

特别策划：  
悸动的环京楼市

在经历了多轮一体化的炒作以及调控带来的断崖式下跌后，环京楼市近期消息不断，是触底反弹还是波动下行？销售们口中的未来在哪里？所谓利好的作用又有多大？北京商报《新北京楼市周刊》推出《悸动的环京楼市》系列报道，带您探访环京楼市。

# 武清楼市：一二手房倒挂背后

曾因“教育配套优势”、“落户门槛较低”、“半小时交通便利”等标签成为环京刚需自住首选的天津武清市场，近期因“海河英才”计划间接放宽的落户政策再度掀起波澜。

北京商报记者调查发现，一方面，尽管当地政府对于楼市的调控较为严格，但对于落户的迫切，让刚需客追随“海河英才”计划释放的空间而来，市场也在一定程度上有了松动；另一方面，刚需客的这种“落户”诉求，也让他们对房本的追求超过环京任何一个热门区域，这也间接促成了当地二手房价超过新房的局面。另外，由于新房市场存量较大，整体市场也并没有出现所谓“热炒”的局面，冰封市场里的一丝波澜，是当地从业者对武清楼市现状的总结。



绍，目前一手房项目是受政府限价的，所以价格才上不去。每个新房项目在开盘之初都是需要申领预售证的，如果预售证上面的价格过高，政府是不会批的，而武清新房目前的情况就是这样，政府在限制新开楼盘价格标高。但武清二手房市场就不一样了，其价格政府不会强制限定，卖房者可以随意调价，只要房子卖得出去，价格标高就不算是问题。”上述销售人员进一步表示。

该销售人员声称，与其说武清楼市新房价格与二手房价格倒挂，不如说二手房才是武清楼市的真实写照，所以从实际情况来看，目前在武清买新房项目是最佳时间点，一旦政府解除限制，武清新房就不是这个价了。另有销售人员表示，此前受调控影响，武清新房领证的不多，供需失衡，二手房则作为替代品更为火热，这说明需求还是有的，通过购买二手房来解决住房需求，价格自然而然也就涨上去了。

“一二手房倒挂现象并不稀奇，不仅武清区，天津整体亦存在一二手房倒挂的现象。”一位分析人士表示，对于二手房价格超过新房价格这一现象，也可以理解为当地政府对楼市的一种调控和保护。

然而，在当地与准业主们沟通时北京商报记者发现，对于房本的迫切需求，是造成购房者愿意以更高价格购买二手房的原因。在北京落户太难了，武清的二手房价格虽然比新房价格要高，但却是现房，能马上落成个人户口。“在当天的案场，从北京来看房的任利坦言，目前自己将户口存放在人才市场集体户中，万一将来政策有变动，户口被打回原籍，孩子上学也就耽误了。为了孩子上学，贵一点也是值得的。”

对此，武清当地二手房中介人员表示，对于购房者的担忧，政策方面并不会出现打回原籍的情况，但这方面的担忧确实不在少数，这或许也是新房价格与二手房价格倒挂的原因之一。除此之外，二手房之所以能要上价格，也与其教育配套分不开，毕竟武清身上挂着“教育”的标签。

## 被热炒的“通武廊”概念

随着京津冀协同发展的深入，武清也进一步被纳入整个京津冀发展的大体系之中，凭借以佛罗伦萨小镇、杨村八中等为代表的商业和教育资源，武清已成为环京一个优质的置业之选。此次，记者走访调查了包括杨村、南湖等在内的多个热门板块，除宣传商业、教育配套外，处于规划中的“通武廊”轻轨也已成为当地销售宣传的热点。

当地楼盘销售人员称：“通武廊”轻轨天津境内共设8站，长度约50公里，除北辰科技园作为起点外，剩下7站将集中设立在武清区内。按照这个站点布局，“通武廊”轻轨将实现武清区内全覆盖。“通武廊”轻轨有望明年上半年开工，2023年或将正式完工运行，未来整个武清的升值潜力会很大。”在上述销售人员看来，目前武清房价已经处于不断回升的态势，新的概念也必将带来新的升值空间。

根据官方通报的消息，正在规划中的“通武廊”轻轨线路，将充分利用天津地铁5号线，从北辰区双街终点站延伸到武清区，到达武清区后改为地上轻轨线路，然后一直延伸到河北省廊坊，与当地规划兴建的北三县轻轨连接，最后直接到达北京城市副中心——通州区。从规划上看，“通武廊”轻轨开通后，不仅仅是武清内部的南北连通，也将为该地承接外部产业与人口创造条件。

目前“通武廊”概念最为火热的当属南湖板块。在该板块楼盘销售人员看来，南湖板块与北辰区“接壤”，很大概率会成为“通武廊”轻轨进入武清境内的首站。目前京津城际高铁已经将武清与北京的通勤时间控制在21分钟，未来随着“通武廊”轻轨的开通，在通勤效率方面，武清将会比燕郊、固安这些真正环京的区域更具有吸引力。

北京商报楼市调查小组

## 户口与买房

“外来购房者，只有有户口才能在武清买房，但来这买房的，图的又是户口。”对于自己所在的市场，武清当地楼盘销售人员直言，与环京其他区域以投资客为主不同，本地和承接北京区域的刚需占比不小。

“特别是北漂，天津是直辖市，教育好，落户门槛又低，武清半个小时直达的交通给了在北京上班在天津养娃这种双城生活的可能。”“海河英才”计划的推出与代办机构的出现，打破了买房与落户之间鸡生蛋与蛋生鸡的尴尬。

据介绍，目前在武清落户分两种，一种是积分落户，适合大学刚毕业、没有置业迫切需求的学生，如果着急给孩子上学，就不赶趟了。而另一种则是通过天津的“海河英才”计划，以学历型人才落户

武清，购房者只要拥有全日制本科学历，且年龄不超过40周岁，就可以在网上申请落户，一般三个工作日之内就能够审批完成，面签之后就能完成落户。但这种落户属于“寄存”状态，要在天津市、区人力社保部门指定的公共服务机构的人才集体落户并存档，只有真正买房之后才能成为“新天津人”，而“新天津人”才能享受应有的福利待遇。”销售人员进一步表示，目前在武清落户建议找中介机构代为办理，费用大概在1万-2万元左右，并强调目前天津“海河英才”计划已经处于尾声，所以在审核方面会非常严格，个人办理一旦某个环节出错就会被拒签，机构办理则能保证。“个人申请时间会拖很长，但好的房源不等人，早一天买，省出来的就不只是这个钱了。”为了更好地服务北京客群能够置业武清，当地销售人员对于这套“落户”程序早已烂熟于心。

## 迫不及得到手的房本

据当地销售人员介绍，在2015年之初，武清房价基本维持在7000元/平方米左右，2016年受市场大环境影响，武清房价一跃攀升至2万元/平方米以上，直到2017年限购后，武清房价才开始有所回落。目前武清楼市整体处于回升状态，新房价格在1.6万元/平方米左右，而且有上扬的趋势。

值得一提的是，与其他环京区域二手房无人问津相比，武清的二手房市场却出现了反超新房的局面。一般来说，相较于二手房的高购置成本，买房者更倾向于新房项目，因此也就造成了新建商品房价格往往高于二手房价格，但武清楼市却有所不同，同一区域、同类产品的新房比二手房单价低2000-3000元。

据当地金融街金悦府一位销售人员介

# 纠偏“被豪宅” 深圳松绑普宅标准

被刚需客不断诟病的一线城市普宅标准，终于破冰。

11月11日，深圳市住房和建设局发布公告，调整普通住房标准：容积率在1.0以上、单套建筑面积在144平方米以下的房子均为“普通住房”，满两年可免征增值税。本次调整最大的“亮点”就是取消了相对滞后的价格标准，并避免了因标准调整无法及时跟随市场波动导致的“被豪宅”或“调控频繁调整”的尴尬。

对此，刚需购房者和从业者颇为欢迎，但也有消息传出，在上述标准调整次日，部分小业主在交易时坐地起价，涨幅超过了税收优惠。对此，更多的业内人士认为，主要还是因为“调控放松预期”的炒作，深圳市场目前价格本身便处于上行区间，因此不能完全将价格涨幅归结为普宅标准调整。而从长远看，普宅标准取消“价格限制”更有利于避免频繁调整或者调整滞后导致的市场预期波动和刚需客“被豪宅”，而深圳起跑，也将给其他标准滞后的一线城市提供参考。

## 取消滞后价格标准

深圳此前执行的普宅认定标准是2015年9月公布实施的。按照规定，除了满足容积率和面积要求外，深圳市10个区也设置了价格标准：罗湖区每套总价390万元；福田区每套总价470万元；南山区每套总价490万元；盐田区每套总价330万元；宝安区每套总价360万元；龙华新区每套总价320

万元；龙岗区每套总价280万元；光明新区每套总价250万元；坪山新区每套总价200万元；大鹏新区每套总价230万元。若该区域住房总价超过上述价格标准，则被视为“豪宅”。

四年多的时间深圳楼市发生了巨大变化，商品房价格一路走高，配套的普宅认定标准被大部分刚需客吐槽。根据深圳中原地产研究中心发布的数据，2019年10月，深圳市二手房均价为54551元/平方米，其中罗湖区均价60207元/平方米，如果以罗湖区390万元即为“豪宅”的界定标准来看，大约65平方米的房子就够上“豪宅”的门槛了。

“新普宅认定标准出台后，刚需购房者是最直接的受益人，对于购买自住的刚需客群来说，成本基本上节约了20万元左右。”诸葛找房数据研究中心国仕英分析称，容积率1.0以上且房屋建筑面积144平方米以下，满两年可免征增值税。这也就意味着，大部分深圳二手房交易将减免差额5%的增值税。

在政策出台之际，深圳市住房和建设局也表示，随着房地产市场形势的变化，此前的普通住房标准与居民合理住房需求日益不匹配。目前，市场上大量中小户型住房交易需要缴纳增值税，这无疑加重了普通居民家庭、刚需购买住房的负担。对普通住房标准进行调整，将有利于使更多刚需家庭享受税收优惠政策，降低刚需购房成本，满足合理住房需求。

## 购房者呼吁京沪跟上

事实上，不只是深圳，近期关于其他一线城市调整普宅认定标准的呼声也很高。以北京为例，目前执行的普宅认定标准为2014年制定发布的，而此前均为每三年调整一次，与房地产调控周期持平。

按照目前执行的北京普通住宅认定标准：首先需满足住宅小区建筑容积率在1.0（含）以上，单套建筑面积在140平方米（含）以下；其次，单价不超过最高限价，或总价不超过最高限价，单价、总价符合其一即可。

具体的最高限价标准为：五环内为单价39600元/平方米、总价468万元/套；五环到六环为单价31680元/平方米、总价374万元/套；六环外为单价23760元/平方米、总价281万元/套。也就是说，在满足容积率、单套建筑面积的条件下，房屋住宅的单价或总价在上述价格范围内，才能被认定为普宅。

据中原地产首席分析师张大伟测算，北京100套商品房住宅中，已经有86套被认定为“豪宅”，目前全北京共有4600套普通住宅（不计算五环内），其中有3700套在六环外。

整合数据可知，截止到11月7日，北京六环外已合计成交9235套，其中超过5500套是“豪宅”，意味着有超过60%的住宅被认定为“豪宅”。而五六环之间则合计成交了16370套住宅，其中，只有885套普通住宅，也就意味着市场上占供应和成交大部分的五六环之间住宅中，有95%是“豪宅”。对于市场来说，经历过2015-2016年

的房价上涨后，目前北京执行的普宅标准已经远远不符合当下市场的实际情况。按照目前的单价测算，北京基本上不可能有符合标准的项目，也就是说，除非二手房造假避税、做阴阳合同，否则全北京90%以上的房子都是“豪宅”。

同为一线城市的上海也面临着同样的境遇，该地普宅认定标准也是在2014年做出更新的。2014年11月，上海市住房保障和房屋管理局在官网发布了《关于调整本市普通住房标准的通知》。根据通知内容，低于同级别土地上住房平均交易价格1.44倍以下，坐落于内环线以内的低于450万元/套，内环线与外环线之间的低于310万元/套，外环线以外的低于230万元/套，则被视为普宅。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，目前有很多城市都需要在普通住宅的标准上进行调整，一般来说根据房地产周期，每三年就需要进行一次调整。此次深圳的政策内容，对于全国很多城市也是有启发带动的，即后续也需要根据全市房价和普通刚需购房需求等，积极进行普通住宅的标准调整，让更多人享受优惠政策。

## “调控松绑”担忧

但监管层也有自己的担忧。

对于购房人来说，普宅标准调整除了能带来一定的免税利好外，在购房首付方面也会有所体现。据了解，普通住宅与非普通住宅在包括契税、印花税和土地增值税、

二手房交易营业税等各项税费上都有显著差别。更为主要的是，在购买阶段贷款成数上会少许多。以北京为例，按照北京市目前的政策规定，购买首套普通住宅的首付款比例不低于35%，购买首套非普通住宅的首付款比例不低于40%；购买第二套普通住宅首付款比例不低于60%，购买第二套非普通住宅的首付款比例则是不低于80%。普通住宅与非普通住宅的首付差额，将直接影响购房者前期所需准备的资金量。而在流动性监管收紧的当下，这种释放难免会被解读为“调控松绑”。

据媒体报道，在新的普宅标准实施后，深圳当地不少业主伺机调高了二手房挂牌售价。例如山语花园一套建面约117平的4房2厅，15秒之内连续跳涨两次，挂牌价由原先的1060万元上调到1110万元，加价共计50万元。

“税费政策对于市场交易往往有直接的影响，此次政策明显释放利好，所以客观上会刺激部分交易需求。”严跃进则表示，无论是认购新房还是二手房，都会因为此类政策直接或间接的影响而出现交易上升的现象。另外，此类政策客观上使得购房压力减少，而近期部分购房者确实希望年底入市，所以预计会形成一小波市场交易高峰。类似市场交易反弹后，要警惕房企和房东趁势涨价，尤其是要警惕二手房的价格炒作后，进一步强化一手房的价格，即一手房的价格也开始上涨。所以后续还是要积极引导税费政策的落实，进一步促进价格的稳定。”北京商报记者 董亮 王寅浩