

# 长沙实施“限购” 以来对房地产业的影响研究

◇ 文/长沙市房产研究中心产业研究部 张坤玲

自2011年1月26日国务院公布了新一轮房地产市场调控政策后，“限购令”成为全国房地产市场的关键词，连日来，北京、上海、广州、南京、天津、石家庄、贵阳、厦门、宁波等城市陆续出台调控细则，结合当地实际通过限购、税收、信贷等措施，落实“新国八条”调控政策。2011年3月4日，《长沙市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场管理有关问题的通知》在万众瞩目中出台，长沙“限购令”以理性、人性、温和为基调，旨在打击投资投机性需求，满足基本刚需，促进房地产市场健康可持续发展。

## 一、长沙市“限购”政策出台背景

### （一）限购的具体内容

为贯彻落实《国务院办公厅关于进一步加强房地产市场管理有关问题的通知》（国办发[2011]1号）精神，促进长沙市房地产市场持续健康发展，长沙市人民政府于2011年3月4日出台《长沙市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场管理有关问题的通知》（长政办发[2011]10号）文件，主要内容如下：对在长沙市区（市辖五区，下同）已拥有1套住房的家庭（环长株潭户籍家庭），限购1套90m<sup>2</sup>（含）以下新建商品住房；对在本市市区无住房并能够提供本市居住证的外地家庭，在主城区限购1套90m<sup>2</sup>（含）以下新建商品住房；对在本市市区，已拥有2套（含）以上住房的家庭、拥有1套（含）以上住房的外地家庭、不能提供本市居住证的外地家庭，暂停在本市主城区购买90m<sup>2</sup>（含）以下新建商品住房。

### （二）限购目的分析

民众对住宅的需求属于刚性需求，所谓刚性需求是相对于弹性需求而言，这种刚性需求是有条件的，当供给不变时，由于需求过旺，则会出现供不应求的状况，导致房价上涨，当刚性需求被上涨过快的房价破坏后，就会变成弹性需求。目前我国投资、投机购房现象严重，所占比例已经高达30%到40%，有些地区甚至高达80%。此次“限购”政策的出台，是为了抑制投资投机性购房需求，促使房价合理回归。据报道，“限购令”出台，我国5000亿资金“挤出”房地产市场。由此看来，“限购”政策对打击投资投机性购房行为起到了强有力的作用，从而有望让房地产市场回归正常的需求。

长沙市出台的“限购”政策是根据长沙房地产市场的自身特点，在稳定区域房价，保障民生，限制投资需求，满足基本刚需，促进城市健康发展的基础上制定的，体现的是在发展和限制中寻找一种平衡。

## 二、“限购”政策对市场的实质性影响分析

根据长沙市“限购”政策的主要内容，将从以下5个层面来分析“限购”政策对长沙市内五区房地产市场的实质性影响。

- ◆ 限购措施一：“限新不限旧”
- ◆ 影响分析：“限新不限旧”，“限购令”仅仅针对新建商品房，二手房不在限购范围内。

表1 长沙市内五区“限购”前后新建商品住宅、二手住宅指标情况表

(单位: 万m<sup>2</sup>)

项目名称	2010年3月4日-2011年3月4日	2011年3月5日-2012年3月5日
新建商品住宅累计批准预售面积	1361.77	1084.84
新建商品住宅累计成交备案面积	1386.99	970.83
二手住宅累计成交备案面积	216.78	157.21

从上表可以看出,以“限购”政策出台前一年与“限购”政策出台后一年相比,新建商品住宅累计批准预售面积减少了20.34%;新建商品住宅累计成交备案面积减少了30.01%;二手住宅成交备案面积减少了27.48%。

“限购”政策实施以来,长沙房地产市场遭到了很大的冲击,新房销售市场与2010年火爆局面相比有明显降温之势,严厉的调控政策使得新建商品住宅市场倍感压力,“限购”政策将部分投资投机需求拒之门外,也将部分刚需带入浓厚的观望状态,等待良机。

长期以来,长沙二手房市场一直不温不火,与一手房市场相比处于弱势地位。在新房市场受到严厉调控,销售行情降温且二手房市场不在“限购”之列的情况下,二手房市场理应面临一个利好的发展时机与环境,但是从表1中可以看出,“限购”后二手房交易情况惨淡。分析造成二手房市场销售乏力的原因有以下几点:一是“限购”政策虽没有直接针对二手房市场,但是也会间接对二手房市场造成冲击;二是当前长沙房地产市场中刚性需求占据主导地位,首次置业者购置婚房时首选新房,部分改善性需求者经济实力雄厚,愿意选择环境更好,品质更优质的小区居住,选择二手房的可能性也较小;三是在整个房地产市场遭遇寒冬的情况下,新房市场开发商的营销手段愈发层出不穷,特价房源、特价优惠、VIP优惠、直接降价等等优惠活动吸引购房者的注意力,等等原因造成二手房市场需求疲软,表现平平。

◆ 限购措施二:“限小不限大”

◆ 影响分析:“限小不限大”,只限制90m<sup>2</sup>(含)以下新建商品住房的购买,而对90m<sup>2</sup>以上新建商品住房无限制。

与中部其它城市相比,目前长沙房地产市场正处于成长壮大阶段,购房者的需求量十分旺盛,此次调控直指90m<sup>2</sup>(含)以下套型,旨在“打响刚需保卫战”。就住房而言,长沙房地产市场上90m<sup>2</sup>以下小户型占了相当比例,而该户型也是炒家的主要投资品种,对小户型做出限购,将实实在在在打压投资性需求,客观上为低收入群体“留”出了更多房源;同时对大户有需求的置业升级的刚需也可以不受过度打压,更加有力保障民生需求,有助于维护楼市的稳定和健康发展。

表2 长沙市内五区“限购”前后新建商品住宅供销情况表

面积段(m <sup>2</sup> )	2010年3月4日-2011年3月4日			2011年3月5日-2012年3月5日		
	供(套)	销(套)	供销比	供(套)	销(套)	供销比
≤60	17812	17006	1.05	11855	9954	1.19
60-90	35056	32959	1.06	30674	24330	1.26
小计	52868	49965	1.06	42529	34284	1.24
90-120	27278	27813	0.98	30006	23136	1.30
120-144	24926	25108	0.99	20728	18690	1.11
>144	19498	23025	0.85	9960	13463	0.74
小计	71702	75946	0.94	60694	55289	1.10
总计	124570	125911	0.99	103223	89573	1.15

在“限购”政策下，长沙商品房销售、供应均面临前所未有的压力。从长沙内五区新建商品住宅各户型段供销关系来看，“限购”前一年90m<sup>2</sup>以下户型的供销比为1.06，90m<sup>2</sup>以上户型的供销比为0.94，内五区总供销比为0.99；“限购”后一年90m<sup>2</sup>以下户型的供销比为1.24，90m<sup>2</sup>以上户型的供销比为1.10，内五区总供销比为1.15。这表明“限购”前和“限购”后新建商品住宅供应量和销售量基本平衡，市场在压力下保持着比较健康的状态。

具体从户型的供应结构来看，以“限购”政策出台前一年与“限购”政策出台后一年相比，90m<sup>2</sup>以下新建商品住宅供应量减少19.56%，销售量减少31.38%；90m<sup>2</sup>以上新建商品住宅供应量减少15.35%，销售量减少27.20%。在严厉的宏观调控政策下，新建商品住宅的供应与销售较调控前均有所减少，由于限购90m<sup>2</sup>（含）以下新建商品住房，90m<sup>2</sup>（含）以下户型供应量受开发商的观望情绪、市场景气影响减量幅度较大，销量方面，由于部分投资需求得到抑制、部分刚需购房者的观望情绪出现有需求无市场的局面，销售量存在较大下降趋势。但是总体上来看，市场供需结构基本保持平衡，波动不大。

2010年以来，截止到2012年6月底，长沙市内五区新建商品住房待销存量如下表所示：

表3 长沙市内五区新建商品住宅待销存量表

面积段 (m <sup>2</sup> )	2010年1月1日-2012年6月底	
	待销存量 (万m <sup>2</sup> )	比例
≤60	68.24	/
60-90	119.27	/
小计	187.51	27.96%
90-120	142.79	/
120-144	159.83	/
>144	180.61	/
小计	483.23	72.04%
总计	670.74	/

从表3所示，截止2012年6月底，长沙市内五区已取得批准预售证且未销售的新建商品住宅面积为670.74万m<sup>2</sup>。根据一般市场规律，目前新建商品房存在一定库存积压，待售量足以满足市场需求，加之新增批准预售的跟进，后期商品房供应将比较充足。

从户型面积段来看，90m<sup>2</sup>（含）以下户型待销存量187.51万m<sup>2</sup>，占比27.96%；90m<sup>2</sup>以上户型待销存量483.23万m<sup>2</sup>，占比72.04%，由此可以看出，当前长沙内五区的新房库存量主要集中在90m<sup>2</sup>以上户型，且以144m<sup>2</sup>以上面积段库存量最大。而处于市场主导地位的刚需群体由于经济条件等原因，比较青睐90m<sup>2</sup>以下的小户型，小户型也是投资者的首选，因此当前90m<sup>2</sup>以上的大户型库存量居高不下，为了更好的抑制投资投机需求，促进大户型房的销售消化，今后应继续坚持执行“限购”政策不动摇，使调控政策实现市场预期效果。

◆ 限购措施三：“限内不限外”

◆ 影响分析：“限内不限外”，只限制长沙内五区，不限制本市其他市区，旨在控制主城区房价上涨势头，促进周边房地产市场发展。

长沙作为湖南省的省会和重要的经济增长极，地州市的市民想在长沙购房已形成一种常态，无论是考虑将来养老还是度假享受都首选长沙，长沙“限购令”的出台将迫使投资、投机需求者进一步退出长沙房地产市场，使得首套自住和改善性需求占据市场主流；打压市内五区高房价的同时能产生一定的边际效益，客观上促使购买力外移，促进周边房地产市场健康发展。

表4 “限购”前后长沙县新建商品住宅成交备案量、备案均价情况表

项目名称	2010年3月-2011年2月	2011年3月-2012年2月
新建商品住宅成交备案量(万m <sup>2</sup> )	339.95	292.77
新建商品住宅备案均价(元/m <sup>2</sup> )	3656.17	4645.50

表5 “限购”前后望城区新建商品住宅成交备案量、备案均价情况表

项目名称	2010年3月-2011年2月	2011年3月-2012年2月
新建商品住宅成交备案量(万m <sup>2</sup> )	95.09	82.82
新建商品住宅备案均价(元/m <sup>2</sup> )	3684.08	4054.67

长沙县、望城区、浏阳市、宁乡县并不在限购之列，这给郊县的房地产带来了发展的机遇。从表4可以看出，长沙县作为百强县，经济发展迅猛，实力雄厚，随着星沙逐步主城区化，需求旺盛，由于受严厉的宏观调控政策影响，新建商品住宅成交备案量比“限购”前减少了13.88%，但与内五区相比，降幅较小；相反，备案均价却上升了一个台阶，从接近3700元/m<sup>2</sup>增长到4700元/m<sup>2</sup>左右；望城区地理位置优越，逐步成为大河西市民追捧的热点，从表5可以看出，望城区新建商品住宅成交备案量比“限购”前减少了12.90%，住宅备案均价比“限购”前增长了10.06%；浏阳市相对较远，无法吸纳长沙的住宅购买力；宁乡相对距离也较远，县城主流住宅很难吸纳长沙购买力。

◆ 限购措施四：“限住宅不限其他”

◆ 影响分析：“限购”政策仅针对新建商品住宅，在一定程度上刺激了商业需求的上涨。

表6 “限购”前后长沙市内五区商住需求对比表

项目名称	2010年3月4日-2011年3月4日	2011年3月5日-2012年3月5日
住宅需求	91.70%	89.51%
商业需求	5.28%	6.50%

“限购”政策提高了房地产住宅投资的门槛，对异地炒房团给予了强有力的限制，市场上不少游资和急需寻找新投资途径的民间资本，将目光转向不受楼市调控影响的商业地产。从上表可以看出，“限购”政策出台后一年与“限购”政策出台前一年相比，住宅需求下降了2.19%，商业需求增长了1.22%。

一般情况下，普通住宅产品收益在4%-6%之间，而商业项目的投资收益达8%左右，收益明显高于普通住宅；其次，由于商业项目的投资比住宅投资更为专业，投资的获利空间也相对较大；再次，商业地产并没有受到“限购”、“限贷”政策的影响，因此在“限购”政策出台后，商业地产得到了不少刚需购房者和房地产投资者的关注，不少开发商开始转向商业地产领域，将走与产业相结合的住宅产业综合体道路，可以预见的是，商业地产在未来将备受青睐。

◆ 限购措施五：“户籍限制”

◆ 影响分析：未将环长株潭户籍家庭列入外地家庭。也就是说，湖南“3+5”城市群（长沙、株洲、湘潭三个中心城市和岳阳、常德、娄底、衡阳、益阳五个城市）都可享受本地家庭购房待遇。

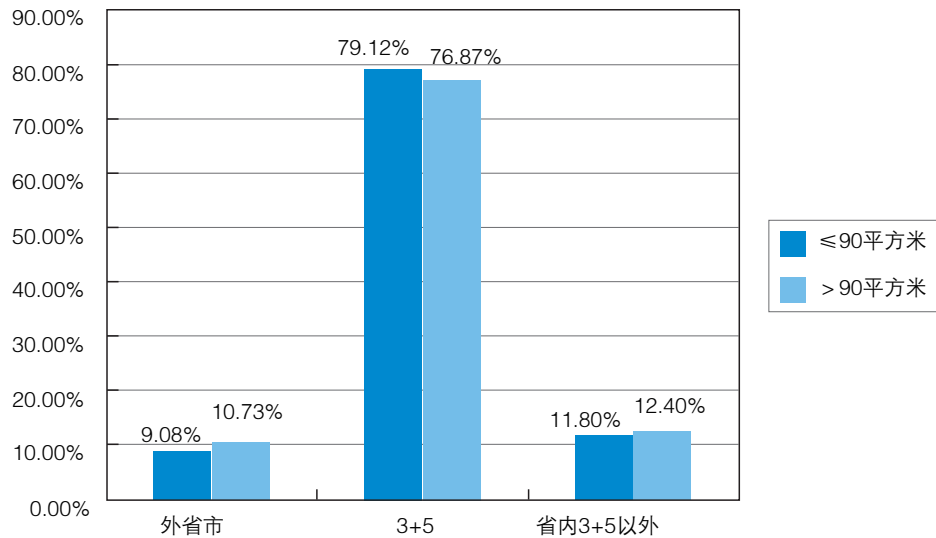


图1 “限购”前一年长沙内五区新建商品住宅购买者的籍贯情况

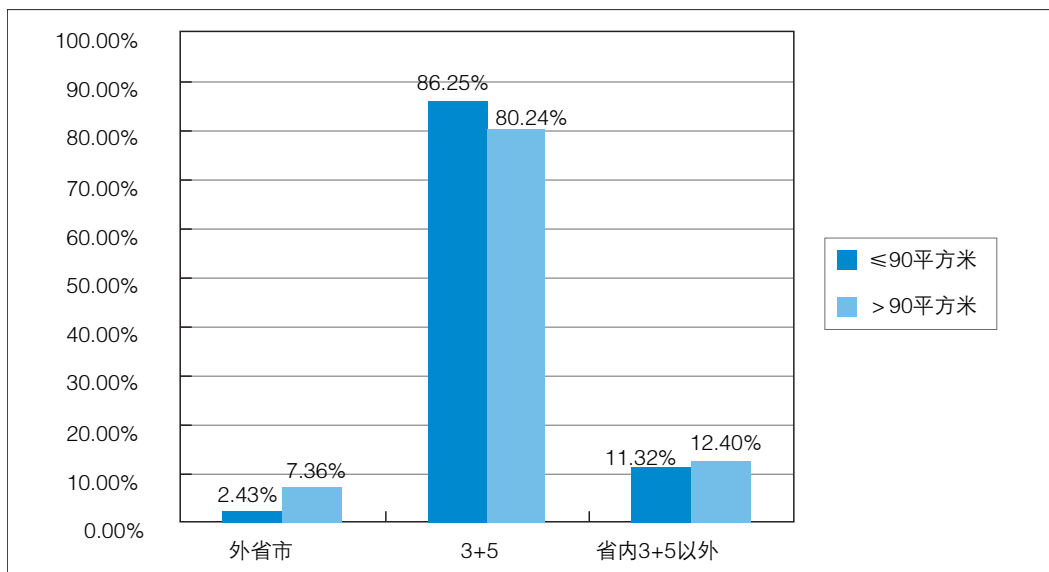


图2 “限购”后一年长沙内五区新建商品住宅购买者的籍贯情况

从图1, 图2可以看出, 在实施“限购”以来, 由于环长株潭户籍可享受本地家庭购房待遇, “3+5”城市群购买90m<sup>2</sup>以下户型、90m<sup>2</sup>以上户型均有较大幅度的上涨; 外省市购房者受到“对在本市市区无住房并能够提供本市居住证的外地家庭, 在主城区限购1套90 m<sup>2</sup> (含) 以下新建商品住房”这一政策的限制, 购买90m<sup>2</sup>以下户型有明显下降趋势, 投资需求受到了一定程度的抑制。

### 三、房地产市场特征变化分析

2011年在以“限购”为核心的房地产市场政策调控下，长沙市房地产市场调控成效初步显现，与2010年相比，投资投机性需求得到了有效控制，长沙商品住宅市场供销双降，二手住宅市场持续低迷，总的来看，调整、回归是“限购”以来房地产市场发展的主要特征。下文将采用比较分析法，具体呈现2010年、2011年长沙市内五区房地产市场特征的变化情况。

#### (一) 新建商品住宅消费特征变化分析

##### ◆ 籍贯

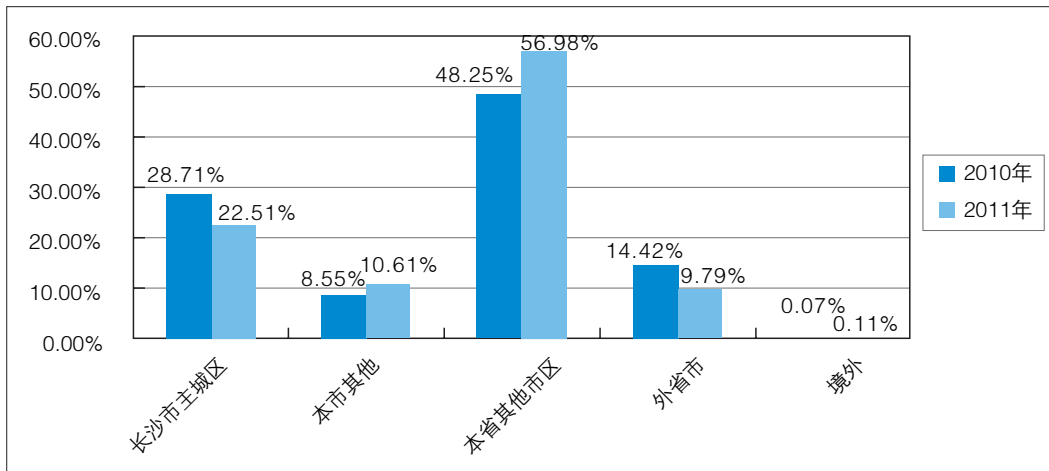


图3 2010、2011各地购房者在长购房情况

##### ■ 小结: 本省其他市区籍购房势头强劲, 外省市籍购房较少

从购房者的籍贯来看，2011年本省购买者约有90.1%；外省市在长购房者占比9.79%，境外购房者占比0.11%，其中本省其他市区购房者占比最大，邵阳、岳阳、衡阳排在本省其他地区的前三位。与2010年对比来看，长沙市主城区、外省市购房者比例有所下降，本市其他、本省其他市区比例有所上升。这表明，“限购”政策对外地家庭的购房限制，抑制了外省市购房者的投资需求，外省市购房者比例有较大下滑。

##### ◆ 年龄

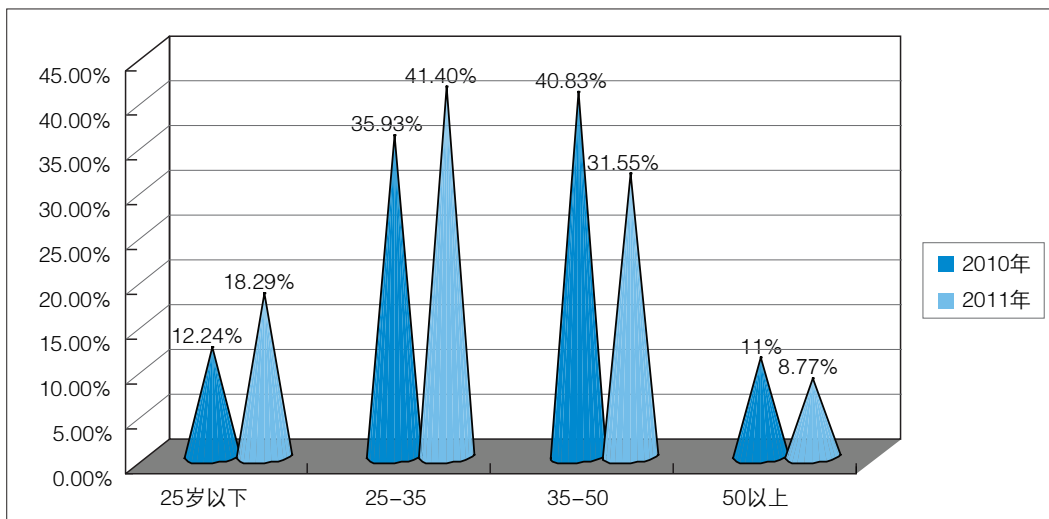


图4 2010、2011各地购房者年龄比例

■ 小结: 25-35岁人群购买力最强, 购房人群年轻化趋势加强

从购房者的年龄来看, 2011年25-35岁购房者占比41.40%, 较2010年增长5.47%, 作为“80前后”人群, 此类群体基本以刚性需求为主, 大多受过良好的教育, 对未来收入预期看好, 因而消费意识较为活跃, 赶超35-50岁购房人群占据市场的主导地位; 25岁以下购房者比例较2010年增速最快, 这主要是由于青年人员结婚、居家等需求比较旺盛, 促使其购买住宅, 即使有些会受到经济条件的制约, 但家长们出于房价和刚需的考虑, 会给予他们较大的支持, 这也促成了青年人群买房的活跃度; 35-50岁消费群体具有较强的经济实力, 支付能力最强, 与2010年相比虽受“限购”政策影响, 投资需求有所抑制, 但是改善性需求仍然存在, 购房比例仅次于25-35岁人群。

◆ 购房区域

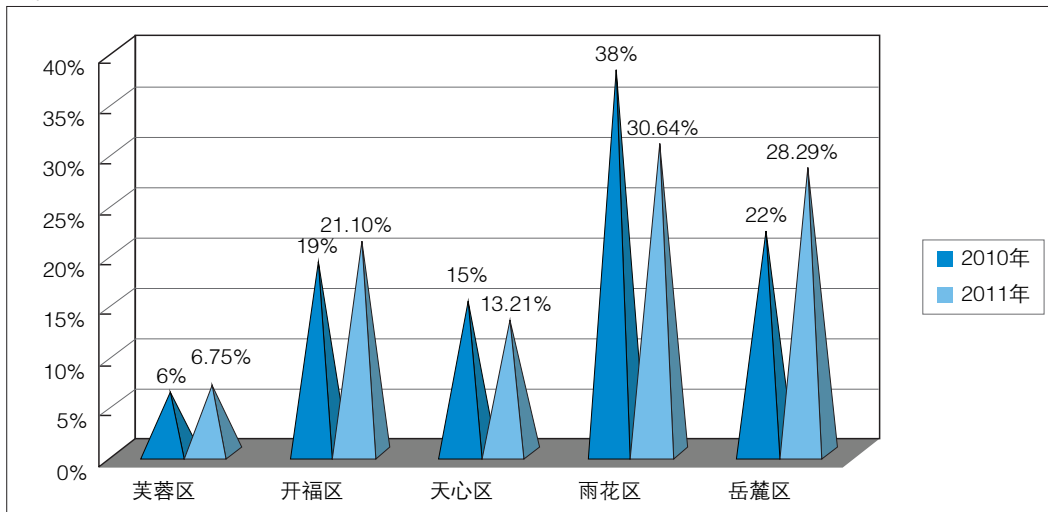


图5 2010、2011年长沙新建商品住宅购房区域情况

■ 小结: 雨花区仍是置业首选, 岳麓区关注度提升

从购房区域来看, 2011年雨花区购房的消费者占比30.64%, 较2010年下降7.36%, 但成交套数和成交面积仍在五区中领先; 岳麓区以28.29%紧随其后, 相较2010年增加了6.29%, 岳麓区以大河西先导区发展为契机, 经济飞速发展的同时, 也带来了更多的购房需求, 青睐度大大提升, 或有超越雨花区之势; 天心区、开福区、芙蓉区保持了比较稳定的住房需求, 波动不大, 但芙蓉区的购房者比例仍是五区中最小。

◆ 置业次数

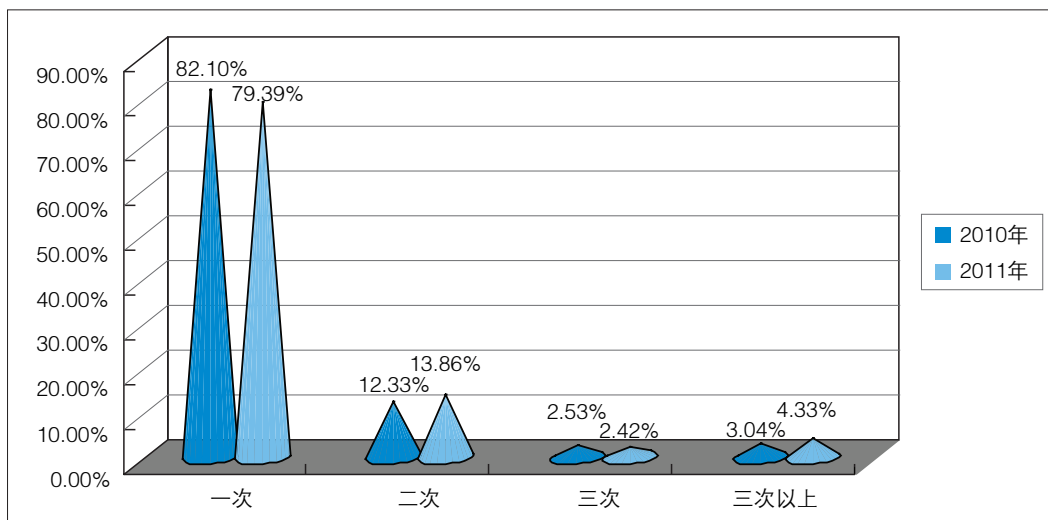


图6 2010、2011年购房者置业次数情况

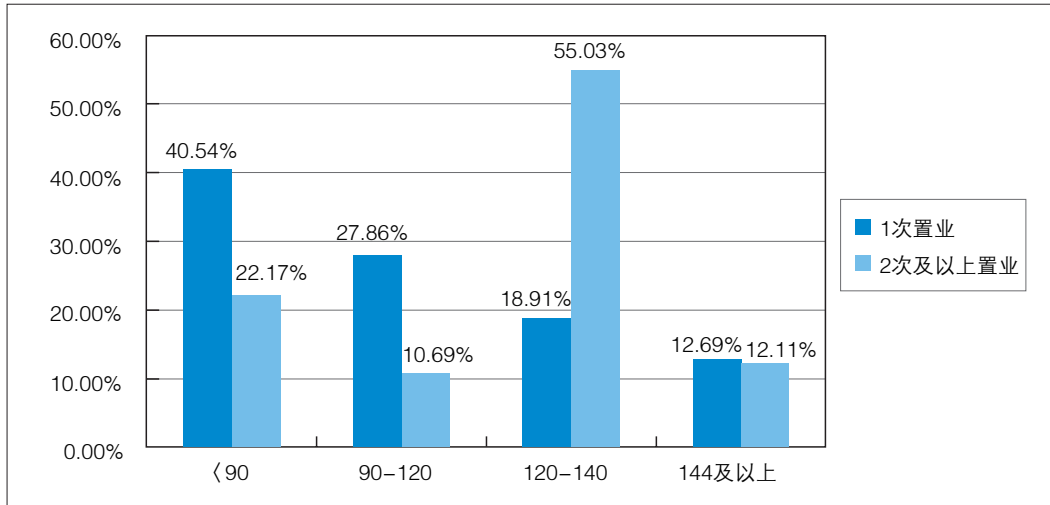


图7 2011年按套面积分购房者置业次数情况

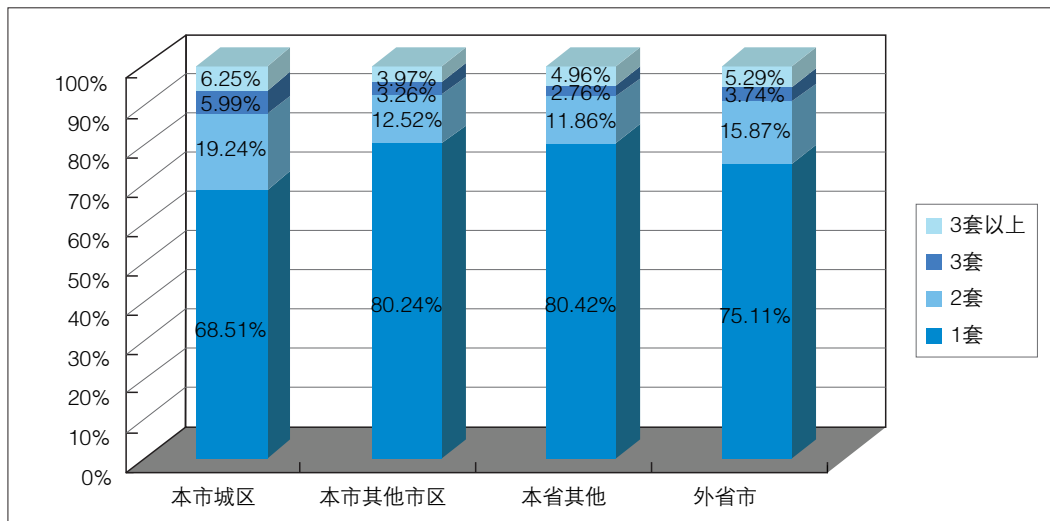


图8 2011年按户籍分购房者置业次数情况

■小结: 首次置业者占绝对比例



从置业次数来看, 2011年首次置业的人群占比79.39%, 比2010年减少2.71%, 由于首次置业者多半经济条件受限, 在“限购”、“限贷”等限字诀的政策调控下, 市场低迷, 首次置业者观望情绪大, 尽管如此, 刚需仍以强劲的力量主导房地产市场。二次置业者约占总量的13.86%, 三次及以上置业者分别占总量的2.42%、4.33%, 二、三次置业者比例总体上有所扩大。

就套面积来看, 首次置业的购房者仍以购买90m<sup>2</sup>以下的小户型为主, 二、三次置业者以购买120-140m<sup>2</sup>的三居室为主, 90m<sup>2</sup>以下的一、二居室为辅, 随着“限购”政策的出台, 多次置业者由于经济实力雄厚, 改善住房条件的心理仍然强烈, 另一方面心理预期担心调控愈加从紧, 适当购买小户型以做投资。

从籍贯来看购房套数, 本省其他市区购房者首次置业比例仍占绝对地位, 外省首次置业比例为75.11%, 购置二套房、三套及以上所占比例分别为15.87%、9.03%, 多次置业比例均较大, 可以看出外省市来长沙购房者的投资性目的明显。从省内来看, 本省其他地区首次置业比本市其他、本市城区均要高, 随着城市化进程的加快, 本省其他地区的置业者奔向省会长沙发展, 购房积极性高。在多次置业上, 本市城区的购房者置业比例较高, 购置二套房的比例达到19.24%, 这是由于本市城区都是土生土长的本地人, 家庭或多或少均有一套居住用房, 但基于改善型需求和投资型需求, 选择多次置业的较多。

#### ◆ 住房套面积结构

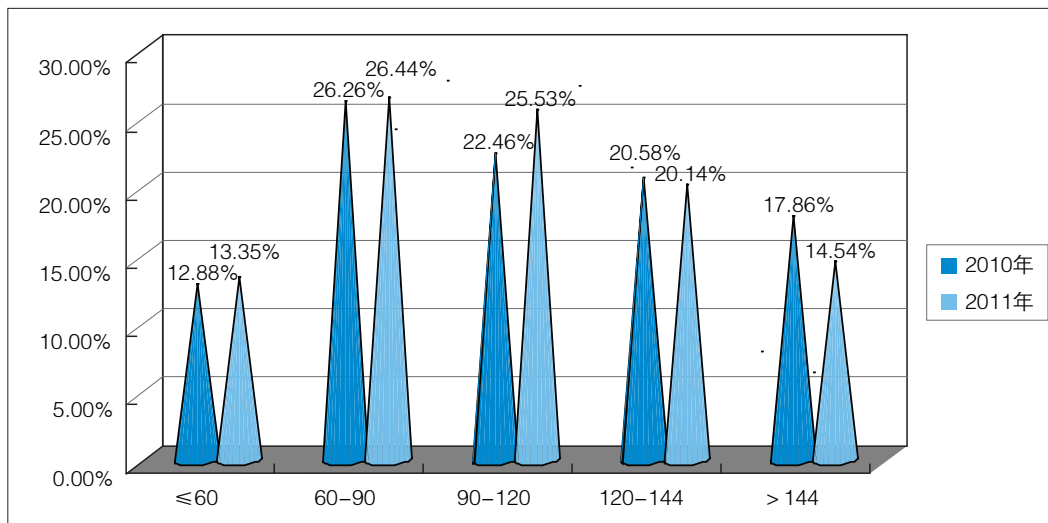


图9 2010、2011长沙新建商品住宅消费的套面积结构

#### ■ 小结: 商品住宅交易套面积主要集中于60-120m<sup>2</sup>, 大套型成交下滑

从购房成交的套面积结构来看, 2011年长沙市内五区购房者购买单套面积主要集中于60-90m<sup>2</sup>、90-120m<sup>2</sup>、120-144m<sup>2</sup>, 均超过总量的20%; 与2010年相比, 60m<sup>2</sup>、60-90m<sup>2</sup>、90-120m<sup>2</sup>套型比例上升, 其中又以60-90m<sup>2</sup>、90-120m<sup>2</sup>套型最为热销, 在以“限购”政策为核心的调控政策下, 将投资型需求及部分改善型需求拒之门外, 住房需求以刚需为主, 购房者经济条件受限, 这也是中小面积套型受热销的原因之一; 120-144m<sup>2</sup>、144m<sup>2</sup>以上面积段购房比例减少, 大套型购买成本较高、偏离于刚性需求预期, 成交量下滑。

◆ 住房户型结构

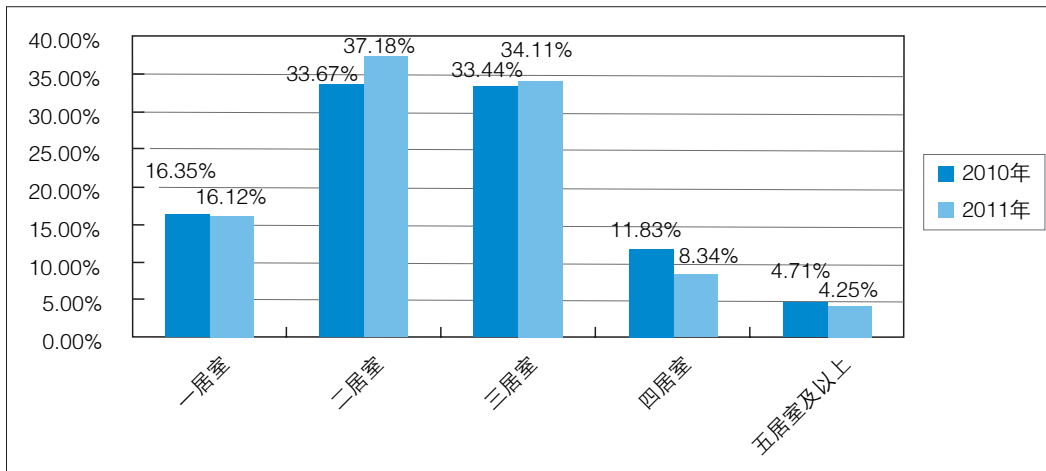


图10 2010、2011长沙新建商品住宅消费的户型结构

■ 小结：二居室、三居室是长沙市新建商品住宅成交的主力户型

从购房成交的户型来看，2011年，二居室、三居室是长沙市住宅购买的主力户型，分别占总量的37.18%、34.14%；与2010年相比，二居室购买比例增长了3.51%，三居室购买比例增长了0.67%，其他户型均呈下降趋势。受到“限购”政策的制约，主要用作投资的一居室成交下降，政策同样也影响了部分改善性需求，总价高的大户型成交比例逐步下滑。

◆ 住房单价结构

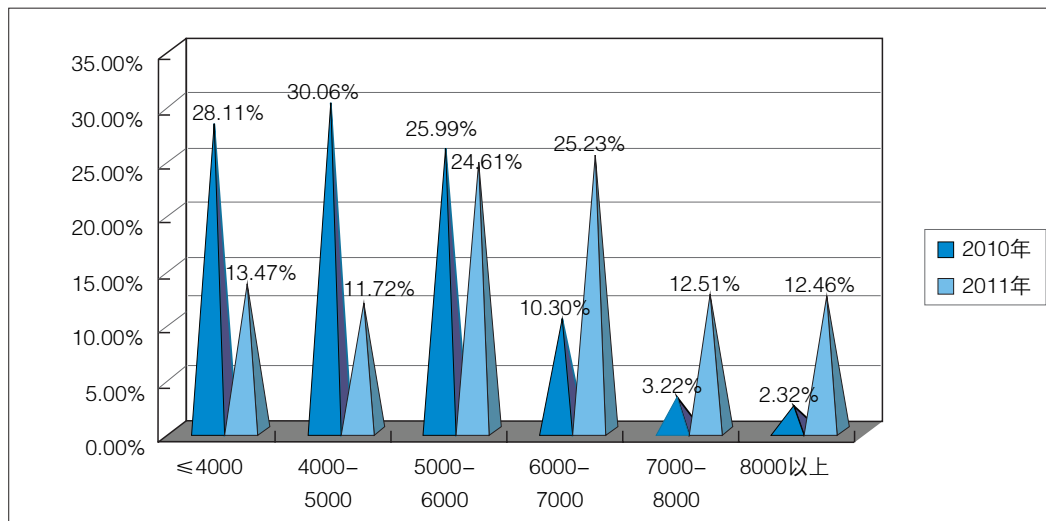


图11 2010、2011长沙新建商品住宅消费的单价结构

■ 小结：5000-6000元/m<sup>2</sup>、6000-7000元/m<sup>2</sup>为主力单价，5000元/m<sup>2</sup>以下低价位下降明显，7000元/m<sup>2</sup>以上高价位增速较快

从新建商品住宅单价来看，主要集中在5000-6000元/m<sup>2</sup>、6000-7000元/m<sup>2</sup>这两个中间价位，均超过总量的20%；与2010年相比，5000元/m<sup>2</sup>以下低价位降幅明显，7000元/m<sup>2</sup>以上高价位增长较快，随着精装房、别墅类项目等高档房的出现，提高了高价房的占有率。

◆ 住房总价结构

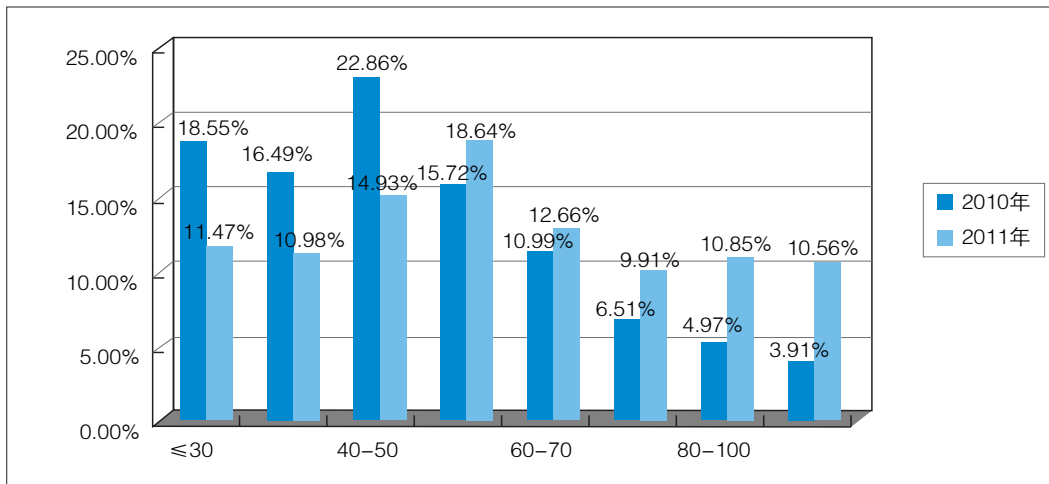


图12 2010、2011长沙新建商品住宅消费的总价结构

■ 小结: 50-60万为长沙市新建商品住宅销售主力总价，总价分布重心上移

从消费套总价来看，总价50-60万以占总量的18.64%居于各区间的首位，是全年主力价格，其次为40-50万，占比14.93%；与2010年相比，50万以上总价区间均呈上涨趋势，50万以下区间有明显降幅，总价结构重心明显上移。这主要是受到国内通货膨胀、新建商品房质量的提升以及精装房等高价位房不断推广的影响。

◆ 价格指数

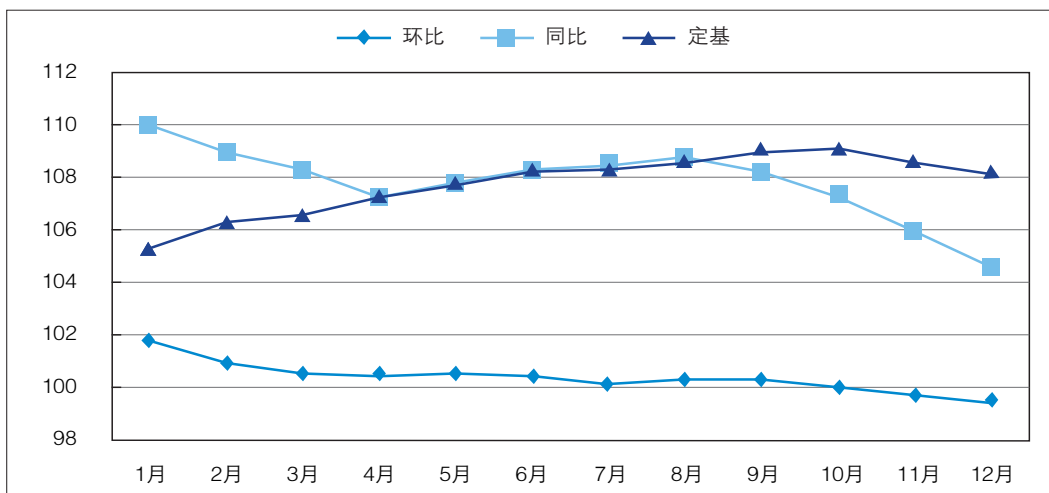


图13 2011年长沙新建商品住宅价格指数

■ 小结: 价格指数逐渐步入下行轨道，房价逐步回落

从国家统计局公布的价格指数情况来看，2011年1-12月，长沙新建商品住宅环比价格指数总体呈下降趋势，2011年长沙房地产市场受到限购、限价、上调存准率及利率等宏观调控政策影响，房价上涨速度逐渐放缓，并渐渐进入下行通道；2011年1-12月新建商品住宅同比价格指数波动性较大，1-4月逐步下降，5-8月同比价格指数有所上升，9-12月又逐步下降，1月延续了2010年亢奋余温，比上一年同期价格高出些许，但在限购逐渐从预期成为现实的2-4月，同比指数有所下降，随后又稍微有些攀升，但速度明显放缓，在“金九银十”落空之下，同比以较大幅度步入下行。以2010年为100测算的定基价格指数基本呈上升趋势，但上升速度越来越慢，在11月份走向下降，这也主要受到今年复杂的经济形势、持续不断的调控的影响。

#### ◆ 支付方式

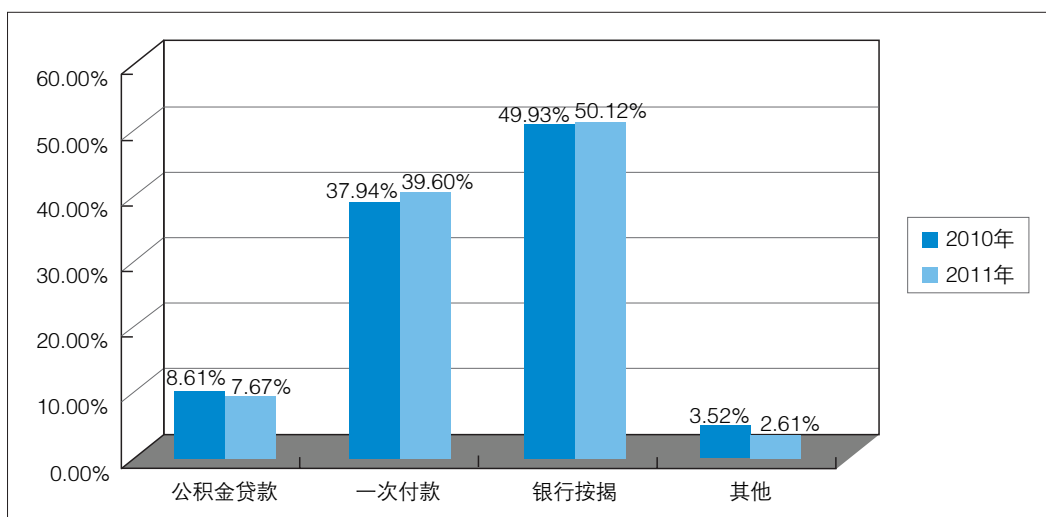


图14 2010、2011年长沙新建商品住宅支付方式

#### ■ 小结：银行按揭为主，一次性付款比例有所提升

从支付方式来看，银行按揭仍是购房者选择的最主要的支付方式，占比50.12%，与2010年相比，增长0.19%；其次为一次性付款占比39.60%，较2010年增长1.66%；公积金贷款与其他付款方式均较2010年有所下滑。随着房地产市场调控政策的紧缩，银行按揭利率优惠折扣逐渐取消及利率的调高，选择一次性付款的购房者有所增加；公积金由于程序相对复杂、审批进程较慢，许多开发商不支持公积金贷款，因此所占比例有下滑趋势。

## (二) 二手住宅消费特征变化分析

### ◆ 年龄

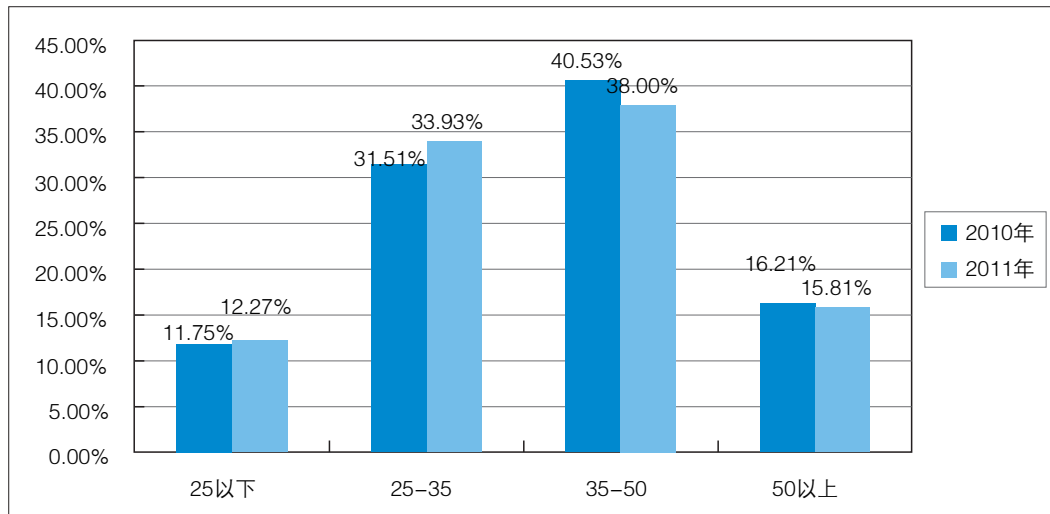


图15 2010、2011年长沙二手住宅购房者年龄比例

### ■ 小结：35-50岁人群仍是二手房的主力购买者，购房对象逐步年轻化

从二手住宅购房者年龄来看，购买者集中在25-50岁之间，这个年龄段经济条件较好，有强烈的改善型需求，二手住宅交易比较活跃，其中35-50岁年龄段购买者占比38%，居于首位；25-35岁占比33.93%，紧随其后；与2011年相比，25岁以下，25-35岁年龄段购房比例有所上升，分别增长0.52%、2.42%，这表明二手房购买对象正偏向年轻化。

### ◆ 籍贯

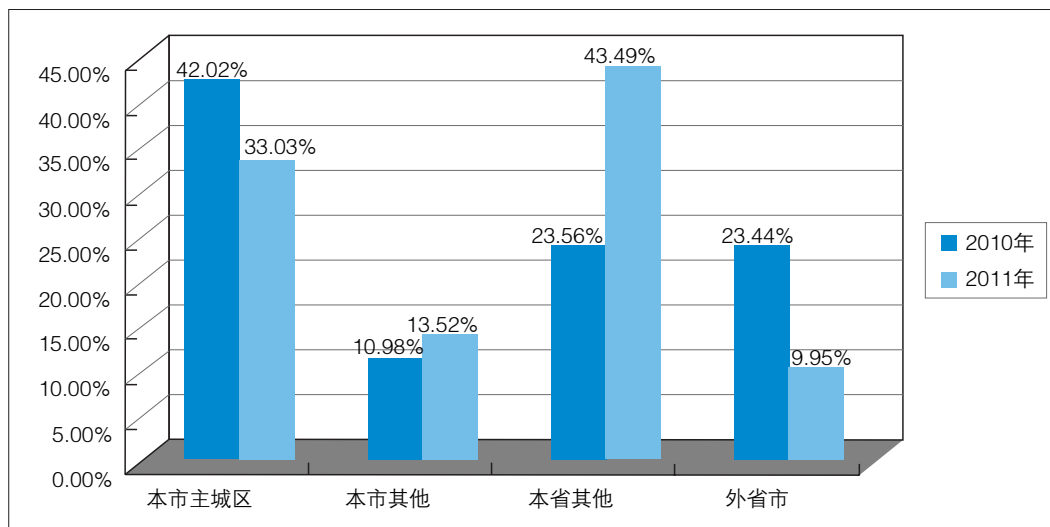


图16 2010、2011年长沙二手住宅购房者户籍情况

### ■ 小结：长沙本市购房者居多，外地购房者较少

从二手住宅购买者籍贯来看，本省居民占比90.05%，外省占比9.95%。在本省购房者中，本市居民占比46.55%，其中本市城区购房者占33.03%，本市其他购房者占13.52%，本省其他地区购房者为43.49%，仅次于长沙市购房者比例。在以“限购”为核心的调控政策虽然没有直接针对二手房，但诸多调控措施对二手房交易同样适用，比如税费调整增加交易成本等，这些间接影响对二手房市场也造成了很大的冲击，较大程度的抑制了外地购房者的投资需求。

◆ 置业区域

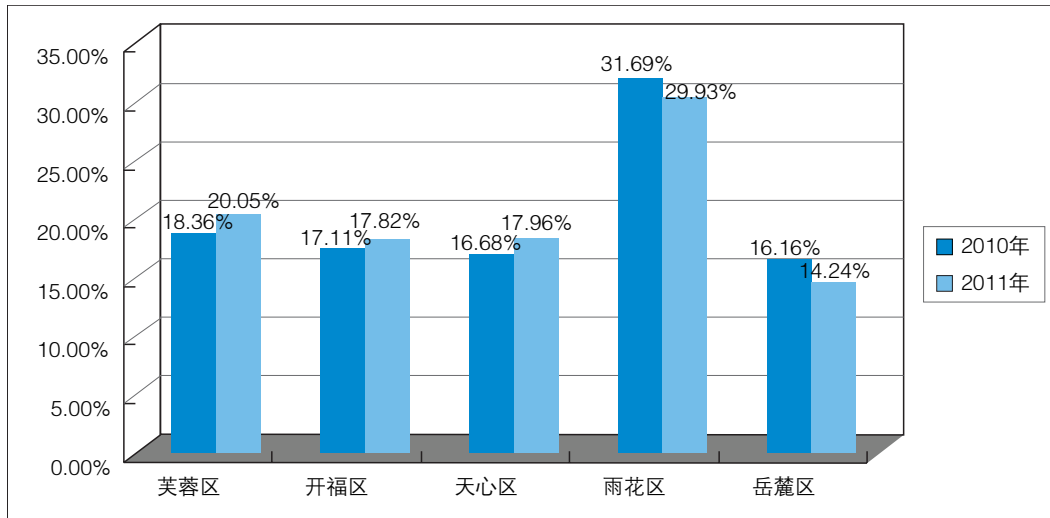


图17 2010、2011年长沙二手住宅购房区域情况

■ 小结：雨花区居于成交首位，岳麓区居于末位

从二手住宅购房区域来看，雨花区以29.93%居于首位，岳麓区成交量在五区中占比最少，仅为14.24%，雨花区成交量较2010年相比，虽减少了1.76%，但仍远远高于其他几区的成交量，其发展前景被消费者普遍看好，既是新建商品住宅成交的热点区，也是二手住宅成交的首选区域。芙蓉区作为长沙老城区，交通和周边配套发展成熟，2011年成交量仅次于雨花区，较2010年相比增长1.69%，开福区、天心区经济发展较成熟，占比相当，较2010年相比购房比例略有涨幅，岳麓区正处于规划发展中，二手房成交暂不活跃。

◆ 住宅套面积结构

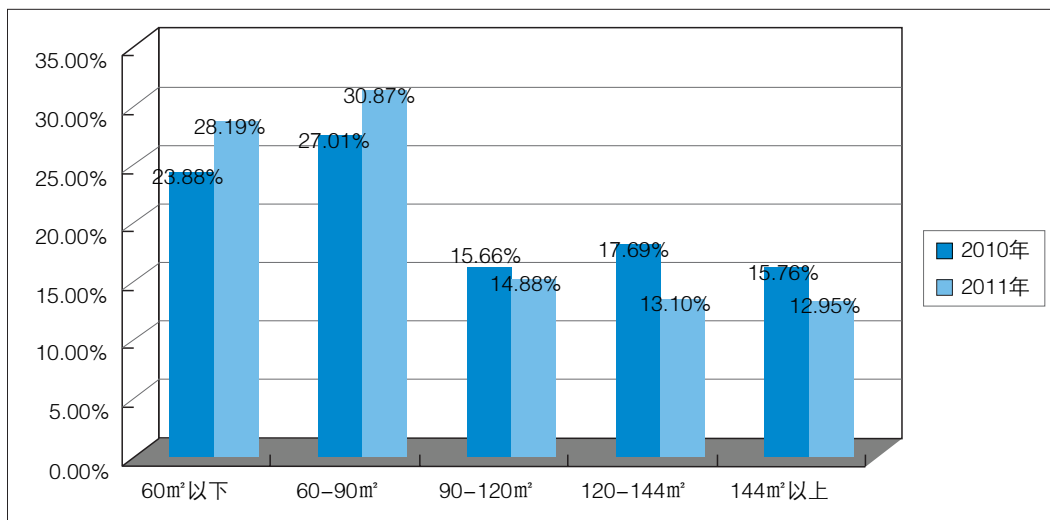


图18 2010、2011年长沙二手住宅套面积情况

■ 小结：90m²以下小户型二手住房成交量上升，大套型成交下滑

从二手住宅消费套面积来看，60-90m<sup>2</sup>以占比30.87%居于首位，60m<sup>2</sup>以下占比28.19%紧随其后；与2010年相比，90m<sup>2</sup>以下小户型成交量增速明显，90m<sup>2</sup>以上户型尤其是120m<sup>2</sup>以上户型成交量逐步回落，降幅明显。当前住房需求以刚需为主，购房者经济条件受限，中小面积套型受热销。2011年契税新政规定90m<sup>2</sup>以下，且是一套房，才能享受1个点的契税优惠，90-144m<sup>2</sup>或二套房都收2个点契税，144m<sup>2</sup>以上住房要收4个点的契税，随着购房成本的增加，大套面积的成交情况将会下滑。

◆ 户室结构

■ 小结：三居室为最畅销户型，大户型成交下滑

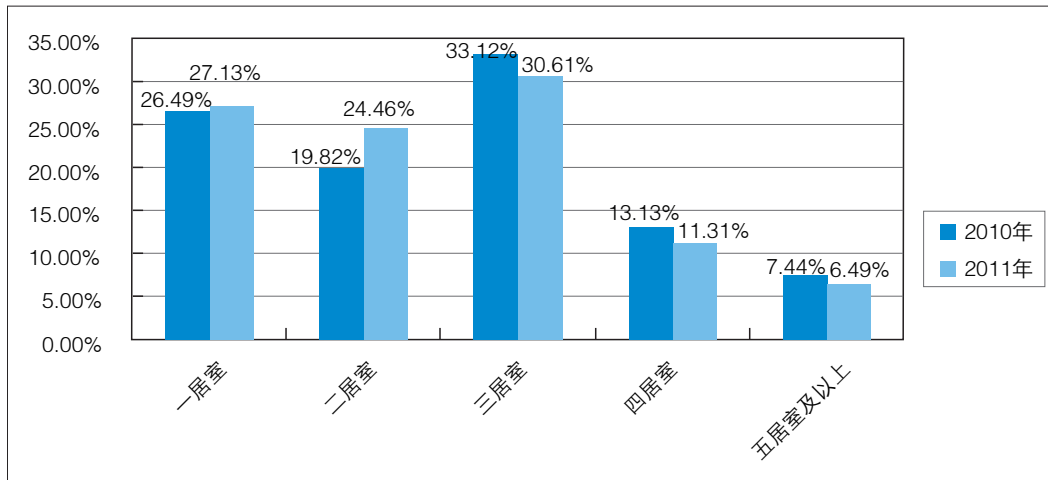


图19 2010、2011年长沙二手住宅户型结构情况

从二手住宅的户室特征来看，三居室所占比例最大，与2010年相比，成交量下滑2.51%，但仍居于成交量首位；一居室、二居室成交量上涨，与2010年相比，分别增长0.64%、4.64%。受契税政策、消费者偏好的影响，中小户型仍引领市场主方向；四居室、五居室等大户型受房地产调控政策的影响，成交情况逐步回落。

◆ 支付方式

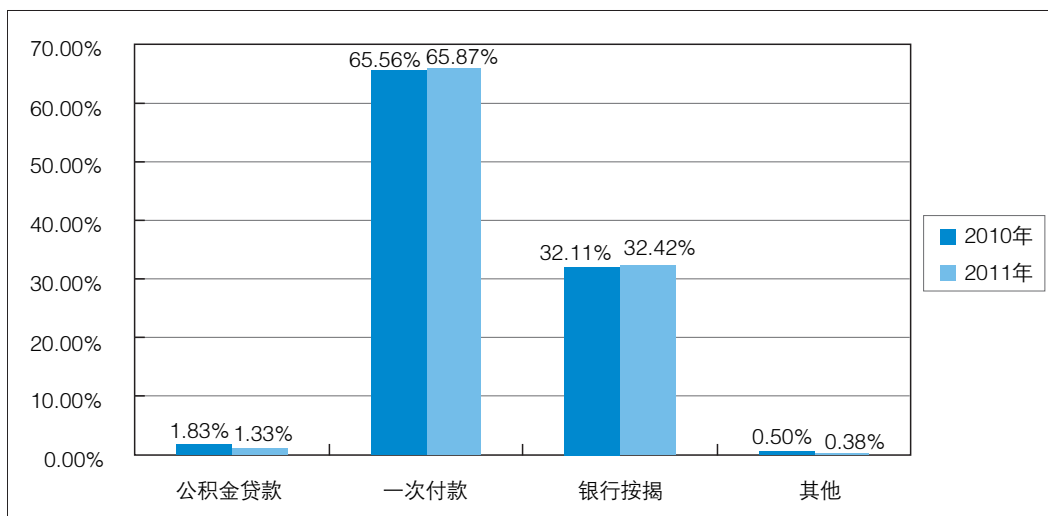


图20 2010、2011年长沙二手住宅支付情况

■ 小结：一次性付款为主，银行按揭为辅

从二手住宅支付方式来看，与新建商品住宅市场以银行按揭为主的特征相反，一次性付款是主要的支付方式，占比65.87%，其次为银行

按揭占比32.42%，与2010年相比，变化幅度较小。二手住宅实际支付的首付款要高于三成，而大部分选择二手住房的购房者经济比较充裕，再加上金融政策上对房贷的约束，促使人们选择了一次性付款。

#### ◆价格指数

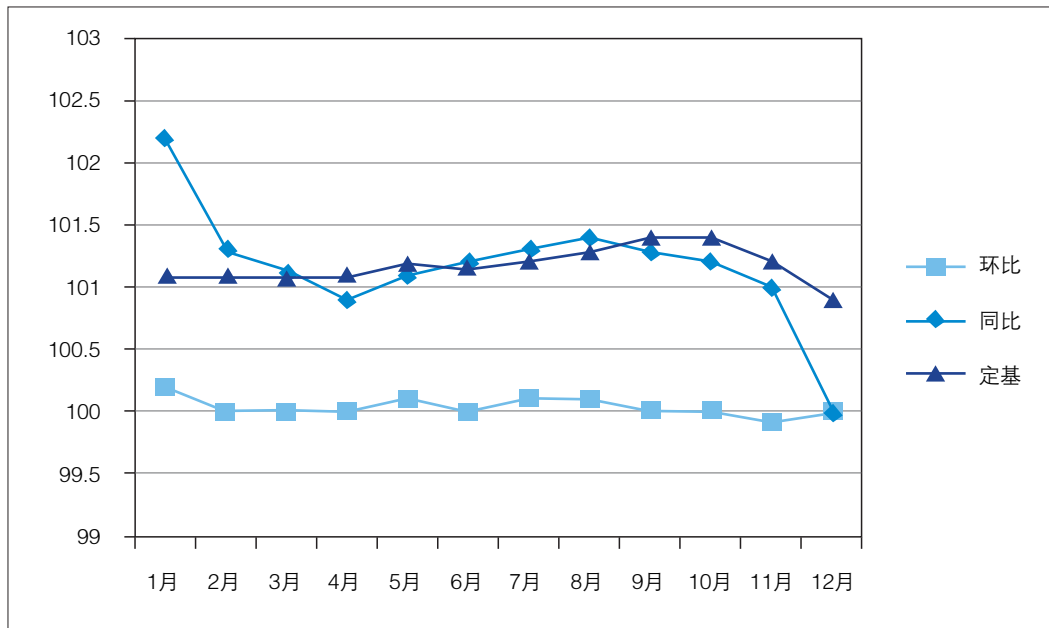


图21 2011长沙二手住宅价格指数特征

#### ■小结：环比、定基指数总体较平稳，价格呈现下行趋势

从国家统计局公布的价格指数来看，2011年长沙二手住宅环比价格指数总体比较平稳，波动性小，与2010年的“U”型结构有着较大的反差，同比经历了1-4月的下降，5-8月的微升，9-11月逐渐步入下行的过程，在12月降幅比较大；以2010为基期测算的定基价格指数相对较平稳，在11月份显现出明显下降趋势。2011年二手住宅市场受新房市场调控、契税政策等影响，成交总体比较冷清，在年底伴随着新房价格出现松动，二手住宅也呈现出下行趋势。

### (三) 2011年长沙内五区房地产市场消费特征的基本判断

#### 1、新建商品住宅消费特征

◆ 购买新建商品住宅的户籍特征：本省其他地区购房势头强劲，主要是基于自住目的，置业次数以一次居多，比较偏爱雨花区、岳麓区和开福区；本市购房者仍保持着较高的热情，仅次于本省其他地区的购房者，他们的改善型和投资型需求比较旺盛，以一次置业为主，但购置二套房的比例较高；省外购房者所占比例较小，他们购房主要是出于投资的目的。

◆ 购买新建商品住宅的消费者特征：在年龄上，25-35岁人群购买力最强，25岁以下购房者比例较2010年增速最快，购房人群年轻化趋势加强；在购房套数上，以首次置业为主，多次置业者占比20.61%；在区域选择上，选择雨花区居多，岳麓区越来越受到关注。

◆ 购买新建商品住宅的户室特征：购房者热衷于60-90m<sup>2</sup>、90-120m<sup>2</sup>的套面积房屋，偏好二居室和三居室，而大套型及大户型成交量逐渐回落。



◆ 新建商品住宅的价格特征：价格指数逐渐步入下行通道，成交总价以50-60万为主，总价重心略有上移，单价集中于5000-7000元，8000元以上高价房购买比例增长最快。

◆ 新建商品住宅的付款特征：付款方式以银行按揭为主，随着房地产市场调控政策的紧缩，银行按揭利率优惠折扣逐渐取消及利率的调高，选择一次性付款比例有所上升。

## 2、二手住宅消费特征

◆ 购买二手住宅的消费者特征：本市居民是购买主体，本省其他地区的购买者较多；年龄集中在25-50岁；雨花区是二手住宅成交的主要区域，芙蓉区成交量增长较快。

◆ 二手住宅的户型特征：中小户型继续发力主导，60-90m<sup>2</sup>套型面积占总量的三成，三居室最为畅销，四居及以上户型受冷落。

◆ 二手住宅的价格特征：全年二手住宅市场相对比较低迷，环比、定基指数总体较平稳，价格呈现下行趋势

◆ 二手住宅的付款特征：以一次性付款为主，银行按揭为辅。

## 四、今后的政策取向及建议

“限购”政策的出台对促进“刚需”、抑制投资投机性购房行为起到了显著的作用。为巩固调控成果，保障房地产市场健康平稳可持续发展，需从以下五个方面进一步完善：

### （一）坚持“限购”政策不动摇，建立引导市场健康发展的常态化机制

坚持“限购”政策不动摇，目的在于保证调控效果不出现反复，建立引导市场健康发展的常态化机制。“限购”如果只是一项短期的行政干预，在现阶段国内投资渠道不畅的情况下，暂时冻结的资金在“限购”取消后必将重新回归房地产市场，导致房地产市场的价格将会出现新一轮的增长，“限购”所取得的成效将会功亏一篑。因此，需将短期的政策干预转变为长期的监管机制，适时建立“限购”政策退出机制，取而代之以引导市场健康发展的土地、税收、财政、金融等常态化、机制化的“一揽子”解决方案。

### （二）制定科学的供地计划，合理调节土地供应的数量和时序

在编制土地供应计划时，应该从土地供应的数量和时序上统筹考虑。一是增加保障房和普通商品房土地供给，在更大程度上满足民众普遍的购房需求，更大程度上保障民生；二是把握土地供应的时序，对于保障房和普通商品房，要优先供应，成熟一宗，供应一宗，确保其按期完工。

### （三）加快保障房建设，完善住房保障体系

加快保障房建设，解决中低收入群体的住房问题。一是要在完成上级下达任务的基础上，尽可能的筹措资金，在土地、税收等政策上向其倾斜，多建一定数量的保障房，满足中低收入群体的住房需求；二是做好保障性住房建设和管理工作，尽快出台保障房分配管理的具体办法，完善准入退出机制，审核和分配过程接受监督，做到过程和结果公开公平公正，使住房困难的中低收入群体受益。

同时，充分发挥住房公积金的作用，加强对中低收入群体的支持力度，为中低收入群体购房提供一定的财政补贴。

### （四）改善投资环境，建立多元化的投资渠道

当前，房地产市场投机盛行的一个重要原因是投资渠道较为单一，除房地产市场外，其他投资渠道不畅。随着社会经济的发展，人们投资的能力和意愿逐步增强，但相应的投资渠道、环境建设没有同步，导致过多的资金涌入房地产市场，给房地产市场健康发展带来隐患。

因此，要营造良好的投资氛围，积极引导资金进入实体经济、股市或者其他领域，为“限购”后房地产市场的“挤出资金”提供流向，保障房地产市场的可持续发展。

### （五）加强舆论引导，树立正确的住房观念

“居者有其屋”不仅包括“购房居住”的内容，而且包含有“租房居住”的思想，且后者是前者的重要补充。树立正确的舆论导向，纠正人们对于“居者有其屋”的认识误区，不仅对保障房地产市场健康、可持续发展有利，对个人和家庭也同样有利。