西城區轉多校劃片 眾家長趕上尾班車

學區房帶動 北京樓市觸底回升

疫情下 新挑戰

內地樓市篇 三之三

樓市復甦的暖風近日終於吹到北京，疫情下冰凍的房地產交易迅速升溫，市場熱度恢復至2019年以來高點，學區房在政策刺激下再現掛牌即「秒光」的盛景，越來越多售樓處坐滿戴口罩的買房人，剛需購房者急於「上車」令部分樓盤銷售井噴。冷淡下行了3年的北京房地產市場經過疫情洗禮，似乎正觸底回升。

■香港文匯報記者 海巖 北京報道

■疫情下，北京某新房售樓處仍擠滿戴口罩的看房者。 香港文匯報記者海巖 攝

□金茂北京國際社區效果圖

5月本來就是學區房交易旺季，而今年格外火爆緣於北京4月30日頒佈的新政：自2020年7月31日後，西城區購房並取得房屋產權證書的家庭適齡子女申請入小學時，不再對應登記入學劃片學校，全部以多校劃片方式在學區或相鄰學區內入學。新政留出3個月的窗口期，在京城樓市掀起軒然大波，恰逢當日北京宣佈將防疫響應等級下調至二級，樓市熱度悄然升級。

北京各類優質教育資源在西城扎堆，對應優質中小學的學區房早已被炒到每平方米20萬元（人民幣，下同）的高位，四五十平米的老舊樓房報價在1,000萬元左右。在3個月窗口期，一邊是學區房業主擔心區域優勢不再急於拋售房產，一邊是購房家長想在「多校劃片」前趕緊搭上末班車，買賣雙方的焦慮讓西城區學區房的價值面臨重估的同時，供應增加，成交量激增。

銷售員：買賣雙方都急迫

「有些客戶只來一個電話詢問，或者看一次房便決定下單。」鏈家地產一位銷售員告訴記者，西城的一些優質小學學區房爆發式成交。買賣雙方都很急迫，小戶型掛牌房源大幅增多，但基本上在掛牌當日被「秒光」，但價格漲幅不大，比新政前漲2%-3%。目前只剩中大戶型總價都在1,500萬元以上，可議價5%，但因限購限貸下門檻太高，不好賣。

學區房交易火爆，二手房交易迅速升溫。中原地產預計，剔除網簽數據滯後等因素，5月份北京二手房真實交易量有望達到1.8萬套，相當於2019年月度最高水平。歷史數據顯示，當北京二手房月成交達到1.5萬套時顯示市場交投活躍；若達到2萬套則預示市場過熱，往往會引發新的調控政策出台。

疫情下一季度北京樓市冰封，但被壓抑的需求不會消失，而疫情期間部分社區嚴格的管控措施讓租戶更加意識到自有住房的重要性，3月後隨着疫情受控、售樓處重開，成交量以環比倍增的速度快速回升。

「聰明的購房人3月份就回到售樓處了。」3月25日新開盤的金茂北京國際社區，就在疫情中創下20分鐘認購814套的銷售紀錄。樓盤位於北京東北六環外順義新城，地處偏僻又不靠近地鐵，單價3.4萬元/平方米左右，主打的50平米一居室、70平米兩居室，170萬元-250萬元左右的低總價在近年北京市場罕見，吸引剛需購房者。不少人戴着口罩去售樓處「踩點」，25日晚開發商線上開盤20分鐘售出814套。記者日前致電金茂北京售樓處時，售樓員表示924套新房中，小戶型全部售罄，目前只剩部分二、三居室，總價都在200萬元以上。

專家：眼下類似2015年

為何疫情下北京樓市快速升溫？全球受疫情衝擊，各國放水刺激經濟，美國推出無限量化寬鬆（QE），而中國4月廣義貨幣M2升至11%以上，社會融資總量大增3萬億元，比上年同期多1.42萬億元，創下三年新高。如是金融研究院執行院長朱振鑫認為，疫情二次衝擊還沒結束，中國經濟仍處於蕭條期，貨幣寬鬆還沒有結束。「但是刺激經濟復甦的『溫水』越來越熱了，經濟復甦正在蓄力。」

回顧上一輪房價暴漲，2015年開始中國經濟快速下行，央行先後十多次降準降息，2016年2月央行實施此輪寬鬆的最後一次降準，而後全國範圍的房地產市場上演歷史上罕見的瘋狂牛市，到2017年3月各地房價全線暴漲50%以上甚至翻倍。「眼下有點類似2015年的階段，寬鬆政策拐點還未到來。」朱振鑫認為，核心城市在流動性驅動下已確定性回暖，深圳率先上漲，北京上海也已明顯觸底。「但考慮到這次政策不會大鬆，和2016年區別很大，北京房價估計能回升10%-20%就不錯了，特別稀缺的房子也許能觸及2017年高點。」

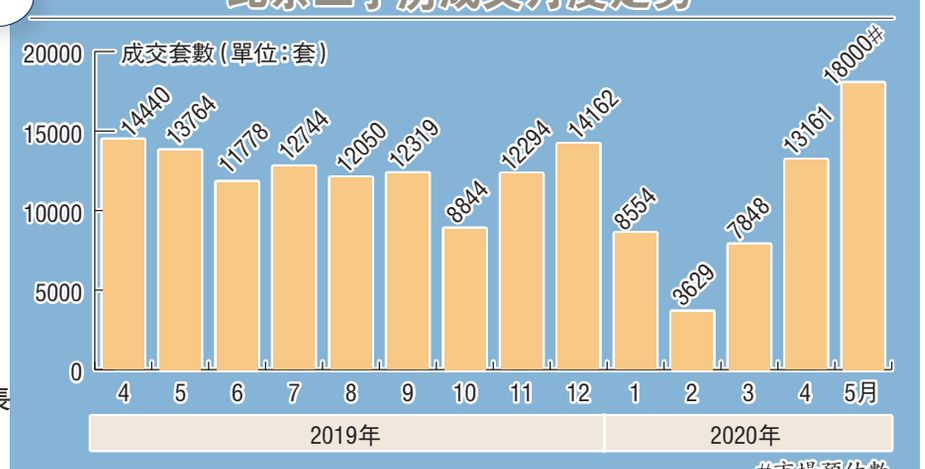
政策不會大鬆，和2016年區別很大，北京房價估計能回升10%–20%就不錯了。

金融研究院執行院長 朱振鑫

北京新房成交月度走勢

時間	成交（套）	供應（套）	每平米均價（元人民幣）
2019年4月	7,371	5,481	38,420
2019年5月	6,582	4,793	44,893
2019年6月	6,587	5,384	46,167
2019年7月	6,947	4,069	45,850
2019年8月	5,272	4,595	45,595
2019年9月	4,426	7,726	47,601
2019年10月	5,385	5,059	42,398
2019年11月	5,060	11,167	40,084
2019年12月	7,134	12,946	41,410
2020年1月	4,692	4,353	38,050
2020年2月	2,770	1,399	39,840
2020年3月	2,392	1,828	44,481
2020年4月	5,424	6,270	40,108

北京二手房成交月度走勢



#市場預估數
數據來源：北京市住建委及市場機構

經濟前景未明 買家臨陣退縮

特稿

北京防疫降級，樓市復甦，心急的買家開始行動。計劃年內結婚的劉先生，自3月疫情稍有好轉後就戴上口罩輾轉看房了。他告訴記者，以前看500萬元（人民幣，下同）的房，現在降到400萬元，首付比例不變，但總房價降了100萬元。因爲疫情以來工作上的動盪，股票、基金投資的失利，讓他調低了對未來的預期，變得更加小心謹慎，不敢接受高槓桿。「買一套可以住的就好了，以後我們可以置換」。

個別買家仍追價入市

記者走訪鏈家中介時碰到劉先生，他已選好一套400多萬的房產，準備與房東最後協商簽約。不過簽約時，看到房東的户口還沒有遷走，而對方只願意給他10萬元押金，擔心房東户口不遷走對今後有影響，劉先生最終放棄購買。他判斷，疫情之後房價有很大可能會下探，經濟的不確定性讓他更加謹慎，希望在手中盡量多地留存現金。

「北京的房價2019年年底到了低位之後，就沒有更大下降。很多房子一掛就是半年以上，但只要一降價，一周內就會顯示賣出。疫情之後，不少掛牌的房子價格又下調了5萬–10萬元，但更多房子直接下架了。」陳先生去年就有意買房，前幾天好不容易談好價格準備簽約，卻擱路殺出個「程咬金」，兩人一路競價到最後，最後他放棄了。他向記者吐槽，「沒想到都疫情期間了，快金融危機了，居然還能遇到執着加價的買家。」

一位地產中介向記者說，疫情下的買家大多是剛需，「如果不剛需也不會冒着生命危險、冒着被裁員的危險四處看房。」業內數據顯示，雖然樓市成交大漲，不過在嚴厲調控政策施壓下，成交價格並未水漲船高，反而還有小幅議價空間。但購房者的焦慮感正在上升，「他們很焦慮，擔心買貴了，擔心以後還不了貸，擔心未來房價下跌或者突如其來上漲。」■記者 海巖

■北京近年以嚴格二套房首付要求等政策抑壓樓市。而在疫情下，業主態度終見軟化，惟經濟前景未明，令有意上車的準買家飽受煎熬。 資料圖片

調控堅如磐石 只剩剛需 不見投資客

滬深樓市呈現豪宅熱，北京卻只有「剛需」忙。北京嚴格二套房首付政策、非常低的豪宅線，令改善換房難度遠大於滬深，投資客也只能遠離。現在北京的最嚴調控仍堅如磐石，未見放鬆跡象。

2017年3月調控以來，北京市二手房平均跌幅超過20%。近兩年更是往往小陽春一出現，馬上就來一個政策降溫。2019年3月小陽春初現，北京市迅速頒佈政策調低市管公積金貸款額度降溫；而今年對西城區學區房出台政策降溫，傳達了明確的調控態度。

改善性購房門檻300萬以上

中原地產分析師張大偉表示，嚴厲調控下，當下北京購房門檻和交易成本高企，市場需求大多數都是自住型需求，投機需求生存空間極小。

張大偉說，近年樓市單套成交額均價高達725萬元（人民幣，下同），「限房價競地價」政策房每套也在400萬至500萬元。但由於非普通住宅標準線劃定過低，多數二手房都被歸為非普通住宅。當前政策下，二套房首付要求八成，這意味着改善性購房門檻至少在300萬元以上。

北京房貸利率亦是全國最高，目前首套房最低為LPR+55基點即5.20%，二套房最低為LPR+105基點即5.70%。而上海首套房利率在4.65%左右，二套房5.35%左右。

嚴厲調控效果漸浮現

嚴厲調控對北京樓市的衝擊已有顯現。在行政副中心通州限購更為嚴格，在售樓盤去化壓力巨大。有樓盤不得不接受首付分期，針對首付需8成的二套換房客戶，首付2成，剩餘部分半年內繳清。即便如此，有意願和能力的購房者寥寥。

北京地區一位銀行信貸人員表示，目前北京住房商業貸款額度充足，審批流程加速，但政策不放鬆，風控進一步加強，市面上用於購房的經營抵押貸不能說完全沒有，真正能成功的並不多。更重要的是，目前北京房地產價格上漲預期生變，且交易成本高昂，大量套取違規資金進入樓市的動機不足，更多是一些剛需購房者的家庭需求。

僅靠剛需不會有牛市

張大偉認為，按照目前的市場熱度，5、6月北京樓市會有「陽春」，但後續若無政策調整，熱度或難以持續。正如業內所共識，僅靠剛需，是迎不來房地產牛市的。

開發商回歸 頻高價拿地

5月9日，北京一口氣出讓三宗不限價地塊，總成交額達113億元（人民幣，下同）。其中，位於豐台區南苑鄉的地塊成交價為72.2億元，樓面價近7萬元，為豐台區歷史上第二高單價「地王」。

疫情以來，北京已拍出多宗高樓面價地塊。1月20日，海淀區兩宗地塊樓面價超7萬元/平方米，2月海淀區又成交2宗高價地，溢價率超過25%。4月底，北京拍出2宗五環內西紅門限價地塊，限價6.44萬元/平方米，比周邊二手房均價約高1萬元/平方米。

恒大時隔五年再買京地

此外，由於近年北京樓市調整，房價下跌，限競房、共有產權房等地塊成為住宅用地供應主力，不限價的商品房地塊基本消失，利潤空間受限，使得不少房企退出北京土地市場競逐。而今年，龍湖、恒大等房企，無懼疫情殺回北京。中國恒大一月三次在京拿地，而此前其已五年未在北京公開拿地。

北京市2020年度建設用地供應計劃顯示，今年住宅性質土地供應在1,000萬平米左右，可能是近四年來供地最少的一年，北京房價有望「止跌」築底，開發商拿地熱情高漲。