北京樓市新政滿月 系列三之三

環京區域紛限購 樓價未跌反續升

在北京樓市新政出台的前後，環北京的河北城市圈亦紛紛加碼樓市調控。雄安新區禁止房地產交易的消息甫出，溢出效應帶動周邊地區樓市上漲，進而引發新一輪限購政策的跟進。目前，整個環京區域已基本進入「限購時代」。記者走訪環河北多個城市售樓處發現，限購措施並沒有阻擋樓價繼續攀升的態勢，有的地方樓盤因庫存量少，仍然供不應求，不過部分地區的成交量已在縮水，人氣開始下滑。 ■香港文匯報記者 譚笑 北京報道

受惠雄安溢出效應 惟部分地區成交量減

■目前整個環京區域已基本進入「限購時代」。圖為河北省廊坊市固安縣。網上圖片

今年4月初的一個周末，記者來到廊坊市限購令最早實施的地區之一固安縣。在一家房屋交易中介的接待大廳裡，記者看到人來人往，熙熙攘攘，房產經紀人辛小姐告訴記者，「以前人更多，現在政策收緊了，相對還少了一些。」

繼去年4月河北廊坊開始調控樓市後，自今年3月以來，保定市、石家莊市、滄州市亦發佈樓市限購措施。雄安新區禁止房地產交易的消息甫出，溢出效應帶動周邊地區樓市上漲，進而引發新一輪限購政策的跟進。目前河北境內，環京區域包括雄安周邊地區，基本都進入「限購時代」。

多數買家來自北京

據廊坊市香河縣國土資源局副局長李長旭介紹，今年3月份香河縣二手房成交量環比下降40%至50%。廊坊市固安縣的一家房地產中介經理楊森告訴記者，該區域最火的商品房小區——「英國宮」的銷售，以往月均成交量達30多套，但隨着最嚴限購令的出台，今年3月到4月僅銷售20套左右。「去年這個時候我們一個月就簽了40多套『英國宮』的房子呢！」

記者遇到房天下經紀人楊森，他正在固安縣房產交易中心幫客戶辦房本，那是他在3月底以來的一周裡經手的第7套房子。「起碼60%的購房者是自住的，七成以上是北京過來的。」

「以前都是過來投資的，這段時間自住的買家多了，每天晚上這些樓亮燈的屋子比去年明顯多了。」辛小姐也證實了這一說法。

遼寧瀋陽的蔣先生和妻子專程到固安為他們的女兒挑房子，剛剛拿到房本的他對記者說：「閨女馬上大學畢業，準備留北京發展。我們在固安給孩子買套房，她就算在北京安家了，我們退休也過來住。」

部分樓盤供不應求

北京市民羅女士一直盤算着在廊坊市永清地區投資置業。她告訴記者，從去年開始，永清的樓價一直在漲。3月下旬的一個周末，她再次來到永清一家房產中介，留意到看樓的人氣有所下滑。不過，羅女士說，「本以為3月份河北這邊的限購令出來後，樓價能降一點，沒想到不但價格沒變化，而且壓根兒沒樓可買！」

「固安3月底推出一個新樓盤，排了上千號買樓的人，一天就賣了三四百套——全賣光了！」一名固安的房產中介告訴記者。

廊坊大廠回族自治縣一中介主任何占東對記者稱，儘管最近推出限購令，大廠的樓盤仍然供不應求，「有些房子要起碼兩年後才有房本，大部分買家還是願意『落袋為安』。物以稀為貴，那些能立刻辦房本的房子『出一套賣一套』。」

京城樓價高 市民改購環京房

相比北京市內的樓價，環京的樓價的確價廉。對於在環京區域考慮買樓的北京人而言，他們的目的也各有不同。有人是因為被市內高樓價「逼」到市外，也有的人純粹為了投資。

恐樓價再升無力入市

記者在廊坊市大廠回族自治縣見到了正在看樓的劉先生。今年29歲的他選擇在大廠買樓的原因不僅是樓價便宜，還因為他並沒有北京戶口和暫住證，當前不能在京購房。

「先在這邊買套房子吧，看樓價的勢頭，再不買就來不及了！」劉先生無奈地說。

朋友合伙買樓作投資

相比於劉先生的無奈，同樣在大廠買房的北京唐女士的目的則更單純：只為投資。她的投資方式還頗為新潮——與多個朋友籌款買一套房。

唐女士介紹，她在大廠限購前夕與多個朋友一起湊了135萬元（人民幣，下同）的首付，以其中一人的名義貸款110萬購買了一套85平米的房子。由於房主準備賣掉大廠房子回京買樓，賣方要求的首付額遠高於「廊九條」所規定的外地人首付50%的限制。

唐小姐說：「反正是為了投資嘛，我們每個人出的錢都不多，也在經濟範圍之內，只要通州發展得好，我們5年之後賣了肯定會賺！」

三年前購樓升值數倍

北京市民李先生在固安的購房經歷則算得上「先下手為強」。他說，三年前他以每平方米4,000元人民幣的價格現款購買固安某樓盤期房，而到此時，樓價估計已升值六倍。

李先生表示，父母和他在購樓時曾在北京延慶與廊坊固安兩地猶豫，最終考慮到北京新機場和交通因素，選擇了在固安購買了一套90平左右的兩居室。

「買這房子主要是父母退休後自住。」但實際上，李先生也常常在這套房子的自住和投資上猶豫。李先生說：「聽中介說兩居室的小戶型好出手，現在樓價漲得這麼高，挺猶豫要不要賣了，回北京貸款買一套學區房。」

■記者 譚笑 北京報道

■因北京樓價高，令部分市民到市外買樓。圖為河北省廊坊香河一個在建房地產項目。 網上圖片

居民觀點

■**周銳（保定人，在京務工，不想購房）**：這幾天我老家的樓價漲得特別快，尤其是雄安新區的新聞出來之後，有好幾處房子一夜之間每平方米漲了一萬塊錢，那樣貴的房子我肯定買不起。現在在北京工作，租房也挺好的，買樓太遙遠，也沒資格，在北京周邊買房子也沒必要，我老家離北京也挺近的。

■**趙欣（在京務工，正考慮在固安買房）**：因為和男友一起在北京南城工作，準備在固安買樓把父母接過來同住。可是交通方面不方便，如果真在固安買房，就一定要買輛車。現在問題是我和男友沒有北京車牌，若開外地車牌每周都要辦理進京證太麻煩了。所以仍然猶豫在固安買套大一些的房子，還是在大興買個小點兒的房子。

■**海波(尚未在京或周邊購房)**：在北京想買一套四環內的兩室房子起碼也要500萬，就算賣了我老家（哈爾濱）的房子也付不了首付。身邊很多人去買環京房，我覺得還是算了，自住的話離我公司太遠。投資的話，個人認為北京的房子價格上漲空間實際要高於北京周邊的房子，而環京樓市在經過這一輪調控後樓價上漲空間應該不會大了。

■**立達(北京人，在京貸款買房)**：我還有幾十年用來還北京這套房子的貸款，對我來說壓力很大。目前沒想過買外地房子。首先，資產的積累不能只靠房子，那樣的人生很無趣。其次，從經濟角度來看，環京物業可能只有保值作用。如果給我一次重來的機會，我選擇去燕郊買樓後出租。

整理：記者 譚笑

環京樓市政策或續從緊

專家解讀

本月1日雄安新區宣佈成立後，環北京地區樓市政策逐漸趨緊，市場交投情緒卻逆勢升溫。為遏制市場炒作，僅4月5日當天，環北京板塊就有9地相繼出台限購政策。分析稱，現時北京樓市政策日漸趨嚴，雄安房地產交易亦已基本凍結，由於看好京津冀協同發展前景，外溢投資需求開始在北京及雄安周邊地區尋求機會。

個別城市樓價現泡沫化傾向

上海中原地產市場分析師盧文曦表示，過去逾一年時間，環北京板塊房價漲幅逾一倍，甚至個別城市樓價已現泡沫化傾向。為遏制炒作，近期環北京區域樓市出現新一輪調控。分析人士相信，京津冀協同發展及該區域自身發展提速因素，是環北京樓市價值被看旺的關鍵，環北京樓市調控政策的出台，與該區域內旺盛的樓市需求有一定關聯。

在環北京樓市政策趨緊的同時，一些投資客卻並未偃旗息鼓。內地金融智能搜索平台「融360」提供的調研數據顯示，在以投資作為買樓目的的受訪者中，有31.16%的人因憂慮未來或出台更嚴限購政策而加速買樓。

交銀金研中心高級研究員夏丹坦言，雄安新區在去年便有部分樓盤被查封，有的在建項目更直接停建，近期新政策的出台更多是瞄準了投資投機性需求，其目的是避免市場出現劇烈波動，「目前環北京部分地區的投資投機性購房需求非常旺盛，一些地區更承接了來自北京、雄安新區等地的購樓需求。」

國開證券分析師程凌在其研報中指出，在北京「認房認貸」政策下，環北京地區房地產市場需求將進一步增加。對當下改善型需求而言，現金資產增值需求將引導資金流入環北京市場。

調控將續聚焦打擊投機炒作

「調控政策出台很有必要，且非常及時。」盧文曦分析，建設雄安新區是為了落地產業，若產業尚未落地，樓價卻提前上漲，將導致產業落地難問題。

展望未來，夏丹直言，現時市況下，樓市從緊的強制手段不會很快結束，限購、限貸等政策措施短期恐難放鬆。她強調，環北京地區房地產市場若現明顯泡沫，將不利於未來板塊內的投資和居民生活，預計環北京市場未來一段時間內的樓市政策仍將以嚴控為主，環北京特別是河北諸多市縣區，未來都有升級限購、限貸的可能性。

盧文曦判斷，為抑制樓市投資性需求，環北京地區樓市或實施「全面限購」，且調控政策將續聚焦打擊投資和投機炒作，「樓市投資行為必須予以嚴控，否則一旦資本獲利，就易引致投機行為的旺盛，從而影響產業落地。」他並指出，防範樓市大漲大落，仍是當前政策的首要目標。

■記者 倪巍晨 北京報道

有些業主臨時毀約加價重售

「終於拿到房本了，太不容易了！」楊森在幫助客戶辦理完房本後不由得舒了口氣。

被稱為當地「史上最嚴」的限購政策看似斷了炒樓客的暴發夢，但在固安房天下經理楊森眼裡，這並沒有阻擋樓價升高的步伐。他說，固安樓價不僅沒跌，有些簽了買賣協議的業主臨時毀約加價的事情更是經常發生。

「這種事情這段時間特別多，尤其是3月份限購令一下來，我見到就有兩個業主臨時毀約加價賣，別的中介也遇到了好多起這樣的事兒了。」雖然這樣埋怨，楊森卻也能理解業主的行為：「固安的樓價只會漲，雖然漲幅可能沒有去年到今年漲勢那麼快。」

中介：限購升級證房子價值高

房產經紀人辛小姐說：「有些人覺得固安樓價『到頭了』，其實我們業內都認為，固安離北京近，交通方面正在建輕軌和地鐵，到2019年北京新機場正式啟用時，固安的樓價才有可能穩定下來，在此之前，固安的房子只漲不跌。」

「其實買賣雙方都認為，限購升級只能證明被限購區域的房子價值高。」楊森說，「所以沒買樓的人要買，賣樓的人更覺得『奇貨可居』。」

「而且環京區域趕上了雄安新區這樣的大事兒，外地人又買不了雄安的房子，那就跑到固安來買。和雄安比起來，我們這邊的限購真不算什麼。」楊森說。

■記者 譚笑 北京報道