

doi:10.3969/j.issn.1672-4348.2015.04.018

# 房地产限购对三线城市房地产市场的影响 ——以福建省为例

张劲农

(漳州职业技术学院 房地产研究所, 福建 漳州 363000)

**摘要:**通过对用地推出面积、土地出让金溢价率和住宅成交面积等数据的分析,研究房地产限购政策对三线城市政府、开发商和购房者的影响。研究表明,限购对三线城市的购房者影响有限;开发商则对住宅市场预期不乐观;与限购区相邻近的三线城市政府对房地产市场保持克制,而边远三线城市政府看好房地产市场且行动积极。2014年下半年房地产限购已进入政策蜕化期,房地产限购对三线城市房地产市场的影响基本结束。

**关键词:** 房地产限购; 三线城市; 购房者; 开发商

中图分类号: F299.23

文献标志码: A

文章编号: 1672-4348(2015)04-0392-08

## The influences of real estate purchase restriction policies on small-sized (third-tier) cities/towns' real estate market: Taking examples from Fujian province

Zhang Jinnong

(Real Estate Institute, Zhangzhou Institute of Technology, Zhangzhou 363000, China)

**Abstract:** The influences of real estate purchase restriction measures on third-tier (small-sized) cities/towns' government, real estate developers and real estate buyers are discussed. The analyses are based on the data of the land area at the market, sale price premium for sold land and sold residential area. The results indicate that (1) The effects of real estate restriction measures on housing buyers are limited; (2) Housing developers are not optimistic for housing market's prospects; (3) The third-tier city's governments close to the housing purchase restriction area are cautious about housing market, whereas the remote cities' governments away from the housing purchase restriction area are optimistic about housing market and have taken action to encourage housing development. The real estate purchase limitation policies were receding in the second half year in 2014 with the influences of the limitation policies on the third-tier cities approaching its end.

**Keywords:** real estate purchase restriction; third-tier city; housing buyer; housing developer

2008年全国商品住宅平均销售价格为3 576元/m<sup>2</sup>,2009年则暴增为4 459元/m<sup>2</sup>,增长幅度为24.7%。<sup>①</sup>在此背景下2010-04-17国务院发布了《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(国发[2010]10号)即“新国十条”,内

容主要是房地产限贷,实行严格的差别化住房信贷政策。同时也提出“地方人民政府可根据实际情况,采取临时性措施,在一定时期内限定购房套数。”这是国务院第一次正式提出房地产限购,但并没有给出具体的房地产限购方法。

① 国家统计局年度数据——固定资产投资和房地产,住宅年均价为住宅年销售面积除以住宅年销售额。

收稿日期: 2015-04-14

基金项目: 福建省教育厅社科研究项目(JB12588S)

作者简介: 张劲农(1961-),男,福建漳州人,副教授,硕士,研究方向:房地产经济、城市更新。

据此北京市政府 2010-04-30 规定“暂定同一购房家庭只能在本市新购买一套商品住房。”<sup>①</sup>北京是第一个实施限购的城市,这种限购方式短期来看对普通住宅市场影响并不大<sup>[1]</sup>,而且响应国务院限购建议的城市也不多。2010年9月全国商品住宅销量环比暴增 53.4%,全国商品住宅平均销售价格环比增长 4.7%。<sup>②</sup>2010-09-30 住房和城乡建设部、国土资源部、监察部联合发出通知,<sup>③</sup>要求房价过高、上涨过快、供应紧张的城市,要在一定时间内限定居民家庭购房套数,并将对省级人民政府稳定房价和住房保障工作进行考核与问责。在此“通知”的压力下,房地产限购的城市很快增加到 16 个。已限购的城市大致可以分成:以北京为代表的比较宽松的模式和以深圳为代表的比较严格的模式。深圳房地产限购模式是:户籍居民家庭限购 2 套住房,能够提供 1 年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非户籍居民家庭,限购 1 套住房。

2010 年末全国商品住宅销量从 11 月份的 8 961 万 m<sup>2</sup> 暴增为 12 月份的 18 995 万 m<sup>2</sup>,在此形势下国务院选择了较为严格的深圳房地产限购模式,于 2011-01-26 发布了《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(国办发[2011]1 号),即新“国八条”,文件规定直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市,对已拥有 1 套住房的当地户籍居民家庭、能够提供当地一定年限纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭,限购 1 套住房(含新建商品住房和二手住房);对已拥有 2 套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭,一律暂停向其售房。这就是对房地产行业影响深远的房地产限购政策。

根据国务院的房地产限购政策福建省应限购

的城市是福州市和厦门市。福州市只在五城区(仓山区、鼓楼区、晋安区、台江区、马尾区)限制<sup>④</sup>,而厦门在全市范围内限购<sup>⑤</sup>。

## 1 房地产限购对三线城市土地市场的影响

国务院明确要求房地产限购的城市是直辖市、计划单列市、省会城市,这是从行政的角度来定义这些城市,因此本文也是从行政角度来定义三线城市,所谓三线城市是指地级市。与限购区相邻近的三线城市包括宁德、莆田、泉州、漳州,邻近三线城市与福州、厦门历来人员来往频繁,经济关系密切,而边远三线城市(南平、三明、龙岩)受福州、厦门的辐射则相对弱一些,且从经济方面考察,邻近三线城市的发展程度高于边远三线城市,因此有必要将邻近三线城市和边远三线城市分开来考察。

### 1.1 对住宅用地市场的影响

图 1 为房地产限购区中心区(包括福州仓山区、鼓楼区、晋安区、台江区,厦门海沧区、湖里区、集美区、思明区)2010 年 6 月~2013 年 3 月住宅用地推出面积,由图可见房地产限购后住宅用地的推出面积逐渐走低,2012 年上半年几乎没有推出量。邻近三线城市市区(包括宁德蕉城区,莆田城厢区、荔城区,泉州丰泽区、鲤城区、洛江区,漳州龙文区、芗城区)的住宅用地推出面积如图 2 所示,可见限购后的 2011 年邻近三线城市住宅用地推出面积变化不大,但 2012 年上半年住宅用地的推出量也很小。图 3 是边远三线城市市区(包括南平延平区,三明梅列区、三元区、龙岩新罗区)住宅用地推出面积,如图所示限购后边远三线城市住宅用地推出面积反而增大了很多。政府作为房地产一级市场绝对垄断供应方对房地产市场影响巨大,土地推出量主要反映了政府对房地产后市的看法和态度。土地出让是作为土地

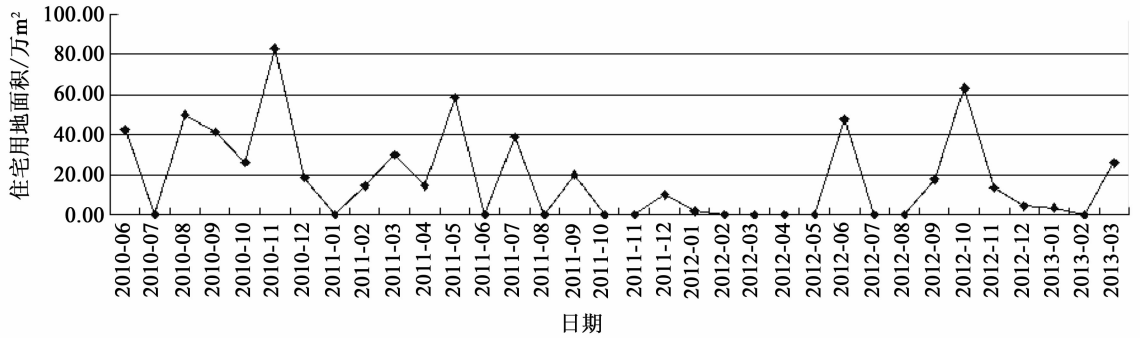
① 参见《北京市人民政府贯彻落实《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨》文件的通知(京政发[2010]13 号)》。

② 根据国家统计局月度数据计算。

③ 参见《住房和城乡建设部 国土资源部 监察部对各地进一步贯彻落实《国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知》提出四项要求》。

④ 参见《福州市人民政府办公厅贯彻《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作》的实施意见(榕政办[2011]38 号)》。

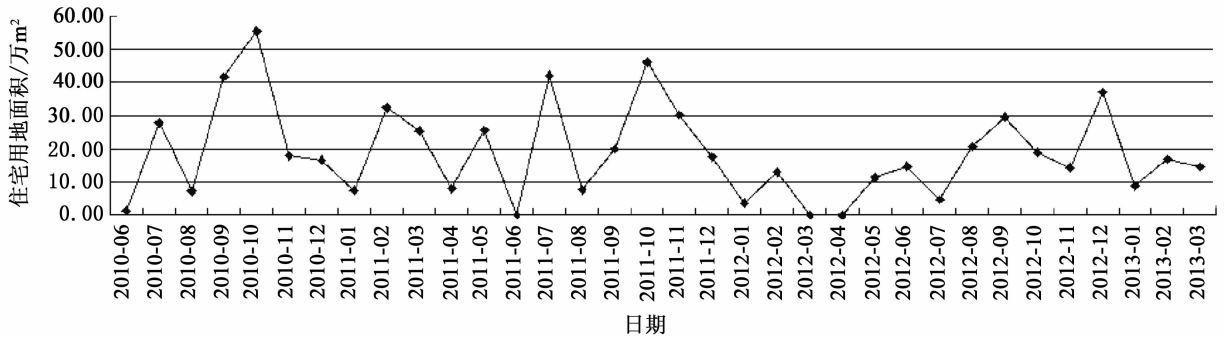
⑤ 参见《厦门市人民政府办公厅贯彻《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作》有关问题的实施意见(厦府办[2011]24 号)》。



注：数据来源于中国房地产指数系统城市土地市场数据。

图 1 限购区推出住宅用地面积

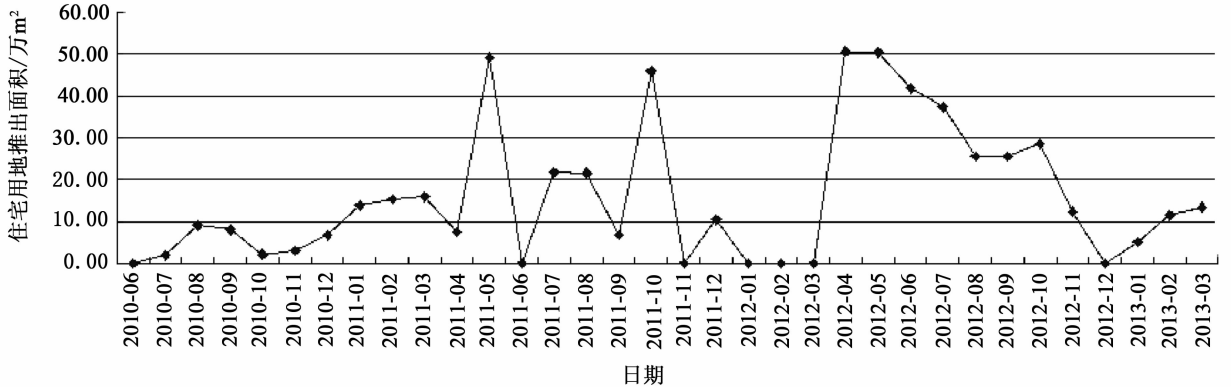
Fig. 1 The real estate area for sale in real estate purchase limitation implemented area between June 2010 and March 2013



注：数据来源于中国房地产指数系统城市土地市场数据。

图 2 邻近三线城市推出住宅用地面积

Fig. 2 The real estate area for sale in places close to third-tier cities between June 2010 and March 2013



注：数据来源于中国房地产指数系统城市土地市场数据。

图 3 边远三线城市住宅用地推出面积

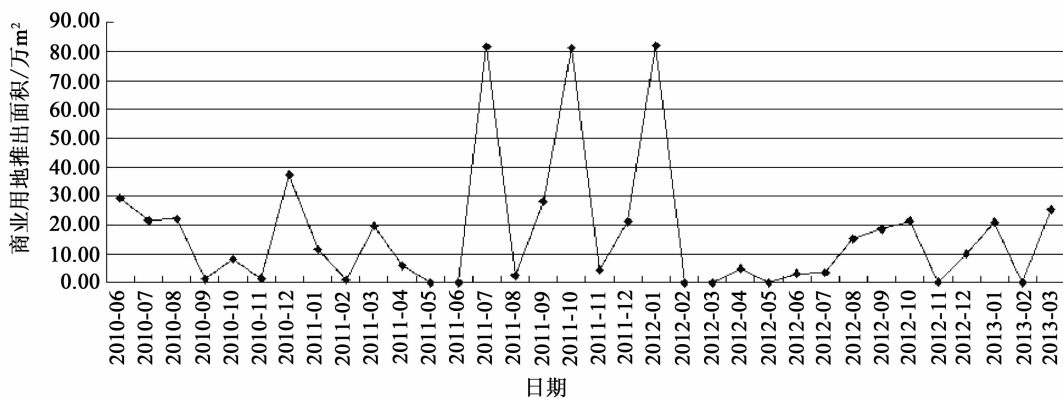
Fig. 3 The real estate land area for sale in remote third-tier cities between June 2010 and March 2013

垄断供应方政府与土地需求方房地产开发商的博弈。土地出让金溢价率的高低反映房地产开发商对未来房地产市场预期的好坏。表 1 为 2010 年 6 月~2012 年 5 月住宅用地溢价率(出让金额加权平均),由表可见 2011 年 2 月房地产限购后限

购区和三线城市的住宅用地溢价率都大幅度地降低了,说明三线城市的开发商对未来住宅市场也看淡了。

## 1.2 对商业用地市场的影响

图 4 显示,房地产限购区中心区 2010 年 6 月~



注: 数据来源于中国房地产指数系统城市土地市场数据。

图4 限购区商业用地推出面积

Fig. 4 The commercial land area for sale in real estate purchase limitation area between June 2010 and March 2013

表1 住宅用地溢价率(出让金额加权平均)

Tab.1 The premium percentage in housing land (sale price weighted average)

时间	%		
	房地产限购区中心区	邻近三线城市市区	边远三线城市市区
2010-06 ~ 2011-02	29.5	31.3	68.2
2011-03 ~ 2012-05	16.0	12.3	16.5

注: 数据来源于中国房地产指数系统城市土地市场数据。

2013年3月住宅房地产限购后商业用地推出量提高了不少,出现了连续三个推出面积高峰。限购区政府的逻辑是投资者住宅投资受阻会转投商业房地产,因为商业房地产不限购,故大量推出商业用地以弥补土地财政收入的减少。而邻近三线城市市区的商业用地推出量在住宅房地产限购后略有减少,但总体变化不大(图5)。邻近三线城市政府担心会被纳入限购城市,故不敢大张旗鼓地推出土地。边远三线城市市区商业用地推出面积限购后也增加了(图6)。因为限购基本不会在边远三线城市实施,所以当地政府放心大胆地推出土地。

由表2可见,2011年2月房地产限购后限购区中心区的商业用地溢价率略有下降,考虑到限购后限购区商业用地成交面积有较大增长,因此可以推断限购区的开发商对商业房地产市场仍持

乐观态度。三线城市在限购后商业用地溢价率有三倍以上的大幅飙升,可见三线城市的开发商看好商业房地产市场。

表2 相关地区商业用地溢价率(出让金额加权平均)

Tab.2 The premium percentage in commercial land in related cities (sale price weighted average)

时间	%		
	房地产限购区	邻近三线城市	边远三线城市
2010-06 ~ 2011-02	54.2	27.5	9.3
2011-03 ~ 2012-05	36.8	94.1	32.4

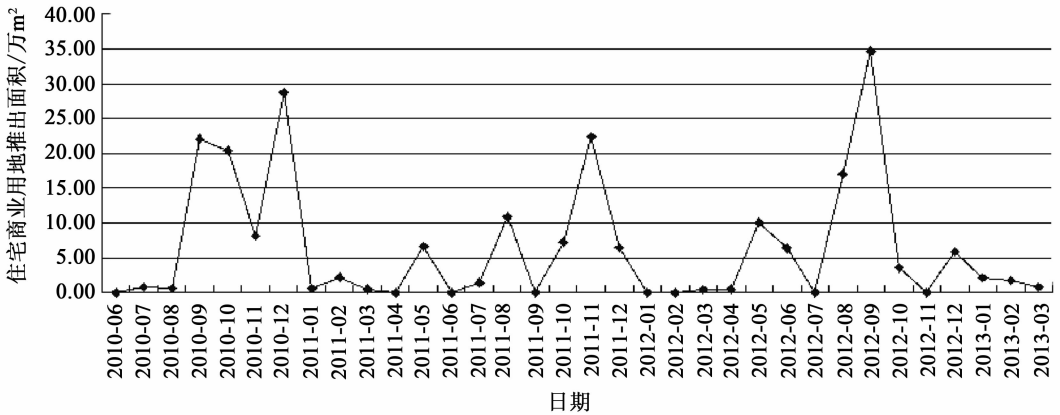
注: 数据来源于中国房地产指数系统城市土地市场数据。

## 2 房地产限购对三线城市商品住宅市场的影响

本研究选取2个三线代表城市具体分析房地产限购的影响,受福州影响较大的城市选取莆田,受厦门影响较大的城市选取泉州。

福州、厦门房地产限购后,限购区的购房者观望气氛浓厚,住宅成交面积低位徘徊。随着中国经济增长率从2010年第2季度至2012年第3季度连续10个季度下滑,特别是国内生产总值增长率从2011年第四季度的9.3%暴跌至2012年第一季度的7.9%<sup>①</sup>时,不少人对经济持悲观态度,限购区的住宅成交面积也处于近年最低值。2012年第2季度稳增长的措施逐步落实,特别是2012-

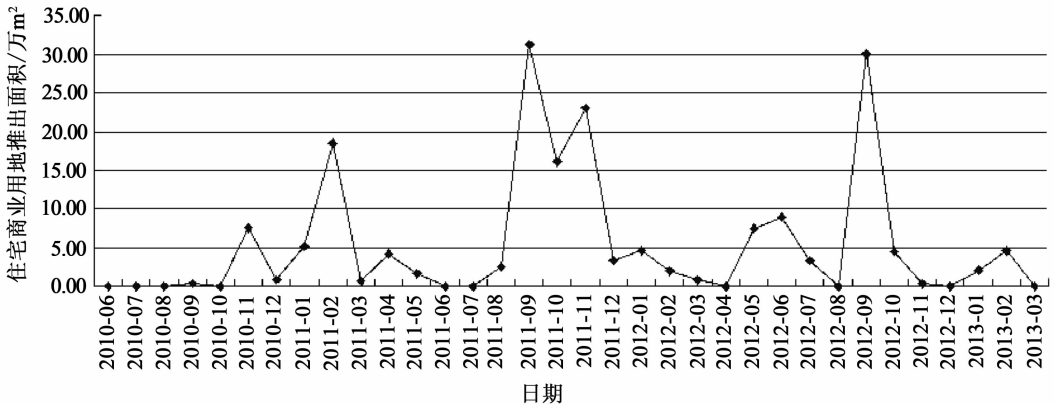
① 国家统计局季度数据。



注：数据来源于中国房地产指数系统城市土地市场数据。

图 5 邻近三线城市住宅商业用地推出面积

Fig. 5 The commercial land area for sale in nearby third-tier cities between June 2010 and March 2013



注：数据来源于中国房地产指数系统城市土地市场数据。

图 6 边远三线城市住宅商业用地推出面积

Fig. 6 The commercial land area for sale in remote third-tier cities between June 2010 and March 2013

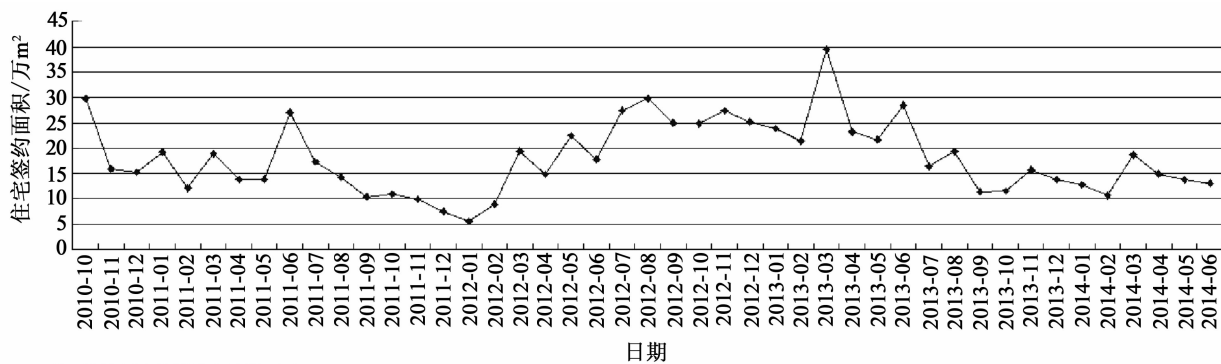
06-08 和 2012-07-06 连续两次降息,对购房者构成实际利好,观望一年多的购房者终于出手,2012 年 7 月后,限购区的住宅成交面积始终在高位运行,直到 2013 年 6 月的“钱荒”和 2013 年 7 月贷款利率的市场化改革,“钱荒”使金融机构资金紧张,贷款利率市场化改革使贷款利率升高,而房贷利率不参与市场化改革,因此房贷利率相对其他贷款利率偏低,银行自然对房贷热情骤减。上浮房贷利率,延长放贷时间,减少房贷额度等情况大面积发生了,相应的住宅成交面积逐步回落

(图 7,8)。2014 年初,房地产拐点论在新闻媒体的推波助澜下,使购房者再次观望。

莆田与福州比邻,历来人员来往频繁经济关系密切。在三线城市中,莆田房地产市场受福州房地产市场的辐射程度最大。2011 年莆田商品住宅成交面积 174.65 万 m<sup>2</sup>,比 2010 年的 147.78 万 m<sup>2</sup> 增长 18.2%,2011 年商品住宅均价 5 572 元/m<sup>2</sup>,比 2010 年的 4 372 元/m<sup>2</sup> 增长 27.4%。由此可见,2011 年莆田商品住宅市场基本不受房地产限购的负面影响。2012 年 1~5 月莆田商品

① 由于 2013 年第四季度厦门市政府限制备案,使得 2013 年第四季度和 2014 年第一季度的数据受到人为干扰,所以将这两个季度数据平均。

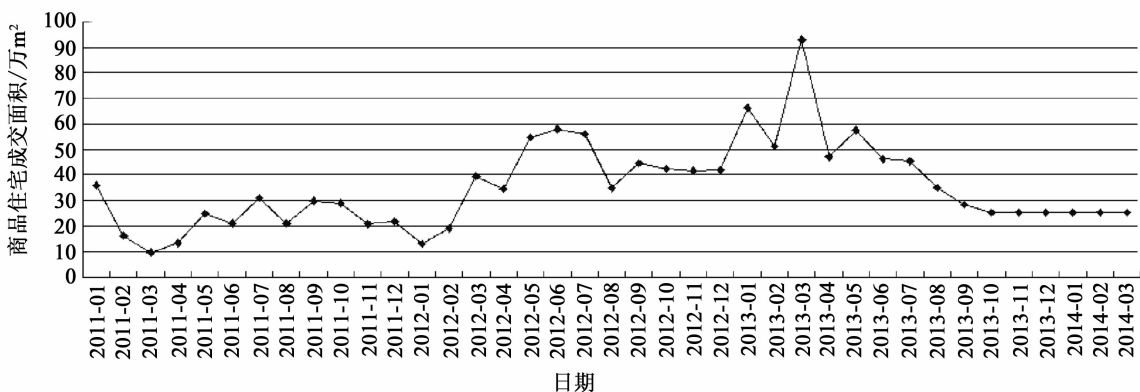
② 莆田统计局月度数据,住宅均价为住宅销售面积除以住宅销售额。



注：数据来源于福州市房屋登记中心。

图7 福州五城区住宅签约面积

Fig. 7 The contract real estate area of five districts in Fuzhou between Oct 2010 and June 2014



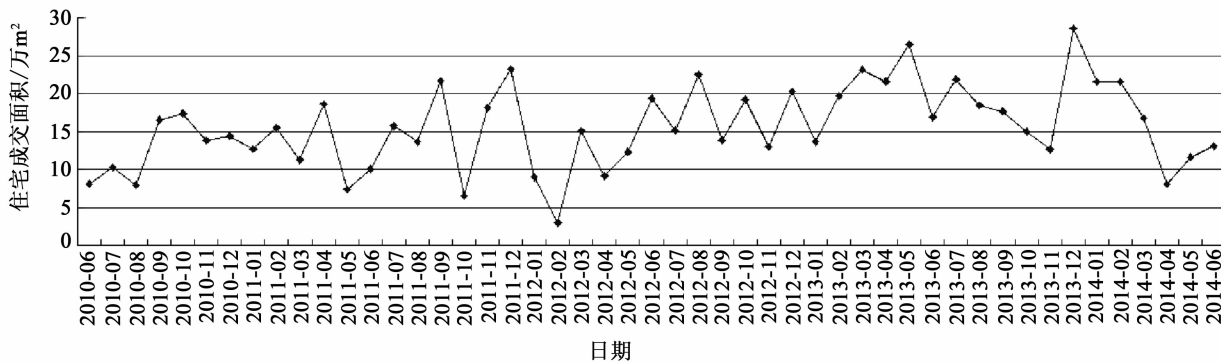
注：数据来源于厦门土房局房地产市场信息。

图8 厦门商品住宅成交面积<sup>①</sup>

Fig. 8 The commercial real estate sale area in Xiamen

住宅成交面积 48.54 万 m<sup>2</sup>，比 2011 年 1~5 月的 65.53 万 m<sup>2</sup> 下降了 25.9%<sup>②</sup>，房地产限购的负面影响似乎就只在这 5 个月，2012 年 6、7 月的降息

又使住宅成交面积恢复到高位。显然莆田购房者观望的时间不长，降息后的成交面积并没有像福州那样形成明显的高台(图 9)。



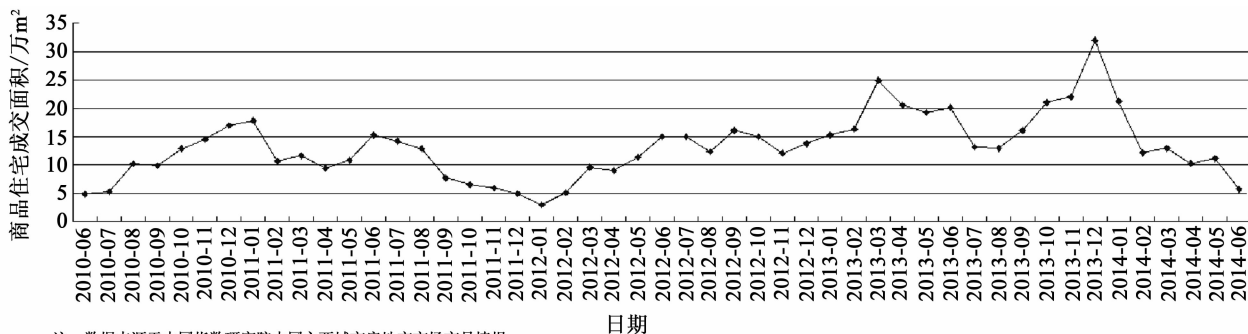
注：数据来源于莆田统计局月度数据。

图9 莆田住宅成交面积

Fig. 9 The real estate sale area in Putian, Fujian

泉州不仅在经济上在生活的各个方面都与厦门有很紧密的关联,厦门的房地产限购对泉州的影响似乎也更明显。2011年2月厦门房地产限购后,泉州商品住宅的成交面积也逐渐下行,和厦

门一样于2012年初落到最低点(图10)。2012年6、7月降息后,泉州商品住宅的成交面积也像莆田那样,虽然有所恢复,但不像厦门那样有大幅度增加。



注:数据来源于中国指数研究院中国主要城市房地产市场交易情报。

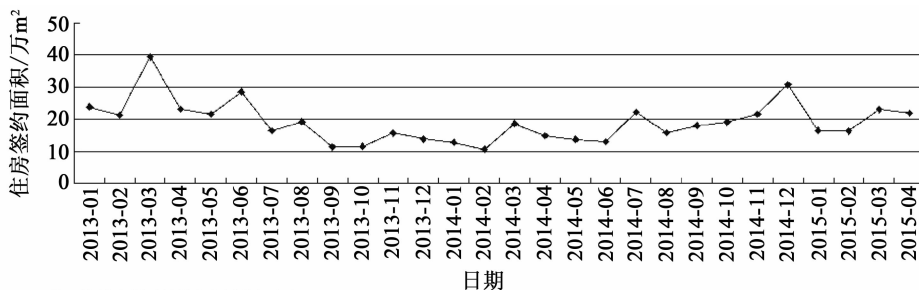
图10 泉州市区商品住宅成交面积

Fig. 10 The real estate sale area in Quanzhou

### 3 房地产限购政策的退出及影响

福州五城区住宅签约面积自2013年9月持续低迷,2014年5月底福州已放松房地产限购,但没有正式下文。2014-08-08“闽八条”<sup>①</sup>面

世,允许福州市、厦门市根据本地市场变化情况,调整放开住房限购措施。2014-09-17福州正式取消商品住房限购措施。<sup>②</sup>紧接的9、10月福州五城区住宅签约面积并无太大改善,12月的小高峰应是2014-11-22央行降息的推动(图11)。



注:数据来源于福州市房屋登记中心。

图11 福州五城区住房签约面积

Fig. 11 The contract real estate area of five districts in Fuzhou between Jan 2013 and April 2015

厦门商品住宅成交面积是自2013年9月持续低迷,“闽八条”公布后,厦门紧接着在2014-08-15解除岛外四区限购<sup>③</sup>,岛内两区非普通住房不再执行限购措施。厦门取消大部分限购后,市场反应平淡。2015-01-16厦门市政府宣布全面取消商品住房限购措施,但厦门房地产市场仍然没有起色(图12)。

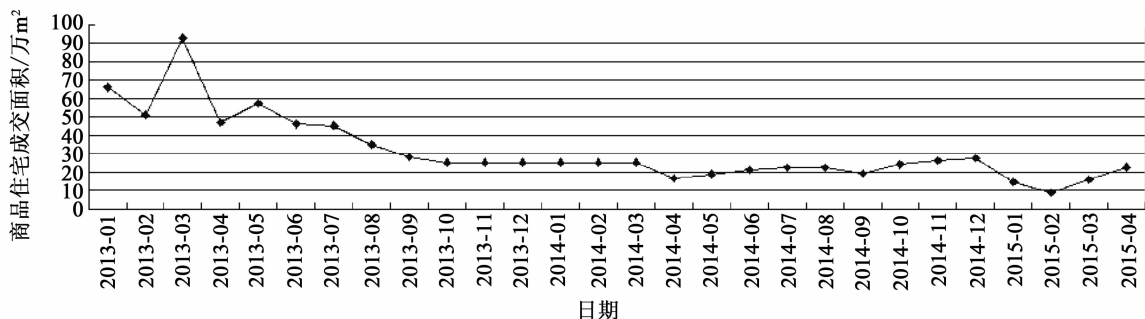
束,当房地产限购取消时,房地产市场并无太大波动,这与房地产限购出台时,房地产市场应声而下形成鲜明对比,说明房地产限购在2014年下半年已进入政策蜕化期。房地产限购主要通过限购区的辐射影响三线城市,房地产限购取消后对限购区房地产市场的影响基本结束,因此房地产限购对三线城市房地产市场的影响也基本结束。

历时四年的房地产限购在福建省境内终于结

① 参见《福建省住房和城乡建设厅关于促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》。

② 参见《福州市人民政府办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的实施意见(榕政办[2014]138号)》。

③ 参见《厦门市国土资源与房产管理局等六局关于促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》。



注: 数据来源于厦门土房局房地产市场信息。

图 12 厦门商品住宅成交面积

Fig. 12 The commercial real estate sale area in Xiamen between Jan 2013 and April 2015

## 4 结论

房地产市场的直接参与方主要是政府、房地产开发商和购房者,他们之间的博弈结果是房地产市场的基调。房地产限购政策主要是限制购房者的住宅投资需求,但该政策的影响是多方面的。首先是购房者,限购使限购区的购房者预期房价会跌,故购房者持币观望,如此逆转房地产市场节向上的基调。因现阶段购房需求以刚性需求为主<sup>[2]</sup>,不可能长久观望,2012年6、7月的降息利好,终于引爆了购房需求。至此限购政策持续17个月对房地产市场基调的影响趋于结束。降息后6个月左右房价再次上涨。三线城市的购房者也许初期担心限购区的投资者转战三线城市,因此观望者并不多,后受限购区房地产市场持续低迷

和宏观经济大幅回落的双重影响而观望者渐多。2012年6、7月降息后,三线城市住宅成交面积只是恢复而不是暴增,说明三线城市的购房需求并没有被太大的压制。政府方面,限购区政府看淡住宅市场,而寄希望于商业房地产市场。邻近三线城市政府也许由于担心被纳入限购,所以对房地产市场保持克制。边远三线城市政府看好房地产市场,因限购不太可能落在他们头上,所以政府的行动是积极的。开发商方面,限购区和三线城市开发商对房地产市场的看法比较一致,他们对住宅市场持消极态度,而对商业房地产市场的态度则是比较积极的。2014年下半年房地产限购已进入政策蜕化期。房地产限购取消后,房地产限购对限购区房地产市场的影响基本结束,房地产限购对三线城市房地产市场的影响也因此基本结束。

## 参考文献:

- [1] 杨飞,张红,张志峰. 限购政策对北京住房市场影响的统计分析[J]. 中国房地产,2012(9):28-32.
- [2] 吴新坚. 广州:供需两旺刚需为主[J]. 城市开发,2013(10):20-21.

(责任编辑:肖锡湘)

(上接第365页)

## 参考文献:

- [1] 时晓伟,宋永发. 城市轨道交通影响范围及服务价值研究[J]. 工程管理学报,2011(5):517-521.
- [2] 胡小渝. 轨道交通对沿线房地产价格的影响研究——以重庆地铁1号线为例[J]. 商业经济,2012(6):37-38,51.
- [3] 叶霞飞,蔡蔚. 城市轨道交通开发利益的计算方法[J]. 同济大学学报:自然科学版,2002,30(4):433-435.
- [4] 刘贵文,胡国桥. 轨道交通对房价影响的范围及时间性研究——基于重庆轨道交通二号线的实证分析[J]. 城市发展研究,2007,14(2):83-87.

(责任编辑:肖锡湘)