



北京樓市新政「滿月」系列三之一

編者按：從3月17日起，北京地區密集推出雷厲措施，從按揭「認人也認貸」到新建商住房不得出售給個人，從學區房入學不確定性增加到環北京周邊城市圈進入「限購時代」，北京樓市調控全面升級，以期抑制樓市泡沫。一個月來在樓市「新政」的作用下，北京樓市交易者的經濟生活受到了哪些影響？他們經歷着怎樣的心路變化和酸甜苦辣？樓市瘋漲的勢頭是否得到抑制？天價學區房交易有沒有出現拐點？環北京周邊城市圈的炒樓者有沒有止步？未來北京樓市將何去何從？為此，本報推出此組系列專題報道，以饗讀者。

遭樓市新政「誤傷」京換房客陷兩難

一部分受到新政影響的換房者到住建部門前表達訴求。本報北京傳真



樓市調控新政

- 1 認房又認貸，即居民家庭名下在本市已有1套住房，以及在本市無住房但有商業性住房貸款記錄或公積金住房貸款記錄的，購買普通自住房首付款比例提高至不低於60%；購買非普通自住房的首付款比例提高至不低於80%；住房貸款期限由原來最高30年降至25年。
- 2 16家銀行集體提高首套房貸優惠利率，由不低於貸款基準利率的0.9倍調整為不低於貸款基準利率的0.95倍。
- 3 非京籍購房者由需納稅5年改成連續60個月。
- 4 離婚一年內購房不能算首套。
- 5 新建商住房不得出售給個人；已售再次上市並出售給個人的，購買者需符合名下在京無房和商住房記錄，並連續五年繳社保或納稅。

整理：記者 馬琳

市民反應

■有置換需求的周女士：我本來是打算換一套三居室，因為家裡寶寶越來越大，還有老人，真的不太夠住。但是現在新政後算二套房了，非普需要80%首付已然換不起。不過，如果「認房認貸」等新限購措施真的能讓樓價回調，現在換不起也不是什麼壞事。

■首次置業的張女士：北京樓市真得出大力度調控，從去年「930」政策至今，房價都沒有明顯的下降，現在南五環都8萬一平（方米）了，如果再這麼漲下去，還有誰能買得起，反正我已經無力接盤了。

■無買房計劃的李先生：一輪又一輪的樓市調控政策，讓人應接不暇，相信世界上沒有只漲不跌的市場，北京樓價今年大概率面臨調整。我現在都建議身邊買樓的朋友可能等一等看。

住宅用地大增樓價年底或下調

北京減少土地供應被詬病是這輪房價暴漲的原因之一。為扭轉供需預期，北京市規劃國土委近日透露，今年一季度，北京市已供應經營性用地約230公頃。其中商品房供地161公頃，是去年同期的6.2倍，也是去年全年商品房實際供地量的1.5倍。此外，北京還罕見地公佈了未來五年住宅用地供應計劃，明確2017年-2021年全市計劃供應住宅用地6,000公頃，以保障150萬套住房建設需求。其中，新計劃將2017年供應住宅用地調整為1,200公頃，比原有計劃翻了一倍。

新政出台後成交量下滑

對此，中原地產首席分析師張大偉認為，目前北京可售的住宅庫存大概在10萬套左右，結合此數據看，新計劃每年新增大概30萬套住宅的供給量很大，相當於當前庫存的2倍至3倍。如果能夠完成這樣一個計劃數量，北京樓價的變化或將改變過去「越調控越漲價」的局面。

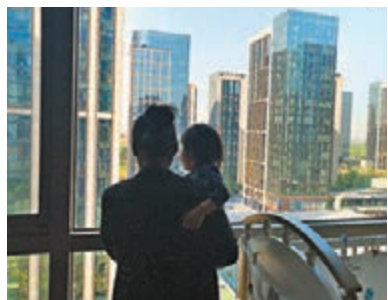
據了解，北京樓市新政出台後，成交量已出現明顯下滑。偉業我愛我家市場研究院統

計，2017年4月上旬（4月1日至4月10日），新建商品住宅（不含保障房）共網籤630套，環比下降20.3%，同比下降59.3%；二手住宅共網籤4,487套，環比下降27.2%，同比下降30.8%。不過，北京樓價暫未出現鬆動。北京市住建委數據顯示，4月3日至9日，北京新建商品房成交均價41,767元/平方米，環比上漲5.68%。中國指數研究院分析認為，結合歷史調控成效來看，市場的價格反應滯後約9個月至一年左右。

近期樓價仍能保持穩定

對於後市樓價走向，亞豪機構市場總監郭毅預測，隨著北京限購進一步收緊，商品房交易量將出現明顯下滑，但價格仍能保持相對穩定，待到今年末、明年初，此前出讓的限價樓、自住樓地塊相繼開發上市，相信能夠推動北京商品樓價格出現結構性的下調。

國際知名房地產諮詢機構仲量聯行則在向全球投資者發佈的政策展望中提出，在供需雙方面的措施的合力之下，北京預計將能較快速到政府設定的樓價環比不增長預期目標。



張緩的媽媽抱着外孫女望向窗外，她們不知道今後的路要怎麼走。記者馬琳 攝



3月25日的北京，清晨仍有些涼意，正在發燒的王國橋還是決定拖着病體趕往位於正義路2號的北京市政府門前，因為她加入的一個名為「被誤傷的人」的千人QQ群中，有人呼籲3月25日上午前往北京市政府反映情況和表達訴求，希望政府充分考慮受新政影響的「在途單」的情況，能給予他們政策緩衝期。

■香港文匯報記者 馬琳 北京報道

王國橋的遭遇主要是由於北京樓市新政執行「認房認貸」，只要有過貸款記錄，無論名下有沒有房產，都認為二套房，購房者需要支付60%或80%首付，並且房貸利率上浮10%。而原本的政策是，只要賣掉自己名下唯一住房，再購買者可以按首套房計算，首付35%並享受九折利率優惠。

難再籌首付 或被迫違約

北京樓市的調控新政，打亂了很多換房者的步伐，讓他們陷入了進退維谷的尷尬境地。買，就要再湊到至少百萬的首付款；不買，那可能就要無家可歸……為此，一部分換房者聚集到政府門前請願，希望出台補充細則，讓「在途單」能順利完成交易。

「我們是一群即將無家可歸的人。」趕到北京市政府門前一臉疲憊的王國橋向記者吐露她的無奈。「我家的房子去年11月就已經簽了賣房合同，因為還沒滿二（年），346萬（元人民幣，下同）低價就給賣了。主要是當時看到房價蹭蹭上漲，擔心以後再也換不起房，想趕緊換一套兩居（室）給兒子結婚用。」

跟朋友親戚湊了幾十萬後，王國橋和兒子最終出手了一套價值610萬位於北京東四環外小兩居（室）。「以為好不容易可以放下了一樁心事，享享退休後的清福了，誰想到現在首付一下子多出來了116萬啊！我們工薪階層上哪兒去弄這麼多錢，這是要逼死我們啊……」說到這裡王國橋哽咽住，因為發燒而發紅的眼眶淚水不停打轉，她原本沙啞的嗓子也有點發不出聲。

隨著買房首付款約定的日期越來越近，王國橋的情緒顯得非常焦慮。「退房的結果就是，想買回我原來的房子也不可能了，只能到更遠的地方買個更小的房子。」她希望北京市政府能夠出台補充細則，像廣州一樣可

以認定首付款轉賬記錄和購房合同簽約日期，而不只是認定網籤日。

據鏈家數據顯示，考慮到目前北京二手房市場上70%以上為換房群體，保守估計像王國橋這樣換房被卡的在途交易大約在1萬單左右。他們都面臨被迫追加近百萬的高額首付，否則只能違約退單。

憂越換越小 盼樓價下跌

3月25日中午，聚在北京市政府門前反映情況的人群終於等來了市信訪辦值班的一位工作人員。在聽完大家的訴求後，該工作人員表示會將大家的情況與訴求向有關主管領導及時匯報，請大家耐心等待消息。留下五位現場換房者的電話後，該工作人員匆匆離去。

也許政府工作人員的表態安撫了部分群眾的情緒，當天中午大家各自散去。5天過去，他們仍然沒有等來期盼的回覆。30日，王國橋再次響應QQ群裡的號召，跟隨近百人的請願隊伍聚集到了北京市住建委。

這一次，直至30日深夜，前來表達訴求的人群也沒有全部散去，有人甚至還支起了帳篷，打算徹夜堅守，希望能以堅持等來轉機。不過，人們依然沒能等來如願的結果。王國橋告訴本報記者，住建委的一位王姓主任告訴他們，北京不會有針對「在途單」的補充細則，如果因為新政導致無能力買樓的，建議去談解約，可以要求全額退回定金、中介費，因為這種情況只要能證明自己無法支付多餘的首付款，法院會支持無責任解約。

「現在解約就意味着，換房只能越換越小、越換越遠。」這樣的結果對於本來抱着改善需求而換房的王國橋們，顯然難以接受，然而也不得不接受。「現在只能寄希望於調控真的能降樓價了。」一聲歎息後，王國橋無奈轉身。



3月30日深夜，聚集在北京市住建委反映情況的人群遲遲不願散去，甚至有人支起了帳篷。本報北京傳真



王國橋等人一個個按上自己的手指模，希望這封信能送到有關領導手中。記者馬琳 攝

商住房被判「死刑」非京籍置業更難

3月26日，北京出台了針對商住房的限購政策——全款、滿五年納稅或社保、禁止中介代理，一系列雷厲措施幾乎將商住房推到了懸崖邊，誓言嚴肅整治更讓其成為人人談之色變的「燙手山芋」。

「燙手山芋」難賣出換房成空

這些突如其來的改變，讓已經獲得購樓資格正打算為孩子上學而奔去看樓的張緩無法相信，「新政幾乎對商住房判了『死刑』！賣不出去，那我這輩子可能再也換不了房子了。」說到此，她頓了頓，轉頭望向正在兒童床上熟睡的女兒，眼神中流露出悲傷而絕望的神情。

2016年初，剛剛生下一個可愛寶寶的張緩，為了給孩子一個穩

定的成長環境，跟家裡商量買套樓房。雖然從唸書來北京至今已近十年，但是由於沒有北京戶口，她一直在等繳足五年社保獲得購房資格後再考慮買樓的事情。但眼看著樓價從她剛來北京時二環還不足1萬，漲到現在五環都要8萬，「再不買再也買不起」的想法越來越強烈。

張緩坦言，租房子讓她沒有安定感，房東經常毀約不租，不想帶着孩子整天過得提心吊膽。最終，她下決心購買了一直並不看好的商住房，一套位於南五環外的房子，這幾乎是她「搾乾」家裡及父母所有積蓄湊到200多萬首付款買下來的。

「商住房的土地使用年限通常只有40或者50年，而且轉讓稅負高，房價又漲幅慢過住宅……」張緩跟記者細數着商住房的種種不足，但當時她只有這一種選擇。如今「3

·26」新政後，她的房子幾乎很難再賣出去。無法換房，這意味着以後女兒上學的種種麻煩，「可能只能把珠珠送回到老家上學了。」

籲炒樓客自住買家區別對待

面對這種結果，張緩幾乎每天都活在懊悔當中，「感覺特別對不起女兒。原來看到女兒一天天長得很興奮也很開心，現在只有焦慮。」

讓張緩想不明白的是，「法不溯及既往」，商住房存在於北京市場已經有十年時間，如果商住房真的是違規存在，為什麼這麼多年來住建委視而不見，開發商還能獲得審批賣給自己，並且能辦理繳稅過戶拿到房產證？她希望，北京的政策能顧及普通百姓的利益，對炒樓客和自住需求的非京籍購房者區別對待。