

链家市场专报

链家研究院

2017 年 3 月 19 日

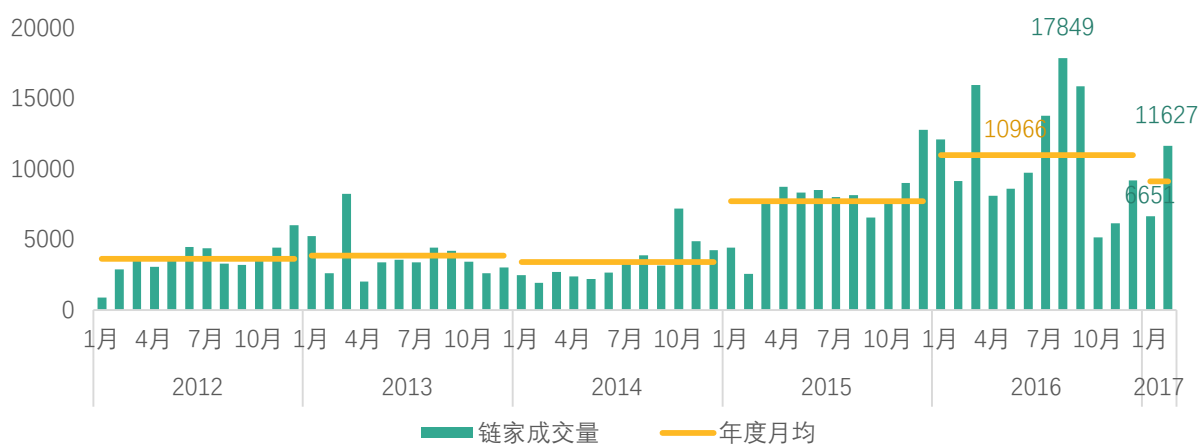
近期北京市场情况及调控后市判断

春节以来，北京二手房市场升温明显，部分指标接近去年调控之前的水平。3 月 17 日，北京市出台房地产调控政策，预计未来市场将会出现明显降温。

一、周度成交量接近 2016 年最高

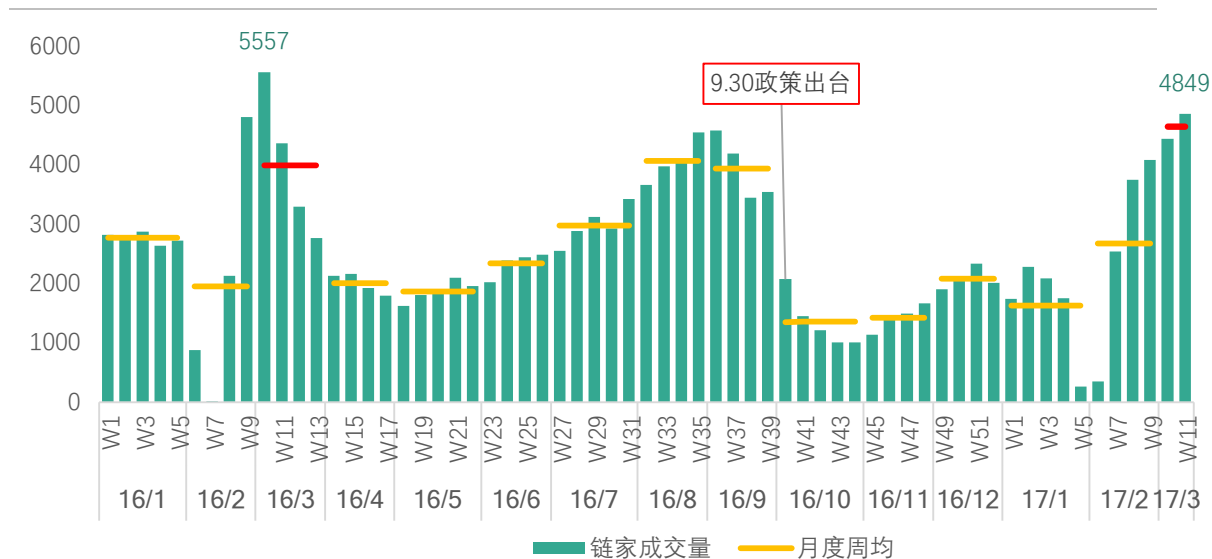
北京链家 2017 年 2 月成交量超过 11000 套，环比增长 75%，比 2016 年月均成交高 5.8%。从周度数据来看，春节过后，成交量持续攀升，3 月第二周成交量达 4849 套，环比增长 9.3%，已接近 2016 年最高值。

图：链家月度成交量



数据来源：链家研究院

图：链家周度成交量



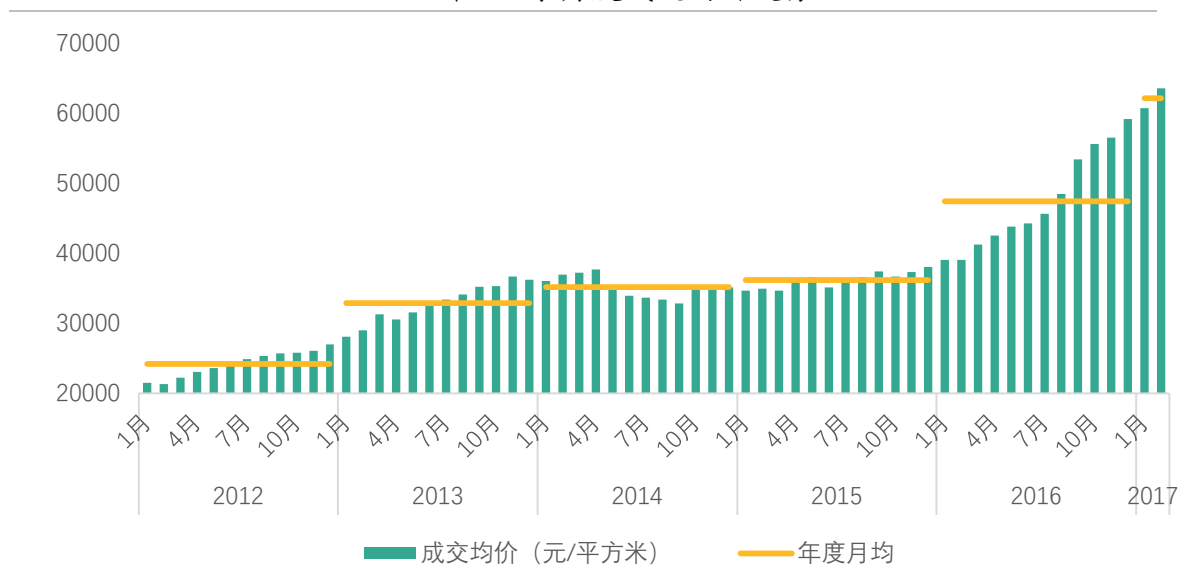
数据来源：链家研究院

成交量的增长来自两个方面的原因：首先，年前的带看量已经超过 2016 年的峰值水平，这部分带看年后成交；其次，经过几轮的调控，购房者对政策效果的观望期也越来越短，2016 年“930”政策后房价并未出现实质性回调，部分刚性需求开始返回市场，包括首次置业、学区置换、面积升级或交通、区位升级的置换，其中换房需求的表现尤其明显，目前占市场比例达 80% 以上。这类需求受价格上涨、首付比提高等因素影响相对较小。

二、价格上涨势头强劲

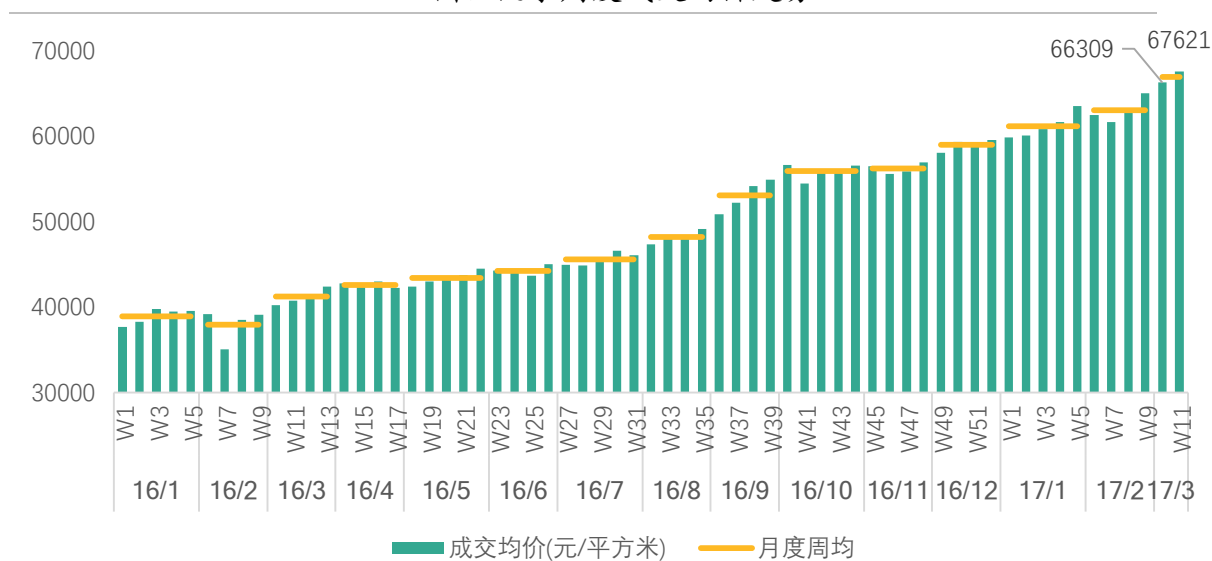
学区房领涨，置换改善需求拉动均价持续上涨。2 月北京的二手成交均价为 63579 元/平方米，环比上涨 4.6%。3 月第二周已达到 67621 元/平米，环比上涨 2%。

图：链家月度成交均价走势



数据来源：链家研究院

图：链家周度成交均价走势



数据来源：链家研究院

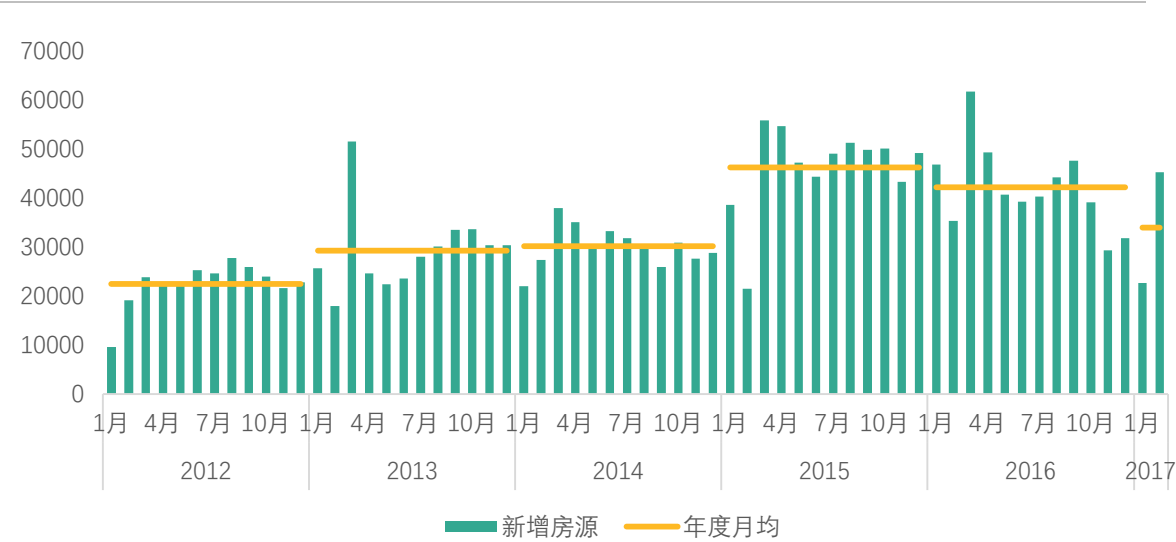
均价的持续上涨主要有两方面原因：一方面是结构性因素，学区房领涨，且高单价拉高全市均价结构性上涨。二是供需不平衡导致全市范围的普涨。目前底层客户担心政策出台影响自己购房资格或购房成本，迫切想要快速签约，但现在贷款周期延长，导致同

时身兼买卖双方身份的夹心层不确定性增强，不敢买也不敢卖，房源最有可能在这一部分断链，需求旺盛但有效供给不足，资源稀缺带来的供需矛盾价格上行压力大。

三、可售房源降到较低水平，客户活跃度历史最高

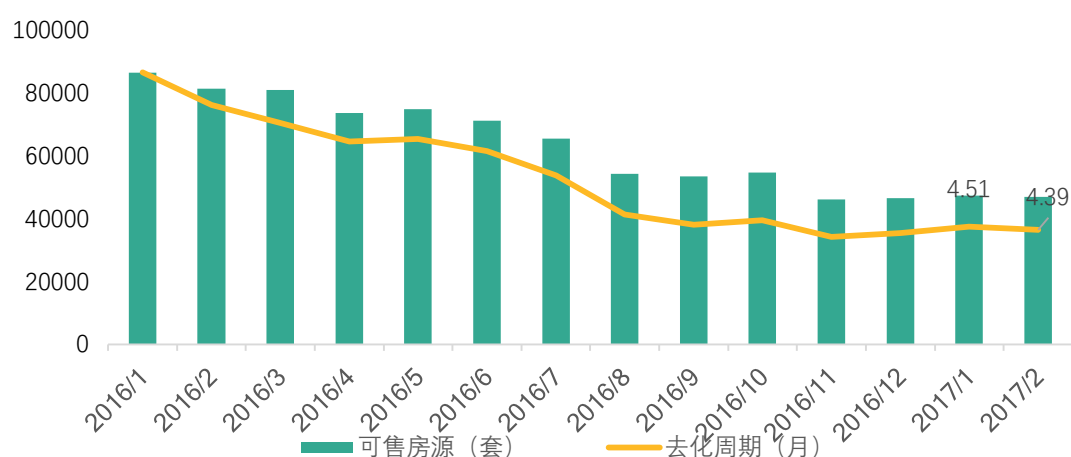
有效供给仍不足，供需矛盾持续扩大。2017 年 2 月，春节后新增房源明显增加，环比增长达到了 99.5%，接近 2016 年 9 月份水平。但是从库存来看，2 月北京可售房源量持续下降，目前已处于较低水平。这主要是由于：前期房源消耗较多，部分业主预期上涨而惜售，部分业主担心买不到合适的新房而不敢卖，处于可随时签约状态的房源相对仍较少，近几周来多个客户争购同一个房源的情况较为常见。

图：新增房源量及其环比涨幅



数据来源：链家研究院

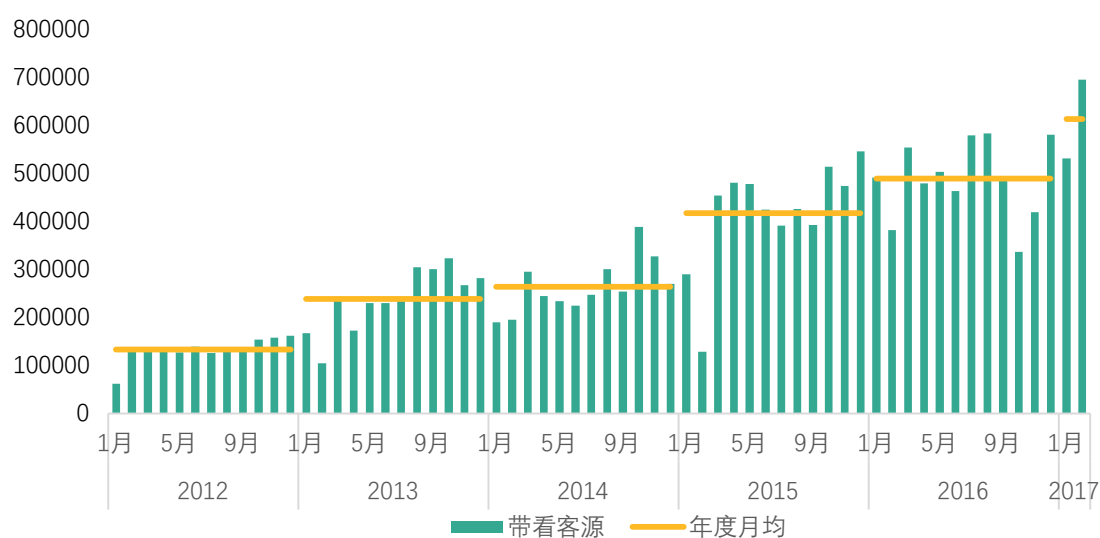
图：链家库存及去化周期



数据来源：链家研究院

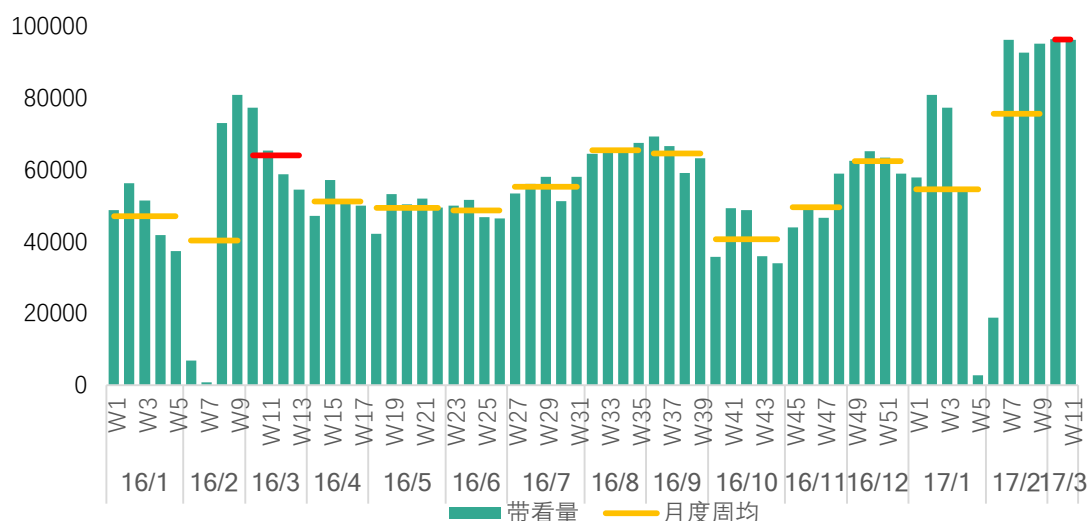
客户新增带看达到历史最高。受节后市场需求恢复的影响，北京2月新增带看量环比大幅增加30.9%，带看量创近年来新高。从去年12月开始，带看量就恢复到930出台前的最高水平，说明购房者对政策的观察期已经大大缩短。

图：链家月度带看客源量



数据来源：链家研究院

图：链家周度带看量

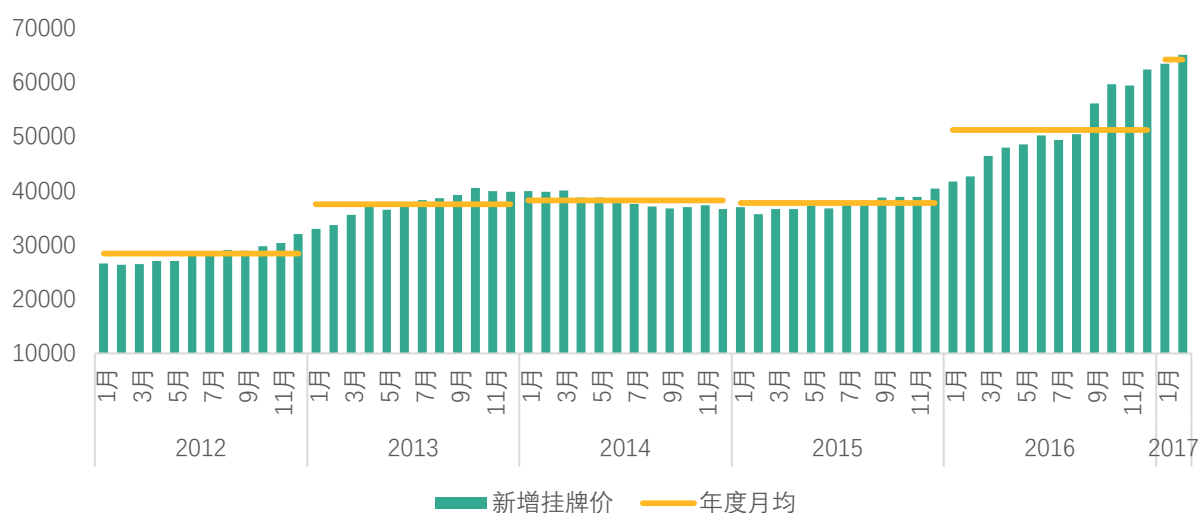


数据来源：链家研究院

四、业主预期增强，客户议价空间收窄

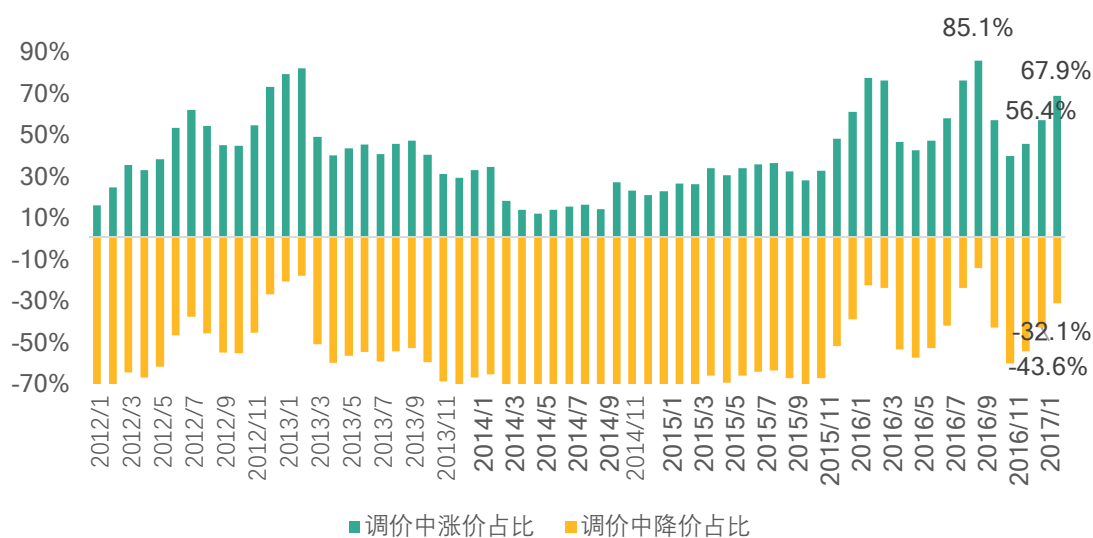
业主挂牌价涨幅扩大，涨价占比提高。2017 年 2 月，北京新增挂牌价达到 65013 万/平米，较前期上涨 2.6%，涨幅扩大 1.1 个百分点。业主调价中涨价占比持续提高，2 月达到 67.9%，业主临签约涨价现象也比较普遍。

图：新增挂牌价及其环比涨幅



数据来源：链家研究院

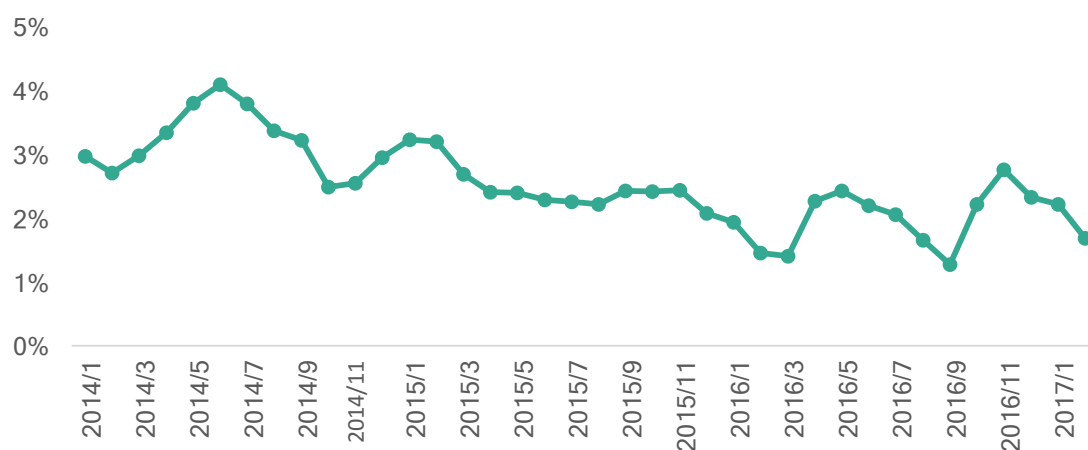
图：北京调价房源中涨跌占比



数据来源：链家研究院

客户议价空间缩小，谈判能力下降。市场上交易较活跃且市场供需矛盾有所增加导致买方地位减弱，业主的态度更加强势，买方的价格博弈能力不断减弱。2017 年 2 月议价空间较上月下降 23.5 个百分点。

图：北京二手房议价空间

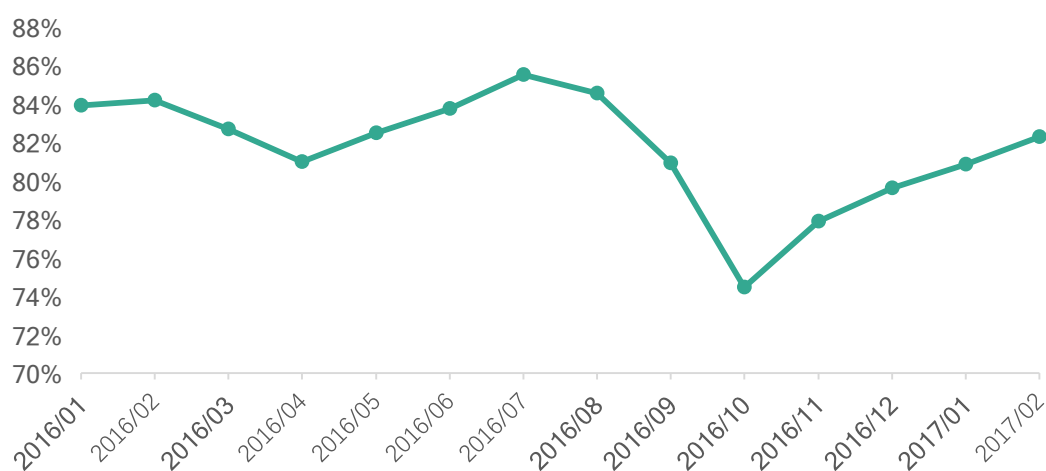


数据来源：链家研究院

五、银行放款时间延长导致违约增加

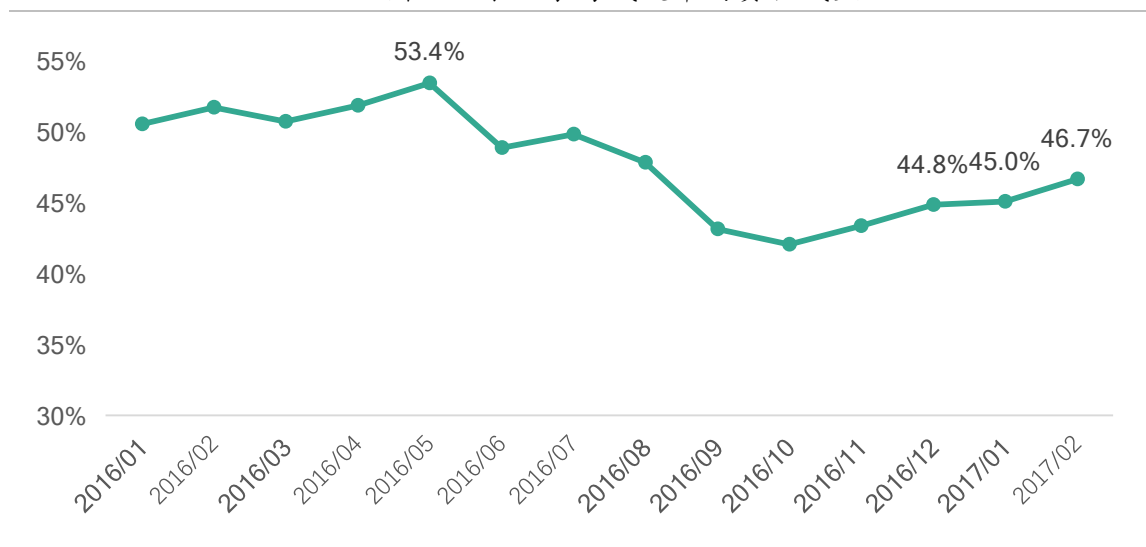
在北京市二手房交易中，商业贷款购房的比例大致为 60%，其余的 40%，全款、公积金各占一半。今年 2 月初（春节后），北京首套房的贷款利率，由基准利率的 85 折提高到 90 折，个别银行利率（例如浦发银行）提高到基准利率。二套房的贷款利率一直维持不变，为基准利率的 1.1 倍。2016 年 10 月份以来，北京贷款使用占比和贷款成数持续提升。2017 年 2 月，北京成交贷款人数占比为 82.3%，平均贷款成数为 46.7%。

图：北京二手房成交贷款使用人数占比



数据来源：链家研究院

图：北京二手房成交平均贷款成数



数据来源：链家研究院

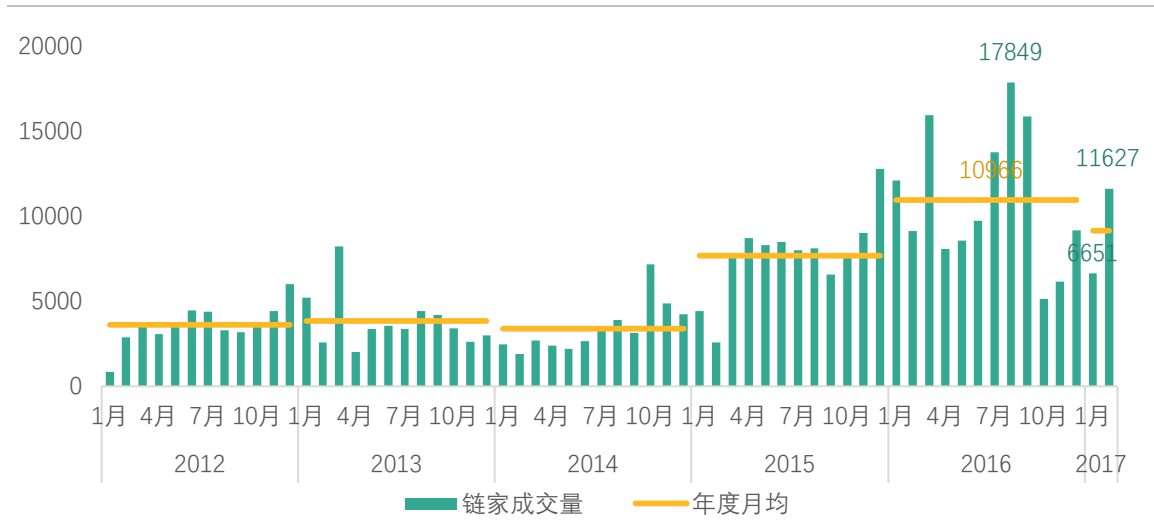
近期，银行的贷款放款时间出现明显的延长。较快的银行（如农业银行、平安银行、民生银行）在他项权证出来后 15 工作日放款；较慢的银行（如工商银行、光大银行、中国银行），他项权证出来后 60 工作日才能放款，大部分放款时间为 20-30 个工作日，比去年 10 月之前普遍延长，导致换房中出现违约的情况比较多。

六、“930”政策前后北京二手房市场情况对比

成交量受调控政策影响明显，但影响时间一个月左右。从 2016 年 5 月到“930”政策出台前，链家成交量持续攀升，政策前三月（7-9 月）链家月均成交量能达到 15835 套。“930”政策后成交量急剧下滑，政策后三月（10-12 月）链家月均成交量较前期下降 56.9%。从 2016 年 11 月底，成交量开始缓慢回升，客户看房活动开始活跃，春节后形成集中爆发，2 月成交 11627 套，3 月第二周成交 4849 套，已接近 2016 年最高值。此次政策消化周期大概一个

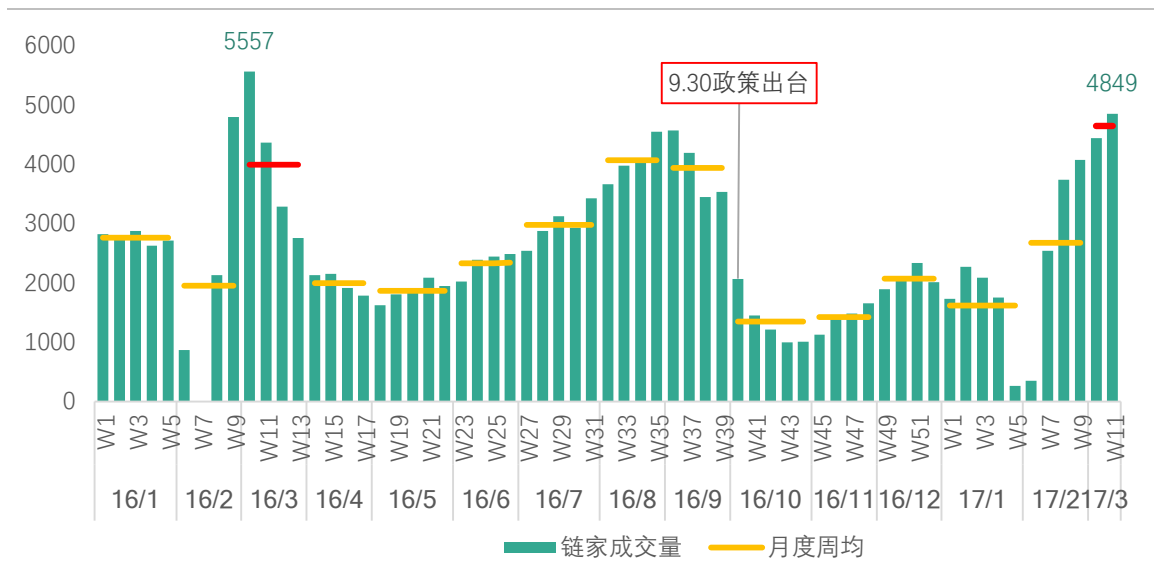
多月，购房者对政策的接受能力越来越强。

图：链家月度成交量



数据来源：链家研究院

图：链家周度成交量

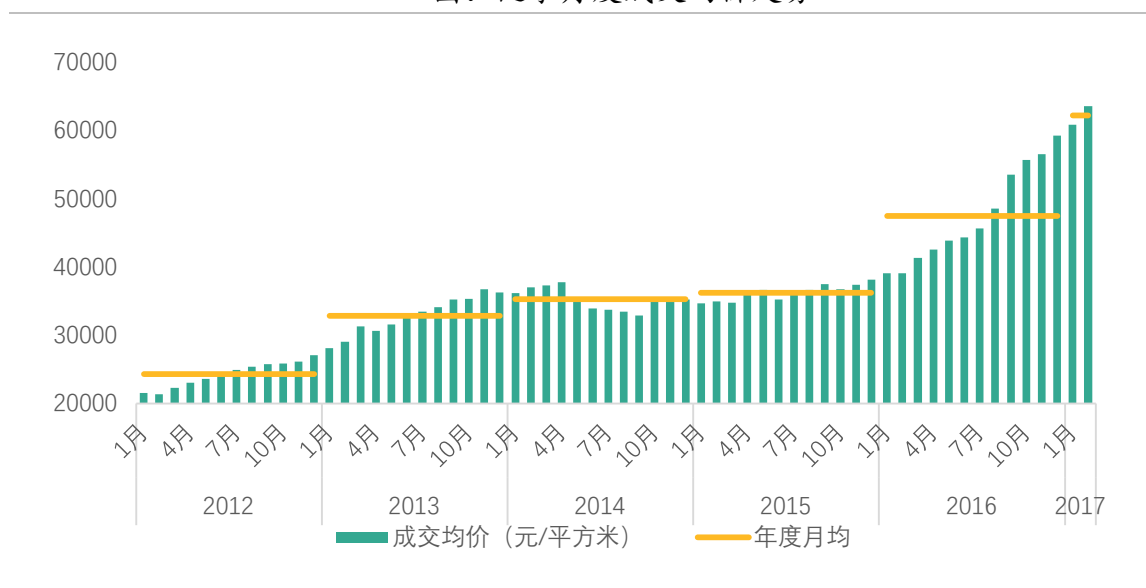


数据来源：链家研究院

成交价涨幅连续两个月收窄，但随后继续攀升。“930”政策出台后，房价涨幅从9月份的环比上涨10%收窄至10月份的4%，11月份继续收窄为1.5%。12月开始房价涨幅出现反弹，2017年2

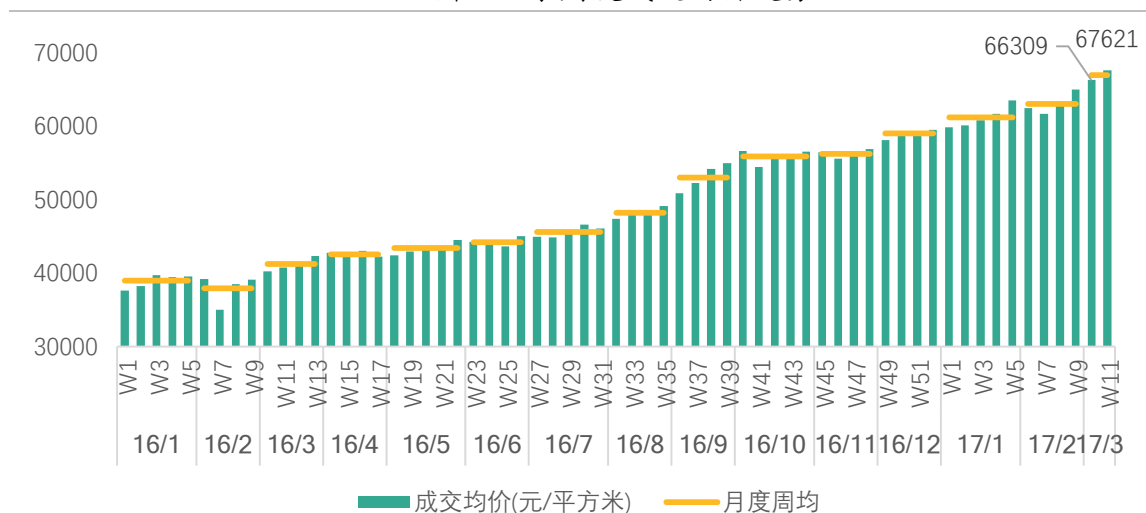
月成交均价达到 63579 元/平方米，环比上涨 4.6%。

图：链家月度成交均价走势



数据来源：链家研究院

图：链家周度成交均价走势



数据来源：链家研究院

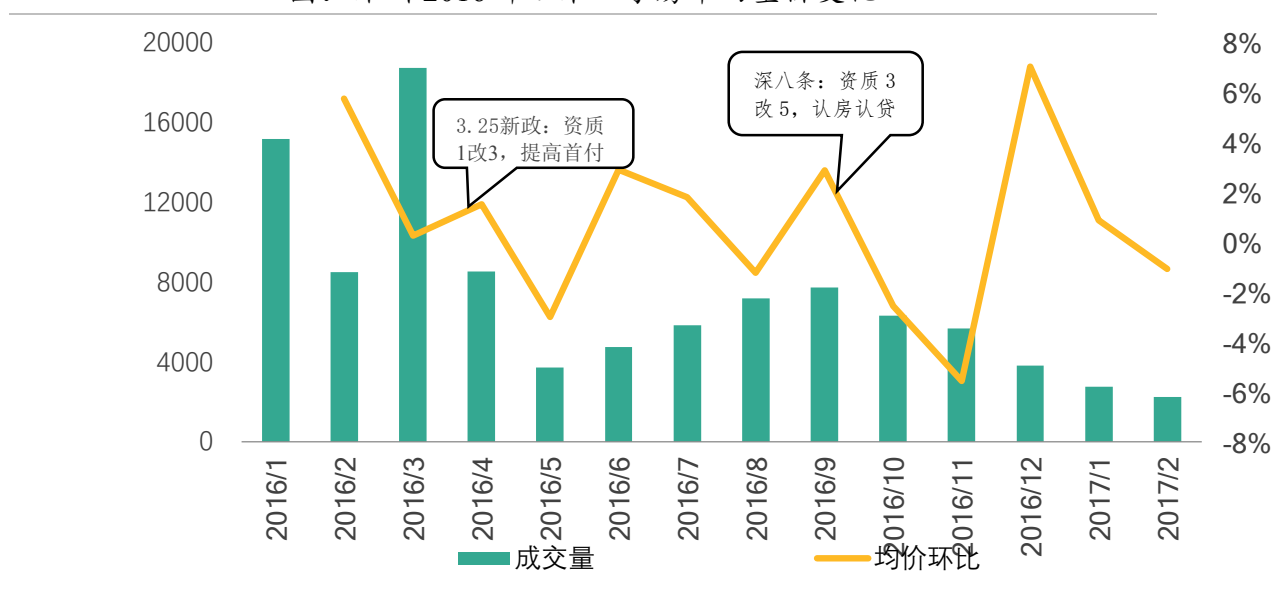
七、北京与上海、深圳调控对比

“认房又认贷”是对市场降温力度比较大的政策。上海、深圳2016 年经历几次政策调整，前面政策后市场有反弹，但在四季度

均实行了“认房又认贷”的政策后，市场热度明显降温。

深圳 325 政策非户籍居民购房资格从 1 年提高到 3 年，二套首付比涨至 4 成，下月深圳成交量环比下降 54%，成交价小幅调整。但市场对 325 消化时间很短，从 5 月开始，深圳市场的成交量又开始持续增加。10 月 4 号，深圳出台“深八条”，把非户籍购房资格从 3 年社保提高到 5 年社保，同时深户单身限购一套，无房有贷的二套首付比为 50%，有房二套首付为 70%。新政后，成交量环比减少 10%，成交均价的跌幅从 2.6%扩大至 5.6%，市场整体趋于冷静。

图：深圳 2016 年以来二手房市场量价变化



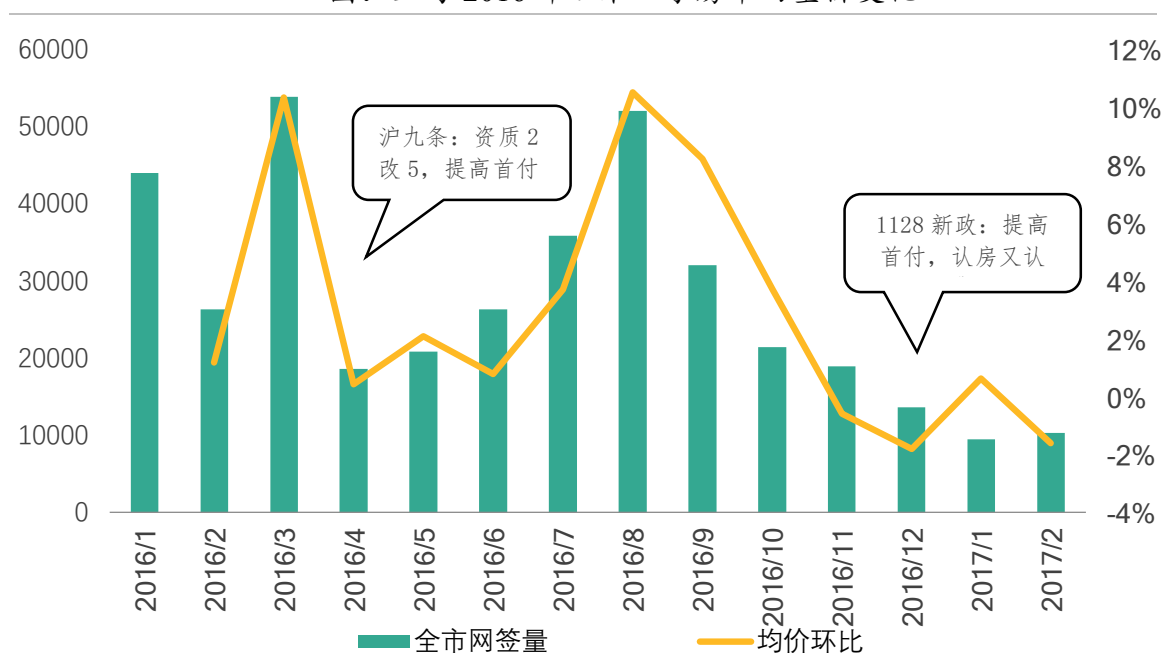
数据来源：链家研究院

上海 325 出台“沪九条”，通非沪籍购房社保年限从 2 年提高至 5 年，且二套房首付不低于五成、非普宅不低于七成等。之后，成交量呈现断崖式减少，4 月网签量环比减少 65%，成交价涨幅由 3 月的 10.3% 收窄至 0.4%。当月调控效果比较显著，但后劲不足，

从 5 月开始，成交量又持续攀升，价格也持续上涨。

11 月 28 日，上海出台新的政策，首套首付比升至 35%，且开始执行认房认贷政策。1128 新政后，成交量减少了 28%，12 月成交均价的跌幅由前期的 0.6%扩大至 1.8%，新政后，量价小幅度齐跌，有一定效果。

图：上海 2016 年以来二手房市场量价变化



数据来源：链家研究院

表：2016 年北京、上海、、深圳重要房地产政策对比

	时间	限购	限贷	市场变化	
				量	价
北京	222 新政	首套契税降至 1% - 1.5%		环比增加 74%	由跌变涨，涨幅为 5.8%
	930 新政	首套首付：普宅 35%，非普 40% 二套首付：普宅 50%，非普 70%		环比减少 68%	涨幅从 10.2%收窄至 4.1%
	2017.1.1	首套利率 9 折		环比减少 28%	涨幅从 4.7%收窄至 2.7%
	317	无房有贷款记录算二套，首付：普宅 60%，非普 80%		--	--
上海	3.25 沪九条	资质从 2 年社 保改 5 年	二套首付：普宅 50%，非普 70%	环比减少 65%	涨幅从 10.3%跌至 0.4%
	1128 新政	首套首付 35%；认房又认贷		环比减少 28%	跌幅从 0.6%扩大至 1.8%

深圳	325 新政	资质 1 年社保 改 3 年	二套首付 40%	环比减少 54%	涨幅从 0.3% 涨至 1.5%
	10.4 深八条	资质 3 年社保改 5 年；深户单身 限一套	无房有贷款记录： 二套首付 50% 有房：二套首付 70%	环比减少 10%	跌幅从 2.6% 扩大至 5.6%

数据来源：链家研究院

八、市场预判

2017 年 3 月 17 日，北京市出台了房地产调控政策，主要变化如下表：

表：各个不同阶段北京首套认定标准和首付比例

	贷清不认房 (2014.930 后)	认房不认贷 (2016.930 后)	认房认贷 (2017.317 后)
北京无房、无贷款纪录	30%	35%/40%	35%/40%
北京无房、有贷款记录	30%	35%/40%	60%/80%
北京有房、有贷款记录	结清 30%/ 未结清 40%	50%/70%	60%/80%
北京有房、无贷款记录	30%	50%/70%	60%/80%

首套标准的严格化，在途交易影响大。“认房认贷”严格了首套标准，换房群体“先卖后买”也被界定为二套，首付为 60%(普宅)或者 80%(非普)，首付门槛的大幅增加可能带来满足首付的群体占比的减少，其中影响最大的则是已成交但未网签的群体(保守估计有 1 万单左右)，要注意后期的违约风险。

二套首付比例提高，首次超过 8 成。在“认房认贷”标准下，市场上大部分交易都为二套，且非普占比不低，这种情况下按照 8 成首付原则，加上评估价的影响，预计实际首付将接近 9 成，大大降低了杠杆。以 800 万换房标的(非普)为例，新政前如果先卖再买，首付 416 万，新政后 672 万，首付增加 256 万。

在贷款年限上，不管首套二套都纳入调控范围，最长可贷款 25 年（之前首套是 30 年、二套是 25 年），以 100 万贷款为例，月供每月增加 466 元。

对企业名义的购房出售做了一定限制，规定企业购买的商品住房再次上市交易，需满 3 年及以上，若其交易对象为个人，按照北京市限购政策执行，从严企业的买卖行为，减少企业的投机行为。

2013 年 4 月北京曾经出台过“认房认贷”政策，结束了北京连续 13 个月市场上行的态势，当月价格出现 2.1% 的下跌，随后涨幅较前期收窄，直至 2013 年年底流动性的收紧，在成交量出现了连续近 10 个月的萎缩后价格开始出现实质性回调（2014 年 9 月二手房均价较 5 月下跌 12.8%）。

参考过去的经验和上海深圳的经验，预计北京二手房市场成交量将会出现明显减少，价格涨幅出现收窄乃至回落。但要注意，本次调控的市场利率水平低于 2013 年，市场预期也比当年更加强烈，市场的反应还需进一步观察。

九、政策建议：关注市场违约风险

北京市出台了调控政策，首付门槛的大幅增加可能带来满足首付的群体占比的减少，其中影响最大的则是已成交但未网签的群体（保守估计有 1 万单左右），考虑到目前北京二手房市场上 70% 以上为换房群体，要注意后期的违约风险，应尽量保证流程的顺畅，对市场现有进行中的交易行为进行过渡性保护，避免引起市场过激的反应和震荡。

建议政策时间节点以房源核验为准。主要原因：一是目前北京市所有的城区都实行房源核验，选择房源核验与选择网签，作为时间节点，政府都能掌控，效果是一样的。二是选择房源核验作为时间节点，比选择网签作为时间节点，在整个交易流程中，至少提前了 10 个工作日。可以有效减少新旧政策过渡阶段交易单的数量，降低新政策对在途交易单的影响。三是选择房源核验作为时间节点，还会给在途交易的买卖双方留有更多的处理时间，其回旋的空间也大，能减少买卖风险和交易纠纷。