

特别策划：  
悸动的环京楼市

# 再访香河：工程抵款房成刚需“新宠”

作为距离北京城市副中心功能区最近的三个区域，燕郊南城、大厂潮白和香河北部新城板块向来是吸引北京外溢购房需求的热地，在燕郊再度传出“放松”言论并成为开发商及代理行炒作依据的同时，香河市场又如何？北京商报记者本周调查发现，限购令仍未松绑的香河，实则并没有完全阻断外地购房者的入场。除了此前调查到的开发商为购房者提供代办个税顺缴服务，使其满足当地购房资质的操作外，当前香河又衍生出了工程抵款房可以直接网签给外地购房者，无须三年社保或纳税的新情况。此外调查还发现，在廊坊限购即将满三年之际，一些为了在香河置业，于限购后自己着手安排个税顺缴的北京刚需客群，后续也将以“香河纳税人”的身份陆续登场。那么，“逆限购”买房操作为何屡禁不止？购买工程抵款房背后有无风险？香河未来楼市是否会因潜在需求掀起风浪？

## “逆限购”买房操作仍存

“您从哪儿来”“有资质没”“三年个税有没有补”，来自北京的看房人薛平（化名）告诉北京商报记者，如果你以一个外地购房者的身份在香河听到了诸如此类问题，不用因为心虚不满足当地购房资质而着急抽身离开，因为上面的问题说明了：外地人在这里买房“有戏”。

本周，北京商报记者跟随薛平来到了香河最靠近北京、最受外地人青睐的北部新城。然而本轮调查发现，2018年下半年记者曾予以披露的机构代办个税，三年后网签这一规避限购的购房操作，在香河仍然存在。

当前，在这个不时传出“限购放松”风声的小城，不同楼盘的销售人员对来自北京的客户，正呈现出截然不同的两种态度。

“没当地购房资质是吧，那您买不了！”在富力新城项目售楼处，记者一行得到了不能购房的回答。然而当日午间的富力新城售楼处，除了薛平，还有另外一组客户与销售人员进行交谈。

“没购房资质原则上不能买，不过您要是真想要，网签得在三年后。”辗转至另一家楼盘，记者却又听到了另一番隐晦的表达。该项目销售人员暗示薛平：机构代办个税，三年后网签“购房可行”。相比富力新城的寥寥到访者，这个项目的接待区几乎

坐满了看房人。

而相比开发商对于外地客户的谨慎试探与隐晦暗示，提供居间服务、靠带客促成交赚钱的中介机构，对于外地购房者能否在香河买房的表态则更为直接。北京商报记者从香河当地多个中介机构经纪人口中了解到，包括京东狮子城等在内的多个香河楼盘，均悄悄面向不符合限购要求的外地购房者售房。

“外地人可以买，不过贷不了款。”有中介人员向记者一行透露：“基本上都能买，最近可能是不敢卖。”

同此前调查结果一样，在机构代办个税，三年后网签协助购房者获取购房资质的操作下，项目开发一般会和外部的机构建立合作，购房者只需要缴纳一定金额的代办费用，购房资质获取的相关事宜一切都可以由机构操作。同时，多个项目还会向购房者承诺提供一次免费更名的机会，购房者在同开发商签署草签合同后，一旦房价上涨想要卖出或者因一些原因自己不再想买入，可以托中介人员转卖给下一个有意向购房的“接盘者”。

尽管此前业内已有多位专家提示购房者置业香河需谨慎，违规全款购房暗藏风险，但是现实情况显示，通过上述操作“曲线购房”的北京刚需客群仍然不在少数。

不过，“网签不交房”仍是很多开发商坚守的底线。多名楼盘销售及中介人员表示：着急入住也没办法，规定就是只有网签、收房后才能住！”

## 工程抵款房支持外地人购买

值得一提的是，在开发商为购房者提供代办当地三年个税服务、使得客户满足当地购房资质外，当前香河还存在部分工程抵款房可以直接网签给外地购房者，无需三年社保或纳税的情况。

所谓工程抵款房，简单地说，就是开发商以房屋实物交割给施工方用以充抵应付施工工程款的商品房。此类房源在房屋品质上与同一项目的其他商品房并无本质区别，只是因为可以更快实现网签，所以价格高于市面普通新房，购买时正常考虑位置、楼层、朝向、户型等即可。

“现在没有购房资质的外地人在香河买房就两种办法，一种是上面提到的‘代办个税、三年后网签’，对购房者而言风险相对大一点；另一种就是买工程抵款房，这种房子只要能拿出全款，就能在很短时间内通过网签备案，然后就能住进去。”该中介人员介绍称，此类房源的价格在1.5万元/平方米，与北部新城普通商品房均价之间存在3000元左右的价差。

就工程抵款房能否尽快网签、实现入住，上述中介人员给出了肯定的回答，并称“只要购房资金没问题，购房流程大可放心”。

北京商报记者了解到，一般而言，工程抵款房的单价相对正常房价会便宜几百甚至上千元，原因在于项目施工单位急于将房子变现，因此委托部分楼盘代理机构或者中介将抵款房以略高于成本价的价格卖出。不过，因为在香河严格执行“非本地户籍无三年社保或纳税不能购房”的限购政策下，市场之中积攒了很多由北京外溢而出的购房需求，所以工程抵款房这种不卖预期、摆在眼前的现房，便成了受购房者追捧的“香饽饽”。

“购买工程抵款房须明确两个方面：一是此类房产需要购房者全款支付，由于不能做银行杠杆，对购房者的支付能力提出了较高要求；二是购房者在购买前要了解房屋背后有无抵押，这样才能确保自身的权益不会受到损失。”合顺机构首席分析师郭毅指出，只有工程抵款房没有被查封、设定抵押权、也没有其他买受人主张权利，而且可以签署购房合同、办理网签网备，购房者才能放心购买。

北京商报记者了解到，依据相关规定，如果开发商未偿还债务，施工方也无权直接销售此类工程抵款房，因此需要查明拟出售房屋的产权系归开发商名下还是已经过户到建筑商名下。如果工程抵款房已经过户到施工方名下，则变成二手房交易；如

果还没有办过户，则可以当一手房买，具体手续需要跟房主和开发商销售人员协商。

上述中介人员表示，香河某项目的部分房源可以满足薛平的尽快入住需求，同时表示：“会和开发商签一手新房合同”。至于具体操作流程，中介人员则不愿过多透露，仅称“流程可以放心”。

## 平稳的楼市与蛰伏的需求

尽管“代办个税等待网签”“工程抵款房支持外地人购买”等操作为外地购房者置业提供了可能，但在业内人士看来，自从廊坊市于2017年施行升级版调控新政——“6·2”限购令以来，经历过房价腰斩以及成交冰封这一大起大落成交转变的香河房地产市场，已然处于一个成交较为平稳的状态，没有什么房价泡沫。

郭毅也认同，限购以来，目前的香河市场处于还算稳定的阶段。当前香河的房地产市场，基本恢复到原本靠地缘客群支撑的成交状态和与此对应的成交价格。

值得一提的是，因为北京的高房价压力以及外界不断炒作的环京楼市高预期，部分北京刚需仍然没有放弃香河这块“热地”。多位中介人员称，当前廊坊最严限购令发布已超三年，未来将有一定数量通过“补办个税顺缴”途径获得购房资质的客群涌入香河市场。

“包括香河在内的环京楼市确实可能会在限购执行三年之后，陆续迎来一些通过各种途径满足个税条件的客群，区域网签量也很可能受此影响实现提升。”不过郭毅也指出，蛰伏已久的潜在需求在获取资质后成功入场，只会对整体市场需求起到部分提振作用，香河整体市场并不会因为限购满三年，而在成交量上实现过大的飞跃。

另有业内人士指出，包括香河在内的环京楼市的复苏必然是一个较长的过程，这是要建立京津冀协同发展战略下的产城融合切实落地，交通等公共服务先行、相关配套产业跟进，留住了人，再留住消费。而这所有，还需要时间来完善。

北京商报记者 董亮 荣蕾/文并摄

# 贝壳研究院：未来将告别“大起大落” 粤港澳大湾区楼市趋平稳



作为我国开放程度最高、经济活力最强的区域之一，粤港澳大湾区在国家发展大局中具有重要战略地位。10月18日，由贝壳研究院发起的粤港澳大湾区房地产高峰论坛在深圳举行，众多政商学界人士就《粤港澳大湾区房地产市场白皮书》以下简称“白皮书”，预测未来大湾区的市场将告别过去的大起大落，整体稳定。

贝壳找房高级副总裁李文杰于论坛上指出，我国房地产市场已经从数量扩张进入质量提升和结构调整的新时代。粤港澳大湾区具有重要战略地位，其整体规划为区域地理空间重塑带来新机遇。贝壳找房不仅利用交易大数据洞察市场，从深层角度分析市场供求现状和未来走势，也希望通过挖掘数据深层价值，为区域经济发展规划与发展提出有力建议，为行业和社会带来

更多价值。

## 区域房地产需求空间巨大 居民居住品质有待提高

此前印发的《粤港澳大湾区发展规划纲要》指出，粤港澳大湾区将建成充满活力的世界级城市群、国际科技创新中心、“一带一路”建设的重要支撑、内地与港澳深度合作示范区，打造成宜居宜业宜游的优质生活圈，成为高质量发展的典范。

目前，从中央到地方，多项工作正围绕大湾区建设展开，以推动粤港澳三地合作发展，这一区域正以良好的发展态势崛起为世界级城市群。现实情况显示，在民营经济高度发达、市场经济活力强的区域发展优势带动下，大湾区于近几年迎来了就业和人口的高速增长。

人口向大城市流入是城市化阶段的必然规律，而在粤港澳大湾区中，深圳、广州作为核心城市的人口吸引力最强。白皮书显示，近三年，深圳、广州的常住人口分别增长165万和140万，而肇庆、江门等城市三年累计增长不足10万。观察粤港澳大湾区房地产交易数据，2018年广深港3个核心城市的交易额占比为60%，预计2025年交易额达2.4万亿元，占据湾区市场份额预计提升至65%。

然而，在一些光鲜的阶段成就背后，大湾区也面临一些“成长的烦恼”：居民的居住品质也不尽如人意，后期大量的改善需求待释放。根据白皮书，三个核心城市人均居住面积分别为15平方米、19.7平方米、25平方米，距离全国人均36.9平方米（2017年）的水平及国外湾区均存在较大差距。此外，大湾区住房自有率也处较低水平，近3500万人无自有住房。湾区11城中有8城住房自有率低于60%，低于全国平均水平。

“粤港澳大湾区的整体规划为区域地理空间重塑带来的新的机遇，要利用城市之间的空间延展，平衡区域发展不平衡的矛盾。”李文杰指出，要改革当前的住房政策，重新界定政府与市场的关系，平衡供应结构。

## 城市发展呼吁打破城市边界 核心城市需要寻找“外部供应”

以深圳为代表的大湾区房地产市场发

展的路径是中国房地产制度改革的典型样本，也反映了整个国家住房制度面临的重要转折。打破城市边界，开启大湾区社保互认，寻找核心城市的“外部供应”，被认为是大湾区城市发展的“破局之道”。

据了解，与国外其他湾区相比，目前粤港澳大湾区是以行政手段倡导区域内的城市群融合在一起，并且广东九市与香港、澳门地区存在制度方面的差异。对此，有专家建议称，在大湾区内，需通过顶层设计重新配置各大城市的资源，以最大程度互补优势。

针对各个城市如何分工，白皮书建议，应该基于市场配置资源进行分工，鼓励城市之间进行良性竞争，真正形成融合发展的观念。以前受到行政主导的体制影响，区域、城市之间竞争形成同质化发展。目前湾区内各区域、城市需区别定位和经济发展优势，比如科技创新、金融、旅游会展等不同领域，形成优势互补。

“目前大湾区的城际交通已经相对发达，对于核心城市的周围城市，轨道交通的发展也使得同城化趋势逐步推进（如广佛两城），但是购房资质目前普遍还是认本地社保或者户籍，需要做出相应调整。”贝壳研究院首席市场分析师许小乐表示，要对核心城市寻找“外部供应”，尤其需要鼓励香港、澳门的购房者来内地居住，促进港澳和内地的融合。

## 区域楼市告别“大起大落” 政府引导市场增加有效供给

大湾区房地产市场发展的路径是中国房地产制度改革的典型样本，也反映了整个国家住房制度面临的重要转折。

针对目前深圳等核心城市主要是过度市场化、供应主体和保障渠道不足的问题，与会人员形成共识，未来大湾区在土地供给、金融政策、税收政策以及市场监管方面都需要满足“住”的需求。未来大湾区核心城市的发展在于重新平衡市场与保障的关系，核心是政府引导市场增加有效供给，改善市场结构失衡的状态。

白皮书建议，打破城市边界，开启大湾区社保互认，寻找核心城市的“外部供应”。目前湾区城市的购房资质普遍还是认本地社保或者户籍，需要做出相应调整，对核心城市寻找“外部供应”，尤其需要鼓励香港、澳门的购房者来内地居住，促进港澳和内地的融合。

此外，白皮书还预测，未来大湾区的市场将告别过去的大起大落，整体稳定。随着居住服务行业快速崛起，将形成一批包括家装、家政等在内的具有专业服务能力的服务阶层。而伴随产业互联网及房地产的数字化程度进一步提升，围绕交易和资管的房地产金融服务将充足发展。