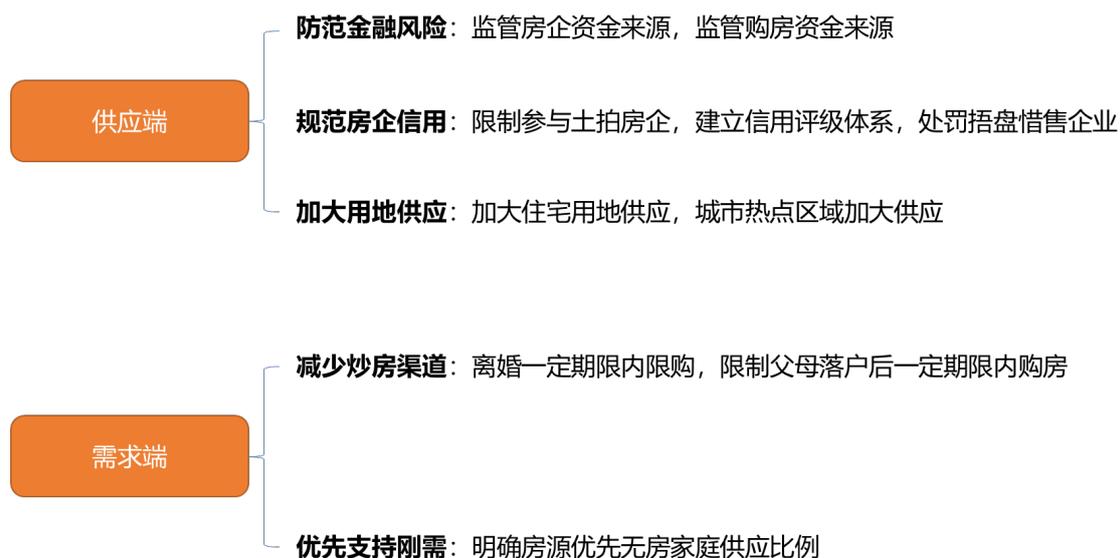
防止资金违规流入房地产市场，主要目标在于给房地产市场创造良好的金融环境，保证房地产市场金融风险降至最低。例如，无锡要求房企必须提供购地资金的来源，“严格落实开发企业购地使用自有资金规定，金融监管部门开展购地资金来源穿透式核查”。再例如成都要求“严格审查购房首付资金来源，严防消费贷款、个人经营性贷款等违规挪用于购房”。

本轮政策也加强对房企行为的约束，例如，南京土拍新政要求房企及相关企业不得共同参与竞拍同一块土地；无锡出台房企信用评级制度，违规操作将影响房企在无锡的项目运作；成都高新区对于捂盘惜售的项目针对性的停止贷款给房企等，从源头打击房企利用规则参与炒房的可能性。

本轮调控升级的 15 城中 11 城均有提出加大用地供应的明确要求，此部分城市住宅用地市场预计在四季度活跃度逐步上升。

在需求端方面，政策发力点主要集中在一是打击炒房，尤其是减少炒房渠道，例如限制离婚期限，限制父母参与炒房等等；二是支持刚需，特别是房源优先供应无房家庭。鼓励成交，但限制房价是本轮政策重要特点之一。

图：本轮调控重点方向



数据来源：各地市政府官方网站，贝壳研究院整理

各城市调控均要求加大住宅用地供应，四季度住宅用地市场预期走稳

东莞房地产政策出台后住宅用地成交规划建面增速持续稳定，徐州在政策出台前住宅用地成交规划建面增速保持稳定，四季度预计加快供应速度。南京在土拍政策出台后，住宅用地成交规划建面增速回升至政策出台前水平。沈阳、银川、成都、常州、绍兴等城市住宅用地市场快速恢复。截止 10 月 18 日，深圳住宅用地成交规划建面较去年同期增长 250.6%。各城市住宅用地成交量在新政策的指引下稳定或提速。

表：调控城市住宅用地成交规划建面累计同比变化趋势

城市	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9
深圳市	-	-	201.8%	211.4%	211.4%	211.4%
东莞市	1108.8%	66.0%	285.8%	202.6%	178.9%	186.4%
十堰市	-50.9%	-21.0%	12.6%	28.7%	61.8%	104.8%
徐州市	27.3%	53.4%	78.7%	60.3%	59.8%	59.0%
无锡市	-8.8%	9.3%	43.9%	64.9%	41.1%	34.0%
南京市	78.3%	80.5%	26.3%	27.2%	4.4%	25.8%

长春市	87.4%	44.1%	67.1%	62.9%	57.1%	23.2%
杭州市	42.2%	60.6%	41.7%	34.7%	21.2%	7.6%
沈阳市	48.9%	18.5%	39.2%	11.5%	-4.4%	4.3%
银川市	-72.0%	-12.4%	-44.8%	-26.9%	-28.1%	-6.0%
成都市	-5.8%	-3.4%	-7.7%	-18.4%	-15.0%	-7.2%
常州市	9.6%	-30.2%	-3.3%	-13.3%	-9.6%	-7.7%
宁波市	-5.1%	-44.3%	-30.2%	-24.4%	0.4%	-8.1%
绍兴市	-19.6%	-28.5%	-20.4%	-21.1%	-20.4%	-15.5%
唐山市	-51.7%	-31.9%	-6.3%	-6.2%	-10.9%	-27.5%

数据来源：贝壳研究院统计

调控政策中，新房市场成交量仍被鼓励，尤其是支持刚需

绍兴、成都、深圳、常州、宁波 2020 年 9 月新房仍保持快速恢复。南京、杭州新房成交套数累计增速环比 8 月略有下降，但仍保持较高增速水平。

表：66 城中出台新政的 10 城新房市场成交套数累计同比增速

城市	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9
南京	6.9%	23.7%	25.0%	23.2%	26.2%	15.1%
东莞	-20.7%	-11.7%	-4.7%	5.7%	10.7%	10.5%
绍兴	-18.5%	-10.6%	-6.3%	-2.0%	4.8%	9.7%
成都	-12.0%	-3.6%	0.6%	1.1%	4.9%	9.1%
深圳	7.0%	-5.6%	-6.5%	-6.6%	-3.4%	6.3%
杭州	-6.6%	-2.6%	7.3%	8.7%	7.9%	6.1%

常州	-5.5%	-8.1%	-3.0%	-2.2%	-1.2%	2.7%
宁波	-25.6%	-21.1%	-19.5%	-8.0%	-4.2%	1.9%
无锡	-27.3%	-14.2%	-30.2%	-25.5%	-24.5%	-30.9%
长春	-41.1%	-36.4%	-32.0%	-27.3%	-32.5%	-41.3%

数据来源：WIND，贝壳研究院整理

附录：7月以来各城市调控政策

表：2020年7月-10月发布房地产调控新政城市、政策文件及关键词

城市	发布时间	文件标题	关键词
杭州	2020/7/2	关于进一步明确商品住房公证摇号公开销售有关要求的通知	限售&购房资格&限购（含离婚）&公开摇号&支持刚需
	2020/9/4	关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知	购房资格&限购（含离婚&含父母）&支持刚需（限售）
东莞	2020/7/2	关于进一步加强商品住房预（销）售管理的通知	限价&预售申请
	2020/7/25	关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知（东建〔2020〕7号）	限购&限售&价格管理&用地供应
	2020/9/3	关于进一步贯彻落实商品住房限购、限转让政策的通知（东建〔2020〕8号）	限购&限售（含赠与&含年限）
宁波	2020/7/6	关于进一步保持和促进我市房地产市场平稳健康发展的通知（甬建发〔2020〕56号）	限价&限购（范围扩大）&房贷管理&预售申请&公开摇号
	2020/7/20	关于进一步完善商品住房销售行为切实保障居民自住需求的通知（甬建发〔2020〕61号）	购房资格&限售&支持刚需
深圳	2020/7/15	关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知（深建字〔2020〕137号）	限购（含离婚）&限贷&限价&销售管理（网签备案）&市场规范
	2020/7/29	关于贯彻落实《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》的通知	限购（含离婚）&限贷&限价&销售管理（网签备案）&市场规范
	2020/7/31	关于停止商务公寓审批的通知（深规划资源〔2020〕398号）	限商&人才安居（用地）
南京	2020/7/23	关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知	限购（含离婚）&用地供应&支持刚需
	2020/8/18	南京市国有建设用地使用权挂牌出让	土拍政策（限房企&最高限价（摇号竞

	公告 (2020 年宁出第 09 号)	拍))	
	2020/8/28	关于进一步做好新建商品住房装修工作的通知 (宁房市字 (2020) 153 号)	市场规范 (装修)
	2020/9/11	关于网上交易有关事宜的补充说明	土拍政策 (限房企)
十堰	2020/7/25	关于促进房地产市场平稳健康发展的实施意见 (十政办发 [2020] 21 号)	预售制调整&用地供应
	2020/8/29	关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知 (锡政办发 [2020] 52 号)	用地供应 (含购地资金来源监管) &限购 (含离婚) &限价
无锡	2020/9/15	关于印发《无锡市房地产开发企业信用管理办法》的通知 (锡建规发 [2020] 2 号)	房企信用
	2020/9/6	关于进一步促进我市房地产市场稳定健康发展的通知 (沈房发 (2020) 14 号)	限贷&预售管理
沈阳	2020/9/11	关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知	用地供应&新房供应&限售&限贷&市场规范
常州	2020/9/14	关于保持我市房地产市场平稳健康发展的通知 (成办发 [2020] 83 号)	用地供应&限贷 (防消费贷) &公开摇号 (优先比例) &转让税&市场规范 (整顿)
成都	2020/9/23	关于落实城市主体责任进一步加强房地产市场调控的通知 (长府办发 [2020] 35 号)	用地供应&限价&限贷&市场规范
长春	2020/9/28	关于加强房地产市场调控工作的通知 (唐政办字 [2020] 92 号)	用地供应&限价地块&捂盘惜售&销售管理&限资金来源&限贷
唐山	2020/9/29	关于促进房地产市场平稳健康发展的通知	用地供应&限价地块&预售制管理&限贷&限购&限售&捂盘惜售
银川	2020/10/9	关于进一步促进房地产市场平稳运行的通知	用地供应&限价地块&限价&价格管理&预售制管理&销售管理&捂盘惜售
绍兴	2020/10/9	关于进一步促进市区房地产市场健康发展的通知 (徐住建发 [2020] 172 号)	用地供应&限价&价格管理&市场规范 (装修) &限贷&限售
徐州			

数据来源: 各地市政府官方网站, 贝壳研究院整理