

# 降價推盤仍遇冷 前10月交投大幅減半 北京樓市五年最凍



之北京篇

氣濃厚，盼樓價再降。

■香港文匯報記者 海巖 北京報道

今年初以來，隨著調控政策趨穩，北京房價略有回升。但到9月，中央多次喊話嚴控房價上漲，調控不放鬆，北京再出新政，收緊住房公積金貸款政策，令略有回溫的市場又轉冷，亦使得「金九銀十」慘淡收場。

據中國社科院城市與競爭力研究中心住房大數據監測，與今年1月相比，9月北京房價累計上漲5.48%，同期商品房成交1,033.47億元（人民幣，下同），是2013年以來同期最淡，比調控最嚴的2017年同期還低兩成。9月北京房價中位數為每平方米57,043元，比8月下降2,009元。

北京市統計局數據則顯示，1-10月全市商品房銷售面積為607.3萬平方米，同比下降51.4%。其中，住宅銷售面積為402.8萬平方米，下降44.4%。

## 新樓平過二手 成交佔比不足三成

最近三個月北京市場逾50新盤入市，新增商品房近2萬套。去年由於限價政策，北京新樓價平過二手，因而新房甫入市便被搶購一空，而今新房搶購潮已然消退。記者詢問京城多個房產代理和售樓處得知，購房者詢問及看房情況尚好，但新樓成交佔比平均不足三成。

香港文匯報記者走訪通州區一處新樓盤時發現，雖已開盤半月，最先認籌的三棟樓仍有不少樓層、戶型可以選擇。記者現場巧遇一個三十多人組成的網絡購房團，有看房者告訴記者，他不着急下定，還要多看看其他樓盤。「這個樓盤雖是價格較低的限競房（以限房價、競地價方式供應土地的商品房），但今年北京房價停漲，這個價格相對周邊二手房優勢不大，並且買後限競房五年才能交易，相同價格自然選擇普通商品房了。」這位購房者還說，

今明年北京限競房集中入市，再等等看有沒有更便宜或地段更好的，購房團裡多數人都是這般打算。

曾經受寵的高端樓盤亦少人問津。過去幾年京城鮮有樓盤售價能夠獲許超過每平米8萬元這一限價天花板，而今年樓價平穩，年度目標實現有望，10月北京市建委一舉向四家高端樓盤發放預售許可證，這些地塊當年都是「地王」，而今兩家售價每平米11萬元以上，另兩家亦在9.5萬元以上。過去這些豪宅在限價政策下售價低於市價，「買到即是賺到」，往往需排號加價搶購，而今真正出手購買的卻不多。

一位有意出手豪宅的買家告訴記者，最近每天會接到一次電話，向他推銷剛入市的「西府大院」。這處在北京西三環外的高端樓盤，售價每平米均價11.3萬元。「去年申請精裝修每平米15萬元的售價，但沒拿到許可證；今以11.3萬元入市，但是毛坯房，若按精裝修標準每平米1.5萬元計算，實際價格差不多」。

## 發展商賣力攬客 送車打折盡出

這位買家還說，現時這處樓盤要求全款購房，不接受貸款，按每套最小190平方米計算，至少需2,000萬元現款。「有錢又有資格買的人可不多，據說750多套公寓開盤賣了110多套，成交1成五。」

在買家觀望等減價的情況下，發展商開始賣力攬客，從買房送汽車，到直接打折，久違的打折促銷再現京城。位於東五環外的中鐵華僑城和園正在搞「買房送卡宴」促銷，銷售人員介紹，買220-290平方米下躍戶型，送一輛價值90萬元的保時捷卡宴，按均價每平米6.7萬計算，相當於95折。北京萬科則對九大首發新盤給予最高減免5萬元的優惠。



■記者日前走訪京城通州一新盤，看房者眾多，最終成交寥寥。

香港文匯報記者海巖 攝

## 北京樓市「金九銀十」供銷情況

| 時間周期       | 新增供應套數 | 新增供應面積（萬平方米） | 成交套數  | 成交金額（億元人民幣） | 存量套數   | 存量面積（萬平方米） |
|------------|--------|--------------|-------|-------------|--------|------------|
| 2016年9-10月 | 4,323  | 68           | 8,496 | 523         | 54,412 | 840        |
| 2017年9-10月 | 5,471  | 78           | 3,895 | 240         | 51,920 | 782        |
| 2018年9-10月 | 11,268 | 156          | 5,687 | 383         | 66,107 | 965        |

數據來源：中原地產

整理：海巖

## 今年北京樓市調控新政策

### ■整頓中介：

11部門聯合行動治理房地產市場亂象，投機炒房行為和房地產「黑中介」；約談鏈家、我愛我家等中介，規範房源信息發佈等。

### ■整頓租賃市場：

約談住房租賃企業，禁止惡性競爭搶佔房源；限制租金上漲等。

### ■供應低價房

加快5,000套公租房供應分配，加快推限競房入市。

### ■限貸加碼：

公積金貸款執行「認房又認貸」的政策，每繳存一年可貸10萬元人民幣等。

整理：海巖

# 低價房湧現 買家貨比三家



■在大批限價房、共有產權房等低價房持續推出下，北京樓市結構大為轉變。

資料圖片

今年北京樓市格局出現變化，限價房、共有產權房大量且持續入市，拉低市場均價；並且新房供應大增，供大於求形成買方市場。

所謂限競房，是指以「限房價、競地價」的方式供應土地，並開發的商品房項目，首宗「限房價、競地價」地塊拍賣在2016年11月進行，到2017年末已是北京土地出讓的主流模式。從今年6月開始，這些限競房項目大規模入市，並對新房供應結構帶來較大衝擊。以10月為例，北京取得預售證的住

宅項目多達14個，總計7,374套住宅，其中限競房達到4,439套，佔比高達60%。

## 供大於求 市場轉向買方

看似原本應該不愁銷售的限競房，市場預期卻出現了轉變。限競房密集供應的情況下，購房者觀望情緒濃重。據北京中原地產統計，今年北京樓市已經入市25個項目，15,628套限競房，但網簽量只有2,292套，簽約比例為14.7%，簽約均價為每平米49,962元。即使計算預定未網簽的合計比例也僅約

為30%，預計後續還將有1萬-2萬套限競房將在2018年4季度入市。

有買房者告訴記者，本來想買二手房，但中介極力推銷新出的限競房樓盤，積極帶着去看房，還承諾不收中介費。現在一個區域經常好幾個限競房樓盤上市，選擇空間很大，已是買方市場，還有一些樓盤暗中降價。

他比較了中介推薦的新盤，位於大興的中海雲築銷售均價3.7萬元/平方米，位於通州的K2，十里春風銷售均價2.8萬元/平方米，每一套都比他正在看的老舊二手房便宜，「價格便宜是便宜，但位置遠，自住不方便，將來若要租出去，租金也不咋樣，以後賣出時有限制，拿到房產證五年後才能交易，從買房到拿證也要兩三年，這就意味着7、8年後才能賣出。」這位買房者說不會首選限競房。

中原地產首席分析師張大偉認為，限競房區域供應扎堆現象明顯，部分區域入市超過3,000套，使供大於求狀況開始明顯出現。

張大偉認為，在房價漲得比較厲害的時候限競房的價格優勢明顯，但目前正好遇到了市場降溫，限競房的優勢就不明顯了。未來隨着後續供應量繼續上升，那些區位屬性不好的限競房有可能繼續進行價格戰。

隨着大量低價房上市，一邊是賣不出去的房子，一邊是不斷湧入的新盤，北京樓市轉向買方市場，庫存明顯增加。到10月底庫存套數達到66,107套，為近三年最高峰。

中原地產數據顯示，今年9月和10月各類商品房新增供應11,268套，是過去同期的二至三倍，同期成交5,687套，庫存套數達到66,107套，為三年內最高峰。業內認為，庫存增加令房企營銷壓力增大，也增加了購房者議價的空間。

## 新房庫存超6.6萬 料掀價格戰

傳統的「金九銀十」已經不再，雖然北京房地產市場供應量增加，限房價項目增多，但新房和二手房成交量雙雙下跌，二手房成交量更是同比下滑了42%，專家預計四季度將有可能開展價格戰。

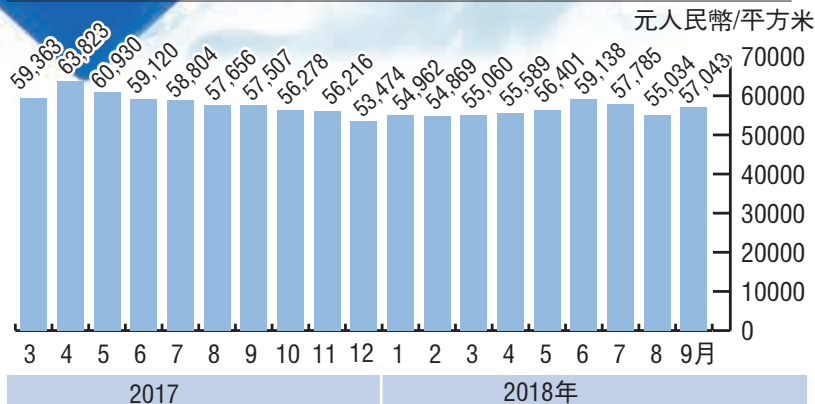
中原地產數據稱，10月北京新房共成交新建住宅2,738套，相比9月份的2,948套，環比下調7.12%。二手房方面，10月成交8,879套，繼2月後再次低於萬套，成交量環

比下降42%。

## 公積金收緊 透支10月購買力

中原地產首席分析師張大偉分析認為，10月二手房交易量下降，一是受國慶長假期影響，10月網簽數據因長假而少了一周的量；二是9月公積金政策收緊，當周成交井噴，透支了部分10月份的成交，亦打擊了市場信心，此後二手房降價現象增多。

## 北京住房價格中位數



數據來源：中國社科院城市與競爭力研究中心住房大數據

整理：香港文匯報記者 海巖

## 一手樓價向下 推鬆二手樓價

在大量低價房入市的同時，京城二手房價亦現鬆動。有房產中介告訴記者，9月開始賣家出貨的意願變得強烈起來，新掛出的房源價格開始走低。以前堅守價格的業主信心開始鬆動，「原來是報出一個價，能賣就賣，賣不了就掛着，從八九月開始，有業主着急了，降價房源明顯多了」。

鏈家數據顯示，今年5月，新增房源平均報價開始高於在售房源平均報價，但從9月開始，新增房源平均報價又低於在售房源平均報價，10月最後一周，這一差距為每平米500元。

## 有價無市 業主急出貨

雖然價格下降，二手房仍有價無市。

有中介告訴記者，現在買賣二手房多是為換房改善，大多是連環單，賣掉小房子，首付購買大房子。有位賣家在朝陽區的房子以400萬價格掛了幾個月也沒賣出去，降價50萬還是無人問津，而他着急現款去買學區房。

鏈家數據亦指出，9月公積金政策調整後，購房者觀望情緒進一步蔓延，10月新增帶看客源量環比下滑1.3%，漲價房源佔比下降至10%，接近去年3月調控以來最低值。

在成交環節，業主繼續讓步，議價空間進一步擴大到4.6%。另外，一二手房價格結束倒掛，二手房價格低於新房價格，這意味着「買到即賺到」時代的終結。