

# 重拳調控百日 京城樓價止漲

## 中心城區環比降幅最大 西城海淀領跌



從3月17日北京第一個出樓市「組合拳」，引爆內地房地產調控全面升級算起，此輪堪稱史上最嚴厲的樓市調控已滿百日。作為政策風向標，據官方統計5月北京樓價止漲，其中二手樓價領跌，環比下降0.9%，市面更屢有降價百萬成交的消息傳出，讓人不禁好奇北京樓價真降了嗎？為此，香港文匯報記者近日走訪京城樓市，探尋樓價漲落虛實以及調控背後的喜和憂。

張先生近兩個月一直在通州區看房，家裡準備生「二孩」，想趁調控降價把三居室換成四居室。張先生稱自己在上次調控時抄底很成功，「前幾次政府出手調控樓市，通州都最先降價，2011年和2014年兩次調控都降了兩成多。2011年買三居室時每平米1.4萬元（人民幣，下同），第二年漲到2萬多元，近兩年通州建副中心，樓價再升到6萬元，有些距離副中心核心區更近的樓賣到7萬元以上。」

### 副中心效應 通州最抗跌

但張先生觀察三個月後發現這次不太一樣：「最嚴調控都三個月了，通州樓價還很穩，估計沒『底』讓我抄了。三個月前靠近副中心的房子均價6萬元/平方米，現在成交價大概5.9萬元，最近一些熱門小區還漲了，離副中心遠的老通州城降價稍大些，但也不到5%。上月媒體說通州樓價下降了20%，我讓中介幫忙找降價的房子，中介說那是個案，賣家急着買房、買主還是朋友。」

據張先生觀察，現在可買的房源很少，除非急着用錢，很多賣家都不想賣，「我的三居也不想賣啊，至少等到北京市政府正式遷到通州再漲一波。」

中國社科院財經戰略研究院住房大數據項目組監測數據顯示，5月受認房又認貸、多校劃片政策試行、環京各城市聯合出臺重調控政策等影響，北京樓價環比出現首降，各區樓價全面下跌，其中通州最抗跌，僅環比下跌0.01%，主要源於通州區實行更嚴格的雙重限購政策，副中心建設引導樓價預期上漲；降幅最大卻在中心城區，5月西城環比下跌8.43%，海淀下跌7.45%，領跌全市。分析認為，這主要因為入學政策出現重大調整，強調實際居住及試行多校劃片等，

對這兩個地區被爆炒虛高的學區樓價格造成衝擊。

### 學區房降溫 成交量大減

位於西城區某著名小學入學區域的一位中介直言，現在已無學區房說法，也不讓以學區房的名義賣樓。「調控前附近有上學資格的房產報價在18萬/平方米以上，現在單價超過15萬元不讓掛網，賣家主動降價的不多，我們中介勸賣家降價，如果不同意就暫時下架，而買家擔心政策調整，都在觀望僵持，調控以來一直沒有過成交。也有一些過去的『學區房』在政策調整後，沒了直升優質學校的資格，掛牌價格一下子下調幾十萬甚至上百萬，賣家除非急着急用錢才降價賣，所以實際成交也不多。」

想買「學區房」的孫女士則發現，調控後有直升「牛小（重點小學）」資格的房子掛牌很少，有些雖報價下調百萬，但房主提出以簽多一份合同的形式加價，且合同中不再附加保證入學資格的條款。孫女士擔心未來政策再變，幾百萬可能打水漂。

### 買樓者觀望 等待更低價

數據顯示，3月樓市調控後，京城樓市成交逐月大降，5月二手樓成交降降至1萬套的低點，6月上半月成交再降兩成，多數買樓者仍在觀望等待更低價。孟軍是調控後少數願意出手的買樓者，4月初用340萬買了亞運村附近一套上世紀90年代初建成的40平方米一居室，均價8.4萬左右，「現在同個小區報價每平米大概降了4,000元，兩個月便宜了20萬，但我買時按揭按基準利率，現在至少要1.1倍，貸款幾十年下來買得不虧。」剛剛結婚的孟軍說自己買房是刚需，雖然買在了高點，但也不覺得未來會大降。

## 北京樓市調控主要措施

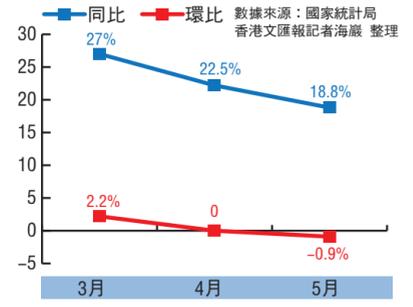
- 規範中介和現房銷售業務；
- 認房又認貸；
- 提高首付比例；
- 壓縮房貸發放期限；
- 調整個稅認定條件；
- 增加離婚再買樓的約束；
- 實施商辦類房屋限購政策；
- 實施平房限購政策；
- 嚴格商辦類項目的規劃和設計。

香港文匯報記者海巖 整理

## 北京房價中位數（元/平米）



## 樓市調控以來北京二手樓價變化



## 北京各區樓價漲幅變化

區縣	環比漲降幅		
	3月	4月	5月
東城	10.07%	1.33%	-3.45%
西城	7.64%	1.64%	-8.43%
朝陽	5.81%	2.47%	-3.02%
海淀	6.32%	2.26%	-7.45%
豐台	6.4%	2.17%	-3.3%
石景山	7.53%	1.62%	-4.57%
通州	4.96%	-0.56%	-0.01%
昌平	5.3%	0.96%	-4.61%
大興	6.35%	1.09%	-5.8%
順義	5.22%	2%	-3.26%
房山	7.9%	3.73%	-2.72%
門頭溝	11.97%	0.23%	-0.07%

數據來源：中國社科院財經戰略研究院住房大數據項目組 香港文匯報記者海巖 整理

## 專家解讀

中國社科院財經戰略研究院研究員鄒琳華向香港文匯報指出，2016年北京商品房價均同比上漲60%，樓價上漲過快，既有金融貨幣寬鬆的因素，也有住房庫存偏低且未來供給能力不足的實際因素，而且為配合去庫存，住房信貸條件顯著寬鬆，房貸利率降至歷史最低點，這從客觀上為樓價上漲創造了條件。

### 短期走勢穩中有升為主

鄒琳華表示，今年3月以來，購樓政策及貨幣環境全面收緊，北京樓價短期漲勢得到抑制，但另一方面，住房長期供給都存在不足，樓價很難因政策或貨幣因素利空出現大跌，短期北京樓價走勢可能以穩中有升為主。

因此為進一步穩定樓價，鄒琳華預計短期北京限購、限貸、限售、限價政策將繼續收緊，長期應通過雄安新區等探索，為人口稠密區域從根本上解決住房供求矛盾提供新途徑，通過城市群的發展解決供給瓶頸。

### 應糾正土地的功能錯配

交通銀行金融研究中心高級研究員夏丹預計，中共十九大前房地產政策難有鬆動，對北京等熱點城市維持嚴厲，成交同比回落態勢將在下半年延續，交易量的萎縮也會帶來價格預期向下反轉。

中國社會科學院財經戰略研究院副研究員付敏傑則認為，最近幾輪住房調控的目的都是為了防範金融風險，抑制房地產泡沫。因為買樓者相信政府有能力控制地價，讓它不下降並且穩步上升，購買住房就是一種無風險的投資。要平抑樓價應糾正土地功能錯配，讓土地回歸基本生產要素而不是短期的純資產，這樣才能實現政府不炒地，百姓不炒樓。

具體措施看，付敏傑認為，現在北京已沒必要增加和保留工業用地，從居住功能看，小產權房能滿足居住功能，而且炒樓者一般不會購買，因此可以研究通過小產權房增加住宅供給。



受最嚴厲的樓市調控政策影響，北京各區的樓價全面下跌。圖為北京一處住宅區。 資料圖片

## 新盤仍火爆 加價也難搶



新樓市場在政府限價下保持火爆。圖為北京一個房地產展示交易會。 資料圖片

受樓市調控影響，北京房地產市場迅速降溫，二手樓價微跌，成交量直接下滑，調控效果初顯，但新樓市場在政府限價下保持火爆，即使加價也難搶到。

6月初北京西南二環邊一高檔住宅項目拿到預售許可證，以7.95萬元/平方米的均價開盤，劉女士託人找開發商內部關係花了78萬元買到一個購房號，「沒有過硬關係，加價100萬元也買不到，周邊二手樓價格都達到10萬元/平方米以上，按小區140平方米-198平方米的主力戶型計算，買到就是賺到二三百萬。」

據有關開發商介紹，北京自去年開始執行新樓售價價格管控，設定8萬元/平方米隱形紅線，目前尚無項目能夠突破這一價格紅線，上述二環邊的項目，2015年開發商拿地時的樓面價就達到5萬元/平方米，政府定價較市場價低兩成。如今，政府設定每個樓盤的網簽價格上限，控制各價位樓盤的預售證發放進度，以保持樓價穩定。

## 燕郊普降兩成 有價卻無市

在3月17日北京出臺雷震調控政策後，環北京各市縣迅速跟進實施限購限貸，環京樓市迅速冰凍，樓價普遍下調兩成，仍有價無市。

此次調控中，河北廊坊、大廠、燕郊等環北京地區均要求在當地繳納三年社保，來自北京等外地買樓者不再具有買樓資格，買樓者大幅減少。據廊坊當地中介介紹，現在問的多，買的少，符合條件的買樓者很少。另外，銀行提高首付和利率，開發商也在備案價基礎上要求增加溢價，以工程款、裝修款等形式加價也變相提高

首付，使得本地有能力買樓者也很少，暫時看不到更多購買需求，只能看未來限購措施是否放鬆。

中國社科院財經戰略研究院住房大數據項目組監測顯示，5月廊坊商品房均價下跌8%，居主要城市之首，樓價中位數由3月的3.3萬元/平方米左右降到2.9萬元左右。

在燕郊，來自當地中介的數據稱，燕郊多數樓盤平均每平米下降6,000元左右。此輪調控後，燕郊二手樓價整體下跌了約20%。目前燕郊均價為26,000元/平方米。

環北京各市縣樓價下跌。圖為燕郊一處住宅區。 網上圖片



# 十九大前調控不會鬆