

所属行业

房地产

发布时间

2021年2月5日

行业研究

万人摇+打新热+开年三城调控收紧，2021 热点城市还将火热吗？

核心观点：

一、为什么 2020 年上半年“万人摇”普遍？

我们认为 2020 年上半年部分城市出现万人摇号现象，主要原因是房价上涨预期强烈，例如部分项目区位好，或者售价低于周边均价等；信贷资金容易获取；以及少数居民家庭寻找限购漏洞获取购房资格。

二、2020 年下半年调控政策加码，万人摇改头换面为打新潮

万人摇号集中在 2020 年上半年，下半年万人摇号现象有所缓解，不过高能级城市打新依旧火热。首先，万人摇号有所缓解，这和行政性调控以及资金监管等有关。另外，2020 年下半年“打新”频现。我们认为主要原因有三点：其一，部分房价倒挂的楼盘，预期难以调整；其二，资金监管等有助于避免经营贷和消费贷等行为，但是资金充足的家庭不会被限制；其三，查漏补缺式调控政策将阻止居民投机获取购房资格，部分城市积累了一定的刚需，刚需足够大时，也将促进打新热。

三、组合拳与因盘施策或是降温趋势

2020 年下半年至 2021 年初，很多城市多次出台政策，政策出台后仍有余热。从政策层面看，调控政策出台后房价趋于平稳的城市有两大特点，一是多维度调控，组合拳出击；二是因盘施策，精准调控。我们认为，供需两方面组合出击，并且需求方面注重因盘施策，精准调控，最终或许能减缓万人摇号和打新潮。

相关研究：

2020H1 年报综述：规则已定，房企的空间还有多大？

2020 年 12 月地产月报：房住不炒定位长期不变，2021 更看好以长三角为核心的城市

2020 年 12 月月度数据：全年销售 17.4 万亿，疫情冲击下房地产实现 8.7% 的增长

年度盘点：2020 住宅成交结构性特征明显，高能级城市具备先发优势

行业研究：长沙为何会成为全国学习的范本？

企业研究：华南房企对外扩张的终极选择：占领长三角？

企业研究：从万科 A 看头部房企的成长与担当

企业研究：“重”装上阵，重新出发，且看绿城如何探底回升

研究员

于小雨

rain_yxy (微信号)

yuxiaoyu@ehconsulting.com.cn

王玲

w18705580201 (微信号)

wangling@ehconsulting.com.cn

李慧慧

Yjtz12016 (微信号)

lihuihui@ehconsulting.com.cn

引言

2020 年深圳、上海、杭州、宁波、南京和成都出现了一定的万人摇项目，同时打新热现象屡见不鲜。2021 年年初，深圳、上海和杭州先后出台调控政策，对房地产调控进一步加码。在政策多番调控下，热点城市还有余热吗？

目录

引言	2
一、为什么 2020 年上半年“万人摇”普遍？	2
1、房价上涨预期强烈	3
2、信贷宽松，部分居民购房保值或涉经营贷	5
3、没有购房资格就去寻找漏洞	5
二、2020 年下半年调控政策加码，万人摇改头换面为打新潮	5
三、组合拳与因盘施策或是降温趋势	6

一、为什么 2020 年上半年“万人摇”普遍？

万人摇号现象不是 2020 年才出现的，但是 2020 年出现万人摇号的城市更多了。2020 年在房地产行业还出现了“打新热”，即越来越多的居民参与新房认筹。具体来看，“万人摇”主要发生在强二线城市，即杭州、南京和成都等。

天下熙熙，皆为利来。项目达到“万人摇”盛况，最为本质的原因是有利可图，对刚需者而言，可能是销售价格便宜，适合“上车”；对投资者而言，可能是均价低，后续转售可以获得可观的价差。

图表：2020 年典型城市万人以上参与认筹的楼盘

城市	楼盘	开盘/加推时间
南京	江畔都会上城	6 月
杭州	璀璨澜庭	3 月
	融创城	5 月
	西溪公馆	6 月
	幸福里	5 月
成都	光华瑞延	1 月
	恒大天府半岛	3 月
	自在轩	3 月
	凯德卓锦万黛	4 月
	川发天府上城	4 月

资料来源：亿翰智库、公开资料整理

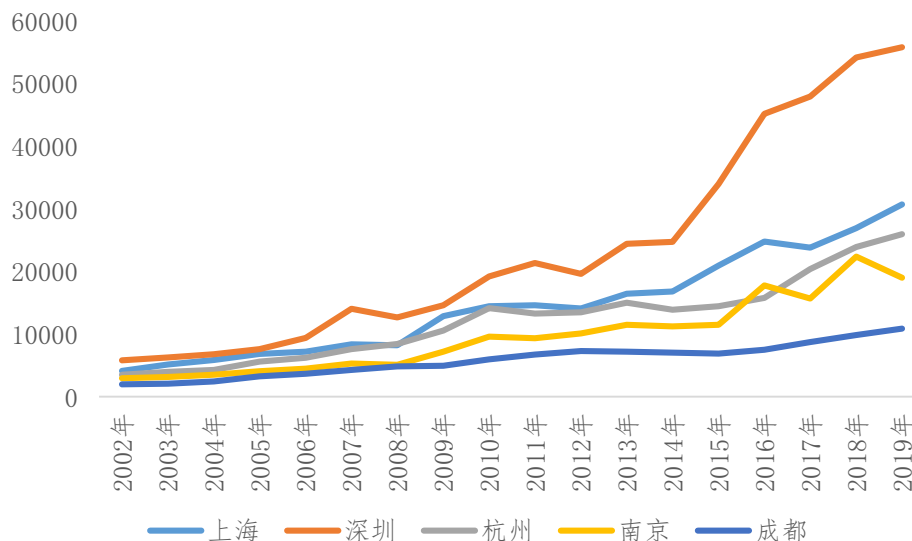
无论是万人摇还是打新热，这都是时代的产物。本质是商品有价值，并且稀缺，这才会导致购买者聚集。我们认为 2020 年上半年部分城市出现万人摇号现象，主要原因是房价上涨预期强烈（有意愿），例如部分项目区位好，或者售价低于周边均价等；信贷资金容易获取（有能力），以及少数居民家庭寻找限购漏洞获取购房资格（有资格）。以上几方面的原因促使需求大幅增加，万人摇号，打新普遍。

1、房价上涨预期强烈

房价上涨预期越强，居民购房意愿越大。例如，房价上涨后，买房意味着资产升值，或在宽松的货币政策下，买房有助于规避货币贬值，对抗通货膨胀。

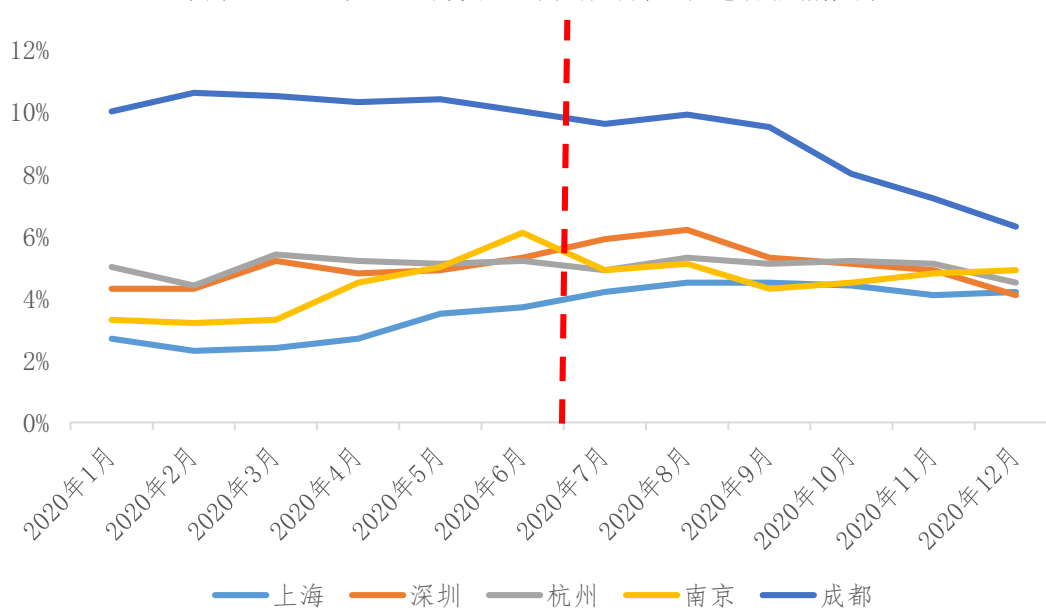
长期来看，商品房价格持续上涨，容易形成房价继续上涨的预期。根据国家统计局数据，上海、深圳、杭州、南京和成都等城市过去 20 年左右，商品房价格持续上升。商品房价格上涨，将激励居民尽早买房。

图表：五个典型城市 2002-2019 年商品房销售价格（元/平米）



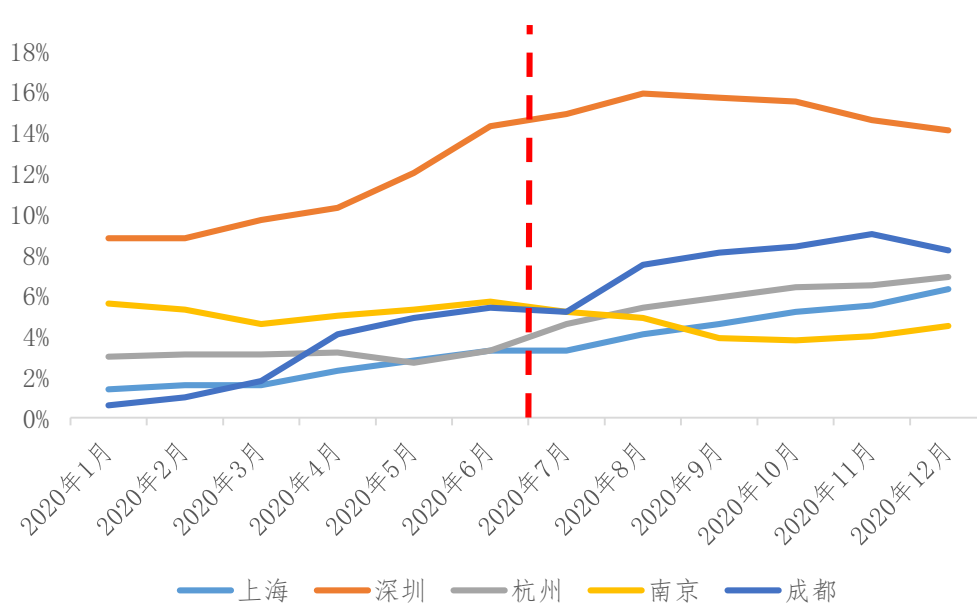
短期来看，疫情过后，2020 年 3-6 月新房和二手房价格持续上涨，导致市场产生焦虑情绪，进一步促进刚需“上车”，投资客购房。在房价上涨较快的城市，拥有购房资格的刚需群体和有投资意愿的居民，都有意愿参与新房认筹，因此，导致新房认筹人数多，部分商品房开盘立即售罄。

图表：2020年1-12月典型城市新建商品住宅价格指数同比



资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2020年1-12月典型城市二手住宅价格指数同比



资料来源：亿翰智库、国家统计局

此外，限价举措下，部分项目与周边二手房价格倒挂，形成了套利空间，这加大了居民的购房动机。2017年多个城市房地产调控收紧，很多城市在土地出让时，还限定了商品房销售价格。随着房价上涨，部分项目的备案价可能低于周边二手房的市场价格，例如，前面万人摇号的项目中，杭州西溪公馆项目的商品房的备案均价为27000-29000元/m²，但是同时期周边二手房销售价格约34000元/m²，甚至部分小区销售价格达40000元/m²。价差6000

元/m²以上，新房与二手房价格倒挂，将促使购房者积极认筹。

2、信贷宽松，部分居民购房保值或涉经营贷

除了有购房意愿，还需要有购房资金。购房者通常可以分为两类人，（1）资金充足的购房者，（2）资金相对一般的购房者。

对于资金充足的居民，在房价上涨预期下，一方面购房有助于资金保值，另一方面房价上涨将产生投资收益。

对于资金相对不足的购房者，2020年新冠疫情发生后，央行对小微企业融资提供了便利，例如实施中小微企业贷款贴息，降低了小微企业的融资难度和融资成本，但是这一部分资金可能经过一系列操作，流入房地产市场，即利用经营贷款购房（目前这种方式已被严禁）。

3、没有购房资格就去寻找漏洞

前面两类原因已经促使一部分居民产生购房需求，但是部分没有购房资格的人也在“努力”获取购房资格。

我们发现2020年有媒体曝光了一些通过钻调控漏洞获取购房资格的行为，比如（1）假结婚获得房票；（2）离婚换取房票；（3）房屋代购；（4）以人才资格购房等等。

总体上，以上三大原因都将增加购房需求，最终市场对高能级城市的商品房需求强烈，万人摇号，打新频繁出现。

我们认为，万人摇号和打新等现象对房地产行业，对社会，对中国经济都将有更深层次的影响。对房地产行业而言，比如前文提到的可能带动市场情绪，产生更为激烈的购房需求，拉高房价。进一步看，对于还没有购房的刚需群体而言，购房负担进一步加重；而对于已经购房，甚至通过投机购房的群体而言，财富进一步积累，最终社会贫富差距进一步加剧。对于中国经济也将有一定的不利影响。例如新冠疫情爆发后，国家出台宽松的货币政策其主要目的在于促进实体经济发展，帮助小微企业渡过难关，防止疫情爆发后居民失业加剧，收入下滑。但是如果资金没有流入到小微企业，反而流入到了房地产行业，那么宽松货币政策的效果将打折，也不利于宏观经济恢复。

二、2020年下半年调控政策加码，万人摇号改头换面为打新潮

从前文可知，万人摇号集中在2020年上半年，下半年万人摇号现象有所缓解，不过高能级城市打新依旧火热。

首先，万人摇号有所缓解，这和政策调控有关。

第一、房住不炒横贯2020年，并且各个城市房价上涨时，城市出台调控政策稳房价也有助于调节市场预期。一方面，房住不炒将调节地产开发商的预期，让房企理性纳储，以达到稳地价的目的。另一方面，房住不炒也在调节购房者的预期，2020年房价快速上涨的城市，后续基本出台了调控政策以稳房价。

第二，在资金方面，中央与地方层面均加大了首付资金以及购房资金的监管或审查，防止经营贷、消费贷进入房地产市场。此外，2020年12月31日，中国人民银行出台调控政

策，将银行机构分类，分档地设置房地产贷款占比上限、个人住房贷款占比上限。以上举措将规范房地产行业的购房资金来源。

第三，在政策调控方面，多个城市收紧了调控举措，但是基本是以打补丁的形式收紧，比如防止居民钻政策空子获得购房资格，增加投机炒房成本等。

图表：2020 年“四限”政策加码的城市

政策类型	城市
限购	杭州、宁波、深圳、南京、东莞、无锡
限贷	深圳、内蒙古、长春、阜阳、咸阳、海南、无锡、沈阳、常州、东莞、唐山、西安、宁波
限售	深圳、无锡、东莞、沈阳、常州、成都、徐州
限价	东莞、咸阳、绍兴

资料来源：亿翰智库、公开资料整理

备注：（1）“限购”包括扩大限购区域，延长社保或个税年限，夫妻离异后住房认定，父母投靠购房限制等。（2）“限贷”包括提高首套房、二套房公积金贷款以及商业贷款比例，停止为三套房提供公积金贷款，提高二套及以上公积金贷款或商业贷款利率等。（3）“限售”包括延长转让年限，延长个人住房转让增值税免征年限等。（4）“限价”包括限制分批预售商品房价格涨幅，限制销售均价涨幅等

其次，万人摇减少，但是 2020 年下半年“打新”频现。

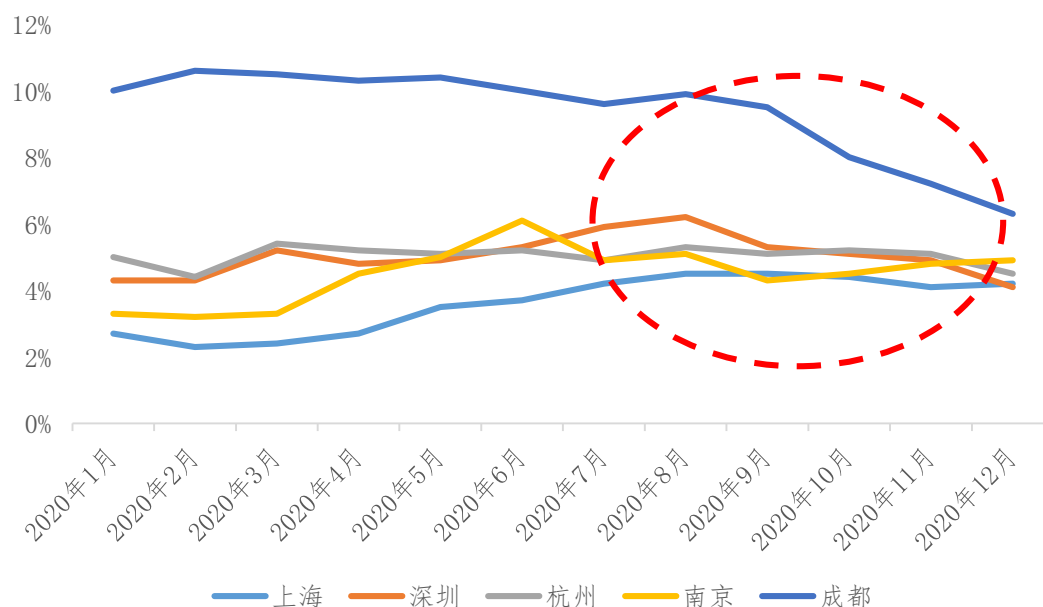
我们认为主要原因有三点：其一，政策调控有助于缓解房价上涨预期，但是部分房价倒挂的楼盘，预期难以调整；其二，资金监管等有助于避免经营贷和消费贷等行为，但是资金充足的家庭不会被限制；其三，查漏补缺式调控政策将阻止居民投机获取购房资格，但是自 2016 年以来，本轮调控已历经 5 个年头，部分城市虽然调控收紧，但是 5 年来也积累了一定的刚需，刚需足够大时，也将促进打新热。

三、组合拳与因盘施策或是降温趋势

2020 年下半年至 2021 年初，很多城市多次出台政策，部分城市政策出台后，调控效果立竿见影，部分城市在政策出台后仍有余热。

根据国家统计局数据，我们发现出台调控政策的几个典型城市，成都新建住宅商品价格指数同比有大幅下滑的趋势；深圳在 7 月政策出台后，8 月指数同比仍然上涨，后续价格指数同比下滑；杭州和南京也维持在平稳状态。（注：上海 2021 年初出台调控政策）

图表：2020年1-12月典型城市新建商品住宅价格指数同比



资料来源：亿翰智库、国家统计局

从政策层面看，调控政策出台后房价趋于平稳的城市有两大特点，一是多维度调控，组合拳出击；二是因盘施策，精准调控。

首先，组合拳至关重要。我们常将购房需求分为刚性需求，改善性需求以及投机性需求。房价上涨未必一定是投机性需求大量入市，促进了需求上行，也有可能是城市的刚性需求和改善需求量大。

本文提到的都是高能级城市，这些城市城市人口多，资源配套完善等，因此对住房的需求量大。同时这些城市购房的限制性条件多，可以有效避免投机客入市，但是刚需过大，也容易造成楼市火热。因此组合拳打法，即从需求端调节，从供给端增加土地供应和保障性住房供应，有助于解决大城市的住房问题。

其次，先有因城施策、后有因盘施策，而因盘施策更为精准，有助于促进房价平稳。过往的调控政策可能产生一定的后遗症，比如限价政策导致部分楼盘一二手房倒挂。此类问题难以避免，其中一二手房价格倒挂问题，政府也难以将备案价提高，因为这涉及到公平等问题。针对这类特殊的现象，后续只能通过更为精确的调控，比如将此类房源向无房家庭倾斜，尽量避免前期的遗留问题导致后续万人摇，打新热等影响市场预期的行为。换言之，实施精细化的调控举措，一方面有助于保障刚需，另一方面，也有助于借助行政手段维持房价稳定。

综合来看，万人摇和打新热等现象基本是在购房者有意愿、有资金和有资格的情况下形成的。我们认为，首先，房住不炒不仅是号召，也是调节预期的手段；其次，资金监管等将把控购房资金来源；最后，多个城市出台调控政策将降低购房者的购买意愿，同时挤出部分

钻漏洞获得购房资格的购房者。此外，在政策调控方面，供需两方面组合出击，并且需求方面注重因盘施策，精准调控，最终可能减缓万人摇号和打新潮。

【免责声明】

本报告是基于亿翰智库认为可靠的已公开信息进行撰写,公开信息包括但不限于公司公告、房管部门网站、互联网检索等多种途径,但亿翰智库不保证所载信息的完全准确和全部完整。由于时间和口径的原因,本报告所指的内容可能会与企业实际情况有所出入,对此亿翰智库可随时更改且不予特别通知。

本报告旨在公正客观地反应企业经营情况。在任何情况下,本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何机构或个人的任何建议。任何机构或个人应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况,若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考。

本报告产权为亿翰智库所有。亿翰智库以外的机构或个人转发或引用本报告的任何部分,请严格注明相关出处及来源且不得修改报告任何部分,如未经亿翰智库授权,传播时私自修改其报告数据及内容,所引起的一切后果或法律责任由传播者承担,亿翰智库对此等行为不承担任何责任,亿翰智库将保留随时追究其法律责任的权利。

【关于我们】

亿翰智库是一家以房地产行业的数据分析、行业研判、企业研究为核心的研究机构,隶属亿翰股份,其专注于行业趋势、企业模型以及资本价值等多维度研究及应用;定期向业内、资本市场等发布各类研究成果达数千次,亿翰智库力求打造中国房地产企业与资本的高效对接平台。



亿翰智库二维码