



宏观经济日报

2017年9月25日星期一

【今日主题】

楼市调控继续加码2

【南华指数】4

免责声明8

Bigger mind, Bigger future™
智慧创造未来

南华期货研究所

黎 敏

limin@nawaa.com

010-63151317-855

楼市调控继续加码

22日至23日，共有包括长沙、重庆、南昌、南宁、贵阳、西安、石家庄7个省会城市或直辖市加码楼市调控措施。其中，除西安侧重在销售端控制房价外，其余城市的调控重点都是“限售”，限售年限在2年、3年乃至5年不等。对照国家统计局上周发布的8月最新房价，此次展开调控的城市呈现环比继续上涨、同比涨幅明显的特征，调控的加码正体现了因城施策的“精准性”。具体数据方面，在8月份的全国70个大中城市住宅销售价格变动情况统计中，长沙的新建商品住宅价格指数同比涨幅位居第一，达16.9%，环比涨幅则为0.2%。此外，石家庄环比涨0.1%，同比涨9.5%；重庆环比涨0.3%，同比涨12.9%；南昌环比涨0.9%，同比涨8.7%；西安环比涨0.3%，同比涨14.7%；贵阳环比涨0.7%，同比涨9.2%；南宁环比涨0.6%，同比涨12.5%。因而，从此轮调控的方向看，主打限售，即剑指“短线炒房”，房地产的投机功能将持续被弱化。

给非热点城市降温。此轮调控还有一个特征，即7个城市都在“15个一线城市和热点二线城市”的范围之外。房地产业内人士指出，从国家统计局上周发布的8月份全国70个大中城市房价指数看，一二线热点城市房价指数都在趋稳，且所有一线城市环比都已停止上涨。但同时，部分城市仍有环比上涨，且同比涨幅明显。此外，上述城市的库存正在持续减少，一定程度上强化了房价上涨预期。8月份，南昌、南宁、贵阳等城市存销比在10个月以下，重庆、西安等城市的存销比在6个月以下。一般认为，当存销比小于8个月时，房价存在上涨压力。从因城施策来看，这些城市的过热风险不得不防，需要在政策上进一步为楼市降温。去年房地产调控政策出台以来，一线热点城市取得明显成效，有预期判断楼市调控政策会松动。但是，近两天部分城市出台的新措施，传递了楼市调控不会放松反而可能再度加码的信号。

为建立房地产调控长效机制争取时间。实施限购、限贷、限价、限售等一系列短期调控措施都是在为建立房地产调控长效机制争取时间，房地产调控政策不松动，政府压制地产泡沫的决心没变，这也是“长短结合”的房地产调控逻辑。目前房地产长效机制已经正在建设，既包括购租并举的住房制度的逐步建立，又包括土地供应制度的逐步完善、差别化信贷政策的持续推进等等，只是由于税收问题更加复杂，因此相对于住房、土地、信贷等政策的推进进度稍有滞后，但是相关工作正在展开。而待长效机制建立起来后，短期调控措施才可以逐步退出。

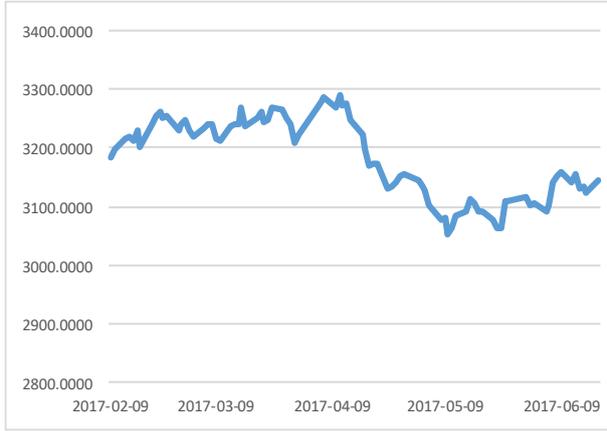
未来调控政策可能继续加码。预计房地产的限购限贷限售调控政

策将进一步扩围,可能向 2017 年上半年涨幅可观的三四线城市扩围;各热点城市效仿北京将陆续推出严查消费贷违规流入房地产市场的相关措施;积极推进租赁房建设,2017 年 7 月九部委联合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》,要求人口净流入的大中城市发展住房租赁业务,并选取广州、深圳等 12 个城市开展试点,给予土地、金融、财税等政策支持;加快《房产税》立法。

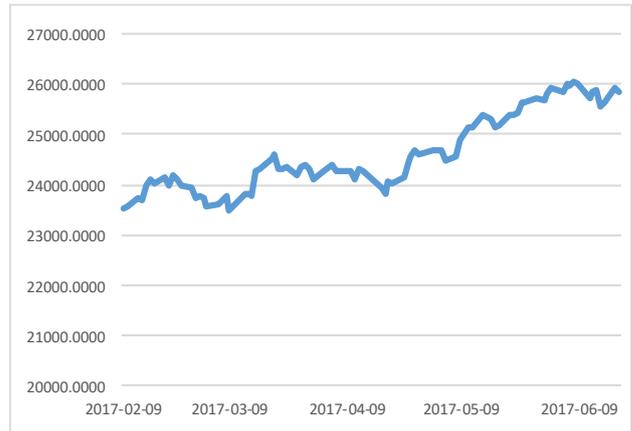
综上所述,近期房地产限售政策升级扩围,与限购限贷政策一起均指向抑制投机需求,未来调控政策可能会继续加码。

2017年9月25日

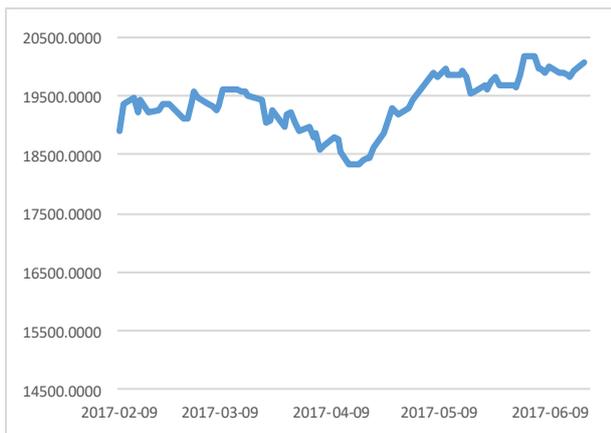
上证综指



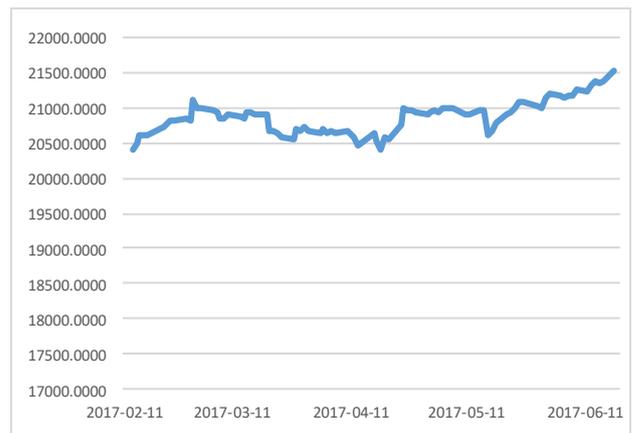
恒生指数



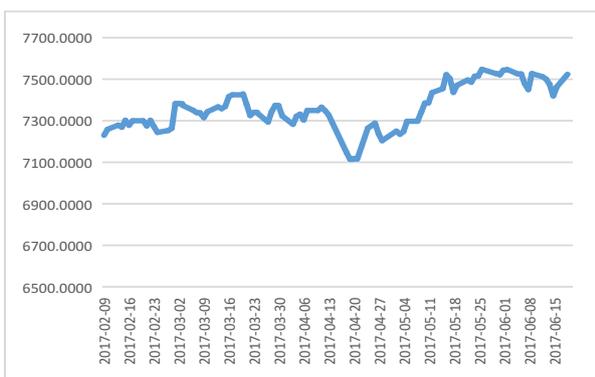
日经 225



道琼斯工业指数



富时 100



德国 DAX

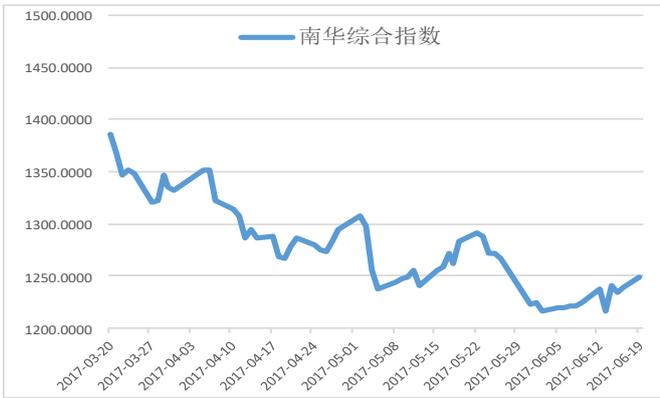


资料来源: WIND 南华研究

【南华指数】

● 2017年9月25日

南华商品期货综合指数



南华能源化工指数



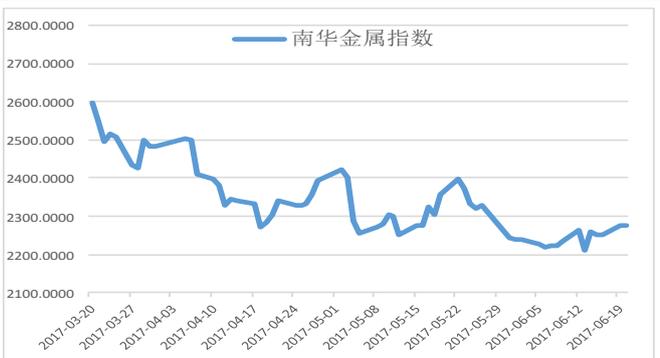
南华工业品指数



南华农产品指数



南华金属指数



南华贵金属指数



资料来源: WIND 南华期货研究所

南华期货分支机构

萧山营业部

杭州市萧山区北干街道金城路 438 号东南科技研发中心 2101 室
电话: 0571-83869601

台州营业部

台州市经济开发区东商务区巨鼎国际商厦 203 室
电话: 0576-88539900

温州营业部

浙江省温州市车站大道 2 号华盟商务广场 1801
电话: 0577-89971820

宁波分公司

宁波市海曙区和义路 77 号 901、902
电话: 0574-87280438

宁波营业部

浙江省宁波市和义路 77 号汇金大厦 9 楼
电话: 0574-87274729

慈溪营业部

慈溪市浒山街道开发大道 1277 号香格大厦 7 楼
电话: 0574-63925104

嘉兴营业部

嘉兴市中山路 133 号综合大楼东五楼
电话: 0573-82153186

绍兴营业部

绍兴市越城区昆仑商务中心 1 幢 1 单元 3101 室
电话: 0575-85095807

成都营业部

四川省成都市高新区天府大道北段 1700 号 1 栋 2 单元 12 层 1209 号
电话: 028-86532609

兰州营业部

甘肃省兰州市城关区张掖路街道酒泉路 437-451 号
金地商务大厦 11 楼 001 号
电话: 0931-8805310

大连营业部

大连市沙河口区会展路 129 号大连国际金融中心 A 座
大连期货大厦第 34 层 3401、3410 号
电话: 0411-39048000

北京分公司

北京市西城区宣武门外大街 28 号 2 幢 B803、B805 室
电话: 010-63155309

北京营业部

北京市西城区宣武门外大街 28 号 2 幢 B801、B802、B608、B609 室
电话: 010-63161286

哈尔滨营业部

哈尔滨市香坊区中山路 93 号 201、801、804、811 室
电话: 0451-58896600

郑州营业部

郑州市商务外环路 30 号期货大厦 1306 室
电话: 0371-65613227

青岛营业部

青岛市闽江路 2 号 1 单元 2501 室
电话: 0532-80798985

沈阳营业部

沈阳市沈河区北站路 51 号闽商总部大厦 15 层 C 室
电话: 024-22566699

天津营业部

天津市河西区友谊路与平交道交口东南侧 大安大厦 A 座 802
电话: 022-88371079

上海分公司

中国(上海)自由贸易试验区松林路 300 号 1701 室
电话: 02150431979

上海世纪大道营业部

上海市浦东新区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 26 层
电话: 021-68400692

上海虹桥路营业部

上海市虹桥路 663 号 1 楼、7 楼
电话: 021-52586179

深圳分公司

深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心 2701、2702 室
电话: 0755-82577529

深圳营业部

深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心 2703、2705 室
电话: 0755-82577909

广州营业部

广州市天河区天河北路 28 号时代广场东座 717 房、718 房
电话: 020-38809869

芜湖营业部

芜湖市镜湖区伟星时代金融中心 1003、1004、1005 室
电话: 0553-3880211

重庆营业部

重庆市江北区建新南路 1 号 20-2、20-3
电话: 023-62611626

永康营业部

永康市丽州中路 63 号 11 楼
电话: 0579-89292777

太原营业部

太原市迎泽区解放南路 2 号山西景峰国际商务大厦 2501 室
电话：0351-2118001

余姚营业部

余姚市城区余姚中国塑料城国际商务中心 3 幢 102 室
电话：0574-62509011

普宁营业部

广东省普宁市中信华府南向门市东起 3 至 8 间首层至二层
电话：0663-2663855

海宁营业部

海宁市钱江西路 238 号广隆财富中心 301、302、312、313 室
电话：0573-80703000

舟山营业部

浙江省舟山市定海临城街道翁山路 555 号交易中心大楼三层
3232、3233、3234、3235 室
电话：0580-8125381

苏州营业部

苏州工业园区苏惠路 88 号环球财富广场 1 幢 2909 室
电话：0512-87660825

南通营业部

江苏省南通市南大街 89 号总部大厦六层 603、604 室
电话：0513-89011168

厦门营业部

厦门市思明区鹭江道 96 号之二 2104-2107 室
电话：0592-2120366

汕头营业部

汕头市龙湖区金砂路 103 号星光华庭商铺 112、212 号房复式
电话：0754-89980339

南昌营业部

江西省南昌市红谷滩新区中央广场 B 区准甲办公室 1405 室（第 14 层）
电话：0791-83828829

义乌营业部

浙江省义乌市宾王路 208 号 2 楼
电话：0574-85201116

免责声明

本报告中的信息均来源于已公开的资料，尽管我们相信报告中资料来源的可靠性，但我公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。也不保证我公司所做出的意见和建议不会发生任何的变更，在任何情况下，我公司报告中的信息和所表达的意见和建议以及所载的数据、工具及材料均不能作为您所进行期货买卖的绝对依据。由于报告在编写时融入了该分析师个人的观点和见解以及分析方法，如与南华期货公司发布的其他信息有不一致及有不同的结论，未免发生疑问，本报告所载的观点并不代表了南华期货公司的立场，所以请谨慎参考。我公司不承担因根据本报告所进行期货买卖操作而导致的任何形式的损失。

另外，本报告所载资料、意见及推测只是反映南华期货公司在本报告所载明的日期的判断，可随时修改，毋需提前通知。未经南华期货公司允许批准，本报告内容不得以任何范式传送、复印或派发此报告的材料、内容或复印本予以任何其他人，或投入商业使用。如遵循原文本意的引用、刊发，需注明出处“南华期货公司”，并保留我公司的一切权利。



公司总部地址：杭州西湖大道 193 号定安名都 3 层邮编：31002

全国统一客服热线：400 8888 910

网址：www.nanhua.net