

北京二手房降价明显 市场成交回升

近期,北京楼市降价明显。其中,二手房挂牌价格从4月起持续下降,连被称为“定海神针”的学区房也未能幸免,而新房优惠已从此前的遮遮掩掩,变成现在的积极宣传。价格下降使8月北京楼市成交量有所增长,有人认为,放量意味着开始回暖。到底北京楼市现状如何?市场是否开始回暖?证券时报记者日前探访了北京海淀、通州、朝阳、东城等区域的房地产中介公司,并就上述问题采访了业内专家。

证券时报记者 张达

最坚挺的学区房都降价了,北京整体房价肯定都在降。”李女士告诉记者,她刚刚在海淀实验小学附近买了一套90平方米的学区房,总价530万元,而此前6月份查看网上报价时,该区域的二手房均价在7万元/平方米左右,到了8月中旬就已经跌破6万元了,两个月每平方米降了1万元。

由于李女士属于刚需,即将面临孩子上学的问题,所以对价格不是特别敏感,看到合适的房子就出手了。至于后市行情怎么走,她不知道,只是觉得不会大涨,也不会大跌。

与李女士的想法不同,程小姐看到自己一直关注的一套房子一个月时间总价就降了30万元时,更加坚定地认为房价还会继续下降,想等到年底再出手。

程小姐所说的这套房子在北五环外一中高档小区——筑华年,是90平方米的小3居,年初挂牌价为385万元,一直没人买,到了7月底,挂牌价降到了345万元,当时中介说可以跟业主议价,最低337万元卖,但当时程小姐没有动心。到了8月底,程小姐收到中介发来的短信称,这套房子总价已经降到315万元,问她是否考虑出手,但是程小姐仍然未心动。

1个月就降了30万,我觉得还会再降的,再等等,等到年底再说。”程小姐认为,现在整体市场形势不好,到底房价降多少,但是还是会继续降的。

到底北京目前的二手房市场行情怎样?证券时报记者日前走访了北京市海淀区、朝阳区、通州区和东城区的房地产中介公司,均被告知,今年以来房价确实降了不少,但是目前市场已经开始有回暖迹象。

北京海淀中关村区域,因名校汇聚而著称,北京最贵的学区房就在这里。

从去年底到今年6月份,这个区域的二手房价格确实降了不少,但近一个月没怎么降,现在还有回头趋势,再降也降不了多少了。”中关村附近链家地产的工作人员小刘说,现在成交量又上来了,唯一变化的是业主的报价不再像以前那样水分高,现在基本都是底价报,即业主能承受的最低价,想谈下来三五万都费劲。

小刘告诉记者,前两个月可以说

是市场的最低点,现在开始有点回暖了,从带客量、成交量就能看出来。正常情况下,周围这几个小区一个月卖10套、8套,8月份一个月卖了30套,合一天1套。”他说,今年5月份、6月份,他所在大区链家地产北京有26个大区,卖了900多万元中介费,7月份增加到1600多万元,到8月份已经超过2000多万元了,而市场较好的2013年3月份也没到3000万元,他预计今年9月份、10月份会更多。

我们大区总监对市场很有研究,也更敏感,他在这附近有一套大两居的房子,之前报价370万元,特别着急卖,后来最低报340万元也没人买,现在他感觉市场要往上走,客户给375万元都不卖了,想等着再多涨涨再卖。”该工作人员说。

位于通州区的我爱我家的工作人员小张介绍说,年初该区域的挂牌价在2.5万~2.6万元/平方米左右,现在挂牌价在2.2万~2.3万元/平方米之间,每平方米降了两三千元钱。

我这边有一套99平方米的二手房,3月份、4月份时报价260万,现在降到230万,有客户想220万买,业主不卖。”小张说,还有一套68平方米的两居,2月报价是170万,当时有客户想163万买,没谈下来,现在同样户型,近两个月以150万成交了两三套。

如果不介意房子老旧,还有一套92平方米带阁楼的复式老房子,年前报价220万,最近一直往下改价格,现在业主急卖155万,相当于每平方米不足1.7万元。”小张说。

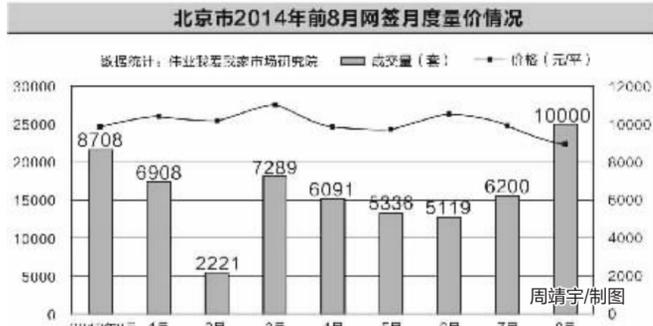
记者问,房价是否会继续下降。小张说,今年3月到6月市场比较冷淡,整个通州区网签量平均一个月300套,到7月份已经增加到600套了。8月份,我们小组成交了6套,之前也就是3、4套,证明市场已经回暖了。”

东城区和朝阳区中介同样告诉记者,现在价格基本降到底了。朝阳区左家庄附近链家地产的一位工作人员称,该区域房价从3月份到现在每平米最多降了1万元,现在均价在每平米3.5万元左右。东城区某链家地产的工作人员告诉记者,她所在区域的二手房从4月份、5月份开始下调挂牌价,43平方米的一居室从214万降到8月份的174万,总价降了40万。她认为,现在成交开始放量了,房价再降也降不到哪去了,房价止跌意味着成交价要上来了。



事项/月份	8月	7月	6月	5月	4月	3月	2月	1月
成交量(套)	10000	6200	5119	5336	6091	7289	2221	6908
价格(元/平)	22448	24844	26277	24325	24642	27760	25548	26111

数据来源:伟业我爱我家市场研究院



专家称北京楼市有复苏迹象但尚未回暖

证券时报记者 张达

8月北京楼市成交量小幅上涨,成交价格继续回落,市场又进入敏感关键时期。接受证券时报记者采访的业内专家认为,当前市场只能说有复苏迹象,谈回暖为时尚早。

谈回暖为时尚早

据伟业我爱我家市场研究院统计,8月,北京市二手住宅成交量复苏势头持续,环比小幅增长3%到8300套。二手房成交均价为28180元/平方米,环比回落3.2%。新房方面,8月,北京市新房网签量破万套,环比增长超六成;剔除保障房之后成交均价为22448元/平方米,环比回落9.64%。

北京房地产协会秘书长陈志认为,8月份一手房、二手房出现小幅增量,与广义货币M2的释放和金融杠杆的支持等小幅刺激有关,就此认定市场回暖为时尚早。今年前6个月没有自住房供应,7月份、8月份大量

自住房入市,因此统计出来的量和平均价格是含自住房的,不能反映市场真实供求信号。而真实交易又有滞后性,现在的数据反映出来的可能是6月、7月份的真实情况。如果剔除自住房的影响,新房价格与前几个月大体相当,没有太明显变化。

陈志认为,目前扭转需求进场的外部政策环境没有发生实质变化,未来可能也未必会看到抑制需求的政策退出。因此,在目前政策环境下,市场不会好到火爆,但也不必悲观。与前几个月相比,市场仍处在平稳、正常的水平,未来市场仍需要时间的检验。

现在市场只能叫复苏,是建立在以价换量的前提下的,而不是回暖。”中原地产首席分析师张大伟说,当前北京市场分化严重,新房和二手房触底复苏时间不同。二手房价格跌的比一手房厉害,原因是去年二手房涨的厉害,与广义货币M2的释放和金融杠杆的支持等小幅刺激有关,就此认定市场回暖为时尚早。今年前6个月没有自住房供应,7月份、8月份大量

~20%,成交量会触底复苏,而新房降10%左右成交开始复苏。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖也认为,8月份的二手房市场依然处于缓慢筑底复苏阶段,成交量的企稳复苏是以实际成交价格的环比小幅回落为支撑的,现阶段的市场成交以买卖双方明显的价格博弈为特征。

入市时机已到?

胡景晖认为,随着9月份、10月份传统成交旺季到来,未来一段时间在售项目加大让利幅度、新项目调低销售价格入市以吸引购房人的情况将很可能出现,入市的时机已经到来。

北京房展组委会秘书长郑向东也认为现在是买房的好时机,因为当前房价小幅波动,与业主还有议价空间,房源选择面大,挑选余地比较多;没有支持房价大涨的因素,没有信贷政策的支持,在高利率的背景下,市场大幅回暖可能性不大。

是否是入市时机,关键是选合适的

房子。”张大伟说,8月北京二手房成交均价为2.88万元,目前市场在售的二手房房源均价相比年初最高点,跌幅已超过15%,有些已经跌了20%,基本到底了,可以买了,而新房很多还没降,仍有降价空间。他认为,“金九银十”的成交量比6月、7月、8月会有上涨,但往年会有下调,因为去年本身是个高点,而7月、8月本身也不是购买时机。

而在陈志看来,何时入市应根据自己的支付能力,北京房价不会大幅下降,应该是一个平缓的过程,但会有波动,因此或早或晚入市都没关系。陈志认为,北京是一个大的投资性市场,供应有限,需求无限,房屋的居住属性不能说没有,但是更多是有投资愿望的,房价更多体现的是投资价值。在投资品价格预期下降时,不会有大量买入,因此开发商不会大面积降价。

现在开发商很尴尬,因为只有预期明天要涨价了,消费者才会买。”陈志说,降价也会带来一些后遗症,如东亚新华项目的降价导致业主维权闹事,而降价也不是走量的唯一选择。

北京秋季房展优惠力度空前

证券时报记者 张达

北京新房项目开始明目张胆”加入降价优惠大军。记者日前从2014北京秋季房地产展示交易会”组委会获悉,即将于9月18日~21日在北京展览馆举办的秋季房展会上,北京项目的优惠力度和幅度将比往年大很多。

与春季房展不同,本届展会北京项目优惠力度大,能给购房者带来许多惊喜。”北京房展组委会秘书长郑向东说,以往市场上行时,开发商都不愿优惠让利,因此历届展会给大家的感觉是北京项目优惠太少,甚至几乎无优惠,而此次参展企业却主动制定优惠策略,包括打折、电商优惠、变相降首付等,特别是在电商优惠方面,力度也比去年要大,比如去年有项目参加电商优惠1万抵5万,而且还是遮遮掩掩,要到展会上问了才知道,而今年的项目优惠都是提前报上来的,最高优惠达到2万抵10万。

郑向东介绍,本届展会上,北京参展楼盘区位分布广泛,覆盖朝阳、海淀、亦庄、大兴、密云、延庆、房山、平谷、顺义、门头沟等区县。物业类型丰富,涵盖写字楼、综合体、普通住宅、底商、花园洋房、别墅等。绿地、北京城建、中国铁建等多家知名品牌企业纷纷携旗下精品项目参展。

从已经上报的优惠项目看,绿地

房山·启航国际三期购房客户可享受2万抵5万团购优惠;北京城建·世华龙樾最高优惠30万;北京城建·海梓府2万抵5万,到访有惊喜;北京城建·上河湾高层及洋房产品一次性付款全款九九折;北京城建·徜徉墅10万抵20万优惠;首城汇景湾洋房按揭九九折,一次性九八折;中国铁建·梧桐苑1万抵3万;中国铁建·山语城限量房源、限时特价;中国铁建·国际花园2万抵5万;中国铁建·原香漫谷1.5万抵2万;中国铁建国际城·8号优惠最高2万抵10万;中国铁建·青秀尚城2万抵10万等。

世华龙樾最高优惠30万,这是历届展会都少见的。可见房价从往年的坚挺已经变成了调整,除了上述已报项目优惠,更多优惠将在秋季房展现场揭晓。”郑向东说。

据了解,除了参加北京秋季房展会的项目优惠力度空前,北京其他在售楼盘也推出了一些特价房和优惠活动,更有项目直接降价的。如位于通州区的华业东方玫瑰,之前售价每平方米2.8万元,现在跟我我爱我家搞活动,特价房每平方米2.35万元,折后价每平方米2.28万元。万科金域东郡跟淘宝合作搞活动,给予5万~10万元的优惠。现在明降的项目也比较多,房山长阳区域的房子基本都降到每平方米2万元,而年初时该区域房价在每平方米2.5万~2.8万元。”亚豪机构市场总监郭毅说。

保利拿地专注广州大本营 万科一线城市小股撬大盘

证券时报记者 靳书阳

作为A股房地产行业的标杆公司,招保万金”尤其是万科A和保利地产的经营决策,往往是行业走势的风向标。公开信息显示,今年以来,万科在一线城市的土地出让中,几次采取了“小股操盘”的模式,即占有项目权益在20%以下。而保利地产今年以来,只在广州大手笔增加土地储备,在其他一线城市未有动作。

数据显示,2014年以来,万科进一步下调了新增项目的权益比重。2012年和2013年,万科在新增项目的持股比例,平均水平保持在80%左右。而进入2014年,万科累计获得新增项目,持股比例的平均水平降至65%。

万科今年以来在一线城市斩获9个新增项目,除位于深圳大本营的龙岗三馆项目和观澜九龙山项目,其他项目均采用了联合拿地的方式。

今年1月份,万科获得上海闵行旗忠项目,万科拥有该项目70%权益。2月份,万科获得北京昌平七里渠项目,拥有该项目50%权益。3月份,万科拿下广州黄埔客运站项目,拥有该项目70%权益。5月份,万科获得的北京大兴黄村C2项目,持有该项目50%权益。

除了上述几个持股比例占据主导的项目,万科今年在上海和广州,还有三个项目持股比例仅在20%上下。其中,万科4月份参与的上海青浦赵巷项目,仅拥有该项目10%权益。这就是万科今年提出的小股操盘模式的典

型代表。在小股操盘模式中,万科不追求控股,但拥有项目的操盘权。具体表现为,在合作过程中,一般万科先按照销售收入收取一定比例的管理费。然后再根据股权比例进行最终的收益分配。由于万科较强的品牌溢价能力,在合作开发项目中万科的最终收益比例往往会高于持股比例。如此,万科最终将获得超过持股比例的项目收益,资产收益率将获得提升。

而保利地产今年在除公司总部广州以外的其他一线城市,并未获得新增项目。国泰君安研究员侯丽科分析,保利地产正在转向市场相对景气,且公司熟悉的传统区域如广州增加土地储备。

其中,3月份,保利地产通过挂牌方式取得广州市黄埔区蟹山路48号地块,广州市番禺区钟村街汉溪村地块,公司均拥有项目100%权益。另外,2月份,保利地产通过合作方式取得广州市萝岗区云埔工业区云埔一路地块,拥有项目50%权益。7月份,公司和广州市凯胜投资有限公司通过挂牌方式联合取得广州市科学城开创,目前拥有该项目60%权益。

与万科和保利地产相比,招商地产和金地集团在一线城市的扩张步伐更加谨慎。招商地产仅在1月份,同控股子公司招商局置地有限公司联合获得广州番禺万博项目。金地集团于1月份获得的北京顺义19街区项目,支付土地成本21.6亿,也是今年以来公司唯一在一线城市的新增项目。

项目名称	持股比例
上海奉贤申迪地铁项目	20%
广州知识城项目	20.40%
上海青浦赵家巷项目	10%

周靖宇/制图 靳书阳/制图