

【解读】四面楚歌谁能独善其身——限售政策解读

地产顾问事业部



四面楚歌，谁能独善其身

限售政策解读

永业行咨询评估



限售背景



限售：

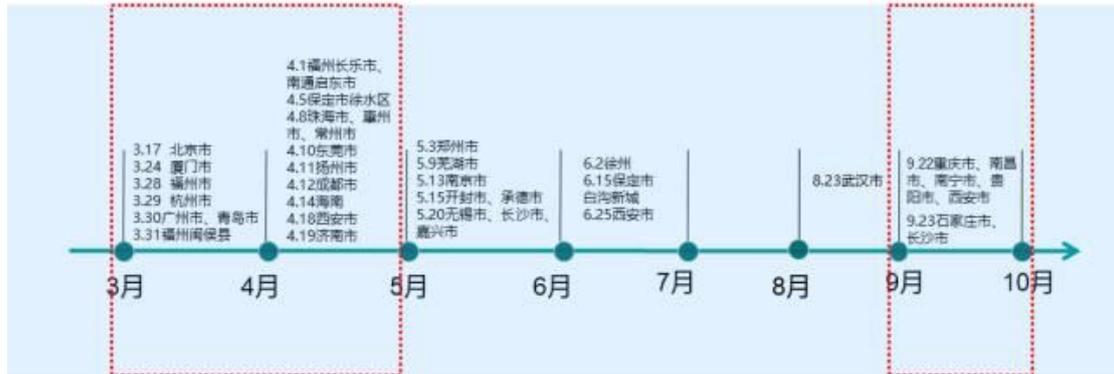
在房屋交易环节，规定购买房屋满足一定年限后才能上市交易，通过延长房地产的变现时间，来降低房地产的投资价值。

2016年国家及地方紧密出台了多项收紧的房地产调控政策（限购限贷），但是房地产市场热度不减，各地频现“日光盘”，房价持续增长。为明确“房子是用来住”的基本属性，2017年初，北京首次针对企业购买商品住房出台了限售政策，紧接着广州及部分热点二、三线城市跟进。



永业行咨询评估

自2017年3月17日北京首次采取限售措施后，3月至5月，沿海二线、三线城市相继跟进，9月中西部省会城市集中出台限售政策，截止目前共有40余个城市出台了限售政策



数据来源：各地政府网站，永业行整理

永业行咨询评估

不同城市出台的限售政策，从计算时间起点、限售对象、限售年限等方面表现均有差异；截止目前，限售模式以新购商品住房按取得不动产证满2年方可上市交易模式为主

时间起点	限售对象	年限	代表城市
以网签时点算	新购商品住房（包括新房和二手房）	5年	石家庄
	新购新建商品住房	3年	贵阳
以取得不动产证时点算	新购商品住房（包括新房和二手房）	2年	厦门、广州（居民家庭）、青岛、保定市徐水区、保定市白沟新城、东莞、常州、济南、海南、芜湖、无锡（居民家庭）、重庆、南昌（南昌“三限房”以签订购房合同起满5年）
		3年	珠海、惠州、成都、南京、开封（仅针对新房）、长沙、郑州
	企事业单位法人购买住房	3年	北京、杭州、广州、无锡、南宁
	本地户籍购买二套及以上，非本地户籍购买一套及以上住房	2年	福州闽侯县、长乐市、扬州、徐州、嘉兴
	非本地户籍购买住房	2年	福州五城区、承德
新房以网签时点+二手房以取得不动产证时点组合模式	新购买商品住房	/	西安（2017.4.18前，购买商品住房，以网签备案时间为起点满5年，购买二手房，以取得不动产证时间为起点满2年；2017.4.18后，购买的商业住房及二手房取得不动产证满2年。）
	非本地户籍购买住房	3年	启东（购买一手房，从网签日起算满3年；购买二手房，从产权变更日期起算满3年）

数据来源：各地政府网站，永业行整理

永业行咨询评估

武汉市于2017年8月23日出台限售政策，但政策内容及目的与全国范围内限售政策存在一定差异。



数据来源：腾讯新闻

武汉市限售政策内容：

2017年8月23日武汉市政府发布《关于加强长江新城规划区域管控工作的通告》，在长江新城范围内实行存量房限售政策，自本通告发布之日起，取得《不动产权证书》或者《房屋所有权证》未满足3年的房屋，不得上市交易

武汉市限售政策特点：

- 限售覆盖范围小：仅在长江新城范围内，并未覆盖全部限购区域
- 对象有差异：不仅针对新交易的住宅，包括整个住房存量市场
- 政策目的不同：此政策初衷是参考雄安新区，防止投资需求短期快速涌入局部区域市场

永业行咨询评估

因城施策：一线城市少量参与，二线城市严格实施，三线城市相对宽松；限售政策在全国范围内推广，房地产市场整体行情由去库存全面转化成建立房地产长效机制稳定市场



一线城市少量参与

北京仅针对企业购买住房限售；广州采用居民家庭购买住房取得产权证2年内限售，企业购买住房取得产权证3年内限售；上海、深圳未出台限售政策



二线城市严格实施

二线城市是本轮限售政策中的中流砥柱；二线城市以取得产权证满2年或3年内限售，部分城市采用以网签时点起5年内限售，估算从交易到允许上市时间约为4到5年。



三线城市相对宽松

三线城市整体采用相对宽松的限售政策，主要包括以下几方面：仅对非本地户籍人群限售、购买达一定套数才限售、仅针对购买新房限售

备注：西安采取最严格的限售政策，不仅针对限售出台后新交易的住房，也包括限售政策出台前存量的住房

永业行咨询评估

施政影响：限售政策是短期行政手段，限制房地产市场交易行为，给目前火热的房地产市场降温，长远来看，将出现多元化的改善措施，使得房地产市场健康稳定成长



永业行咨询评估

国内趋势



一、二线城市具有强劲的产业支持、人口吸附力、完善的配套资源及发展规划，房价上涨动力足，需要多元化、具有针对性的组合政策，才能建立房地产市场长效机制。



因一、二线城市具有强的吸附力，三线城市在资源、产业、人口等方面与一二线城市具有一定差距，房价上涨动力缺乏，在此类城市，限售政策具有立杆见影的效果，同时，后期政策松动也将最先出现在三线城市。

永业行咨询评估



武汉趋势



截止目前，武汉市维持原限售政策内容，未进一步出台限售相关举措。针对伴随武汉市频现的“日光盘”出现的违规销售情形，武汉市出台规范销售行为通知，严打开发企业要求全款买房或全款优先选房、拒绝购房人正常使用住房公积金贷款等违规销售情形。



参考武汉以往出台政策态度，往往跟随中部热点省会城市再作出应对举措，并且在举措方面往往会推陈出新；可以预计，十月份出台调控政策是大概率事件（针对开发企业销售面，需求置业门槛等方面），以严控“顶风作案”的违规企业和降温“疯狂”的市场