

房地产调控升级

2021年以来房地产调控明显升级。数据显示,2021年1~7月全国房地产调控多达352次,包括住建部约谈、整顿中介、限制二手房定价、严查经营贷、土地供应、鼓励租赁、打击学区房炒作等,“人、房、地、钱”联动,调控的核心就是“收紧”。7月,房地产调控政策更是井喷,自上而下的调控政策多达66次,刷新年内最高纪录。密集政策下,房地产市场价格涨幅收窄,成交量亦出现明显下滑。

新房和二手房: 价格增速放缓、成交量回落

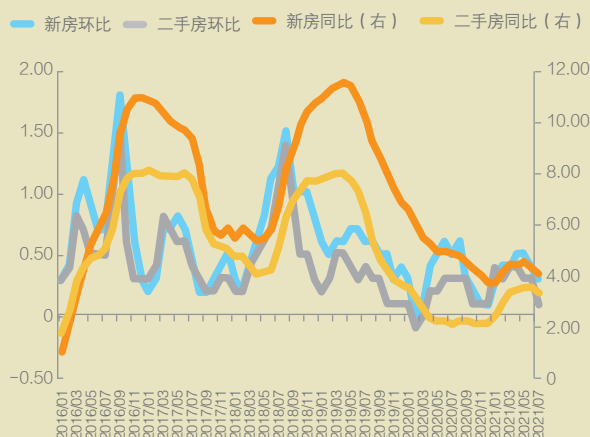
多城出台多项限购政策,7月不论新房或二手房价格,同比和环比增速均有所放缓,这在今年属于首次。7月单月全国商品住宅销售面积下降9.5%,增速由正转负。

2021年7月重点城市新房成交面积(单位:万平方米)

城市	成交面积	环比	同比
北京	102.9	-15%	54%
上海	132.8	-20%	4%
广州	81.2	-12%	-17%
深圳	25.8	-8%	-24%
杭州	128.6	-10%	23%
南京	87.1	-31%	-19%
武汉	401.4	38%	45%
成都	219.8	14%	6%
青岛	140.2	-8%	-16%
苏州	108	-27%	35%
福州	44.8	-19%	82%
厦门	27.9	-36%	-1%
无锡	41.6	9%	-34%
东莞	46	-17%	-44%
惠州	24.2	-23%	-15%
扬州	24.3	-11%	-19%
岳阳	21.9	-8%	-40%
韶关	10.1	0	-37%
南宁	89.6	14%	-40%
江阴	14.4	-47%	-20%

70个大中城市住宅价格指数增速

(%)



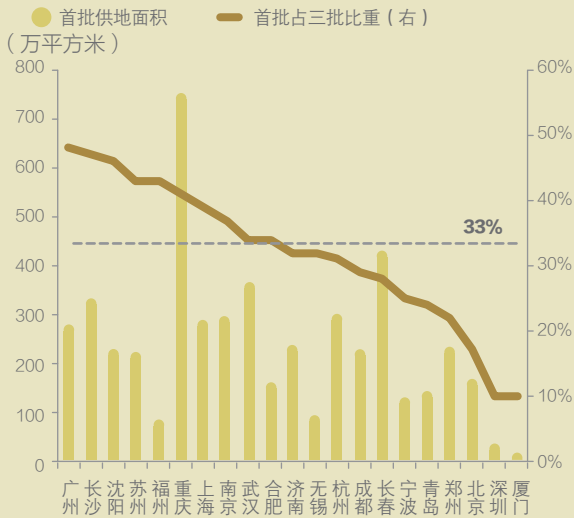
2021年7月重点城市二手房成交面积(单位:万平方米)

城市	成交面积	环比	同比
北京	163.3	-4%	10%
深圳	24	1%	-77%
杭州	42.6	-23%	-39%
南京	78	-20%	-38%
成都	35	-2%	-29%
青岛	37.8	-40%	-38%
苏州	49.7	-7%	-23%
厦门	32.9	-10%	-16%
无锡	48.3	-33%	-31%
东莞	26.4	69%	-35%
扬州	12	-23%	-38%
南宁	17.2	26%	-40%

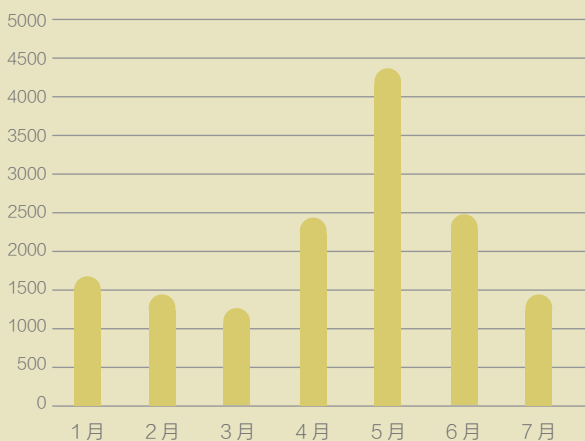
房企拿地节奏放缓，土地市场降温

从 22 个城市第一轮集中供地情况来看，上半年大部分城市集中供地量占全年供地计划的比例不到 1/3，供应与需求的错配使得土地市场上半年呈现出火热的景象。7 月处于集中供地的间隔期，加上监管层强调拿地销售比不大于 40%，前 50 房企总拿地金额为 1438 亿元，环比下降 41.7%，降幅明显。

首批集中供地供应量及占全年供地计划比例



2021年前 50 房企总拿地金额



政策密集出台

国家层面近期出台的房地产相关政策

日期	内容
7月26日	<p>财政部、税务总局、住房城乡建设部发布《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》，包括住房租赁企业向个人出租住房减按 1.5% 缴纳增值税等四条内容，自 2021 年 10 月 1 日起执行。</p>
	<p>央行：被纳入“三道红线”试点的几十家重点房企，已被监管部门要求买地金额不得超过年度销售额 40%，限制包括公开市场拿地和收并购方式获地。</p>
7月29日	<p>住建部：约谈银川、徐州、金华、泉州、惠州 5 个城市政府负责同志，要求坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，切实履行城市主体责任。</p>
	<p>中央政治局：要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。加快发展租赁住房，落实用地、税收等支持政策。</p>
7月30日	<p>银保监会：1) 2021 年上半年房地产贷款增速创 8 年最低；要严格执行“三线四档”和房地产贷款集中度要求，防止银行保险资金绕道违规流入房地产市场。2) 发布《中国银保监会办公厅关于清理规范信托公司非金融子公司业务的通知》，共七条，以“压缩层级、规范业务”为主要思路，加强信托公司境内一级非金融子公司管控，明确清理规范工作安排。</p>