

11月北京别墅成交创月度新低

# 限购令施压别墅接近断供

“限价令”持续施压,北京11月别墅市场成绩单依旧惨淡。

根据亚豪机构统计数据显示,11月北京别墅市场仅实现成交218套,成交面积8.55万平方米,环比上月分别减少了1.4%、7.1%,并且继上个月之后,再度创下自今年2月以来的月度成交新低。

据相关人士透露,与所有的豪宅产品受限一样,别墅项目也受困于单价4万元的瓶颈。成交别墅凭借价格上的“优势”突破了“限价令”的封锁,从而实现了成交。以溪悦澜墅为例,该项目售价不足4万元/平方米,在具备市场吸引力的同时,也成功摆脱了“限价令”的束缚。

## 别墅供应持续走低

受“限价令”影响,北京楼市售价高于4万元/平方米的住宅项目供应遭遇腰斩,高端楼市供应持续受限。相关统计显示,目前北京单价5万元以上的在售项目不足60个。

从入市项目来看,11月北京别墅市场仅有两个项目入市,虽然相比上月实现了零的突破,但是仍处于低迷状态。两个项目分别是位于房山的纯新盘北京城建·徜徉墅以及顺义中央别墅区的老项目后期万通天竺新新家园·溪悦澜墅,共提供住宅产品94套,预售许可面积3.7万平方米。

“限价令”背景下,别墅产品降价出货可能性太小,开发商捂盘现象凸显。业内人士分析,经过前三季度热销,大部分开发商资金压力已经减弱。此外,受地价持续走高、供



需缺口加大等因素影响,开发商普遍看好后市,因此宁可推迟入市也不愿降价推盘。

## 别墅产品日渐稀缺

专业人士表示,从北京市土地供应结构上判断,低容积率土地供应比例不断下降,这也是别墅产品价格坚挺的根本原因所在。

尽管目前土地政策正在缓解北京土地供应压力,但土地缺口依旧长期存在。加上今明两年将集中推出自住型商品房,纯商品房用地受到挤压,尤其是低容积率用地的日趋“断供”更让纯别墅产品日渐退出市场,其价格必然因稀缺性而不断走高。

从全年情况来看,2013年前11个月北京别墅市场共新增供应1234套,预售许可面积40.4万平方米,同比分别减少35%、48.7%。这也是别墅供应连续第三年出现下滑。

根据亚豪机构数据统计显示,截至11月底,北京别墅市场存量为4234套,相比去年同期减少了714套。从明年市场情况来看,随着年底积压部分项目的解禁上市,再加上2013年成交的数宗低密度住宅用地的逐渐面市,预计明年纯新别墅项目的入市量将现上升,但是与此同时,部分老项目后期在度过数年的销售期后渐渐进入尾盘甚至售罄,因此明年整体别墅供应情况也不会出现大幅提升的现象。

亚豪机构副总经理高姗分析认为,时至年底,北京别墅成交开始不断下滑,这主要是受到年底前供应低迷的影响,尤其是10月别墅市场的“零供应”使得接下来的两个月成交后继无力。

而从全年情况来看,在供应量大幅减少的同时,2013年别墅成交同比却出现小幅上升。

北京商报记者 董家声/文 冯中豪/摄

· 腕说 ·

## “中国房地产将在全球行业中领先”



张玉良  
绿地集团总裁

近日,张玉良在接受媒体采访时表示,很赞同王健林的观点,未来全球领先的房地产商都将是中国企业。他判断中国未来市场10年、15年中,都将继续有较大的房地产市场需求。也正是因为中国的巨大人口、巨大市场,使中国地产企业也将成为全球市场中的大企业。

未来一二线城市的市场,将会继续平稳增长,但也需要调控,要以经济为前提手段对企业适当调控。与此同时,三四线市场的部分城市将继续保持分化状态,即当地人口仍进行较快速度地导入和流出,对中国企业来讲,市场是供求决定一些问题,但像北京、上海这些地区,他认为短时间内在以市场调控为前提的情况下,这些城市也需要有一些措施,这主要是可以缓解它的供需矛盾。

## “买车摇号城市房价还得涨”



任志强  
华远地产董事长

日前,任志强对于未来的房价走势表示,只要是买房限购、买车摇号的城市,未来的房价还会继续全面上涨。他认为,很多城市的汽车都要摇号了,买车也要摇号了,说明这些城市的房价得涨,不涨它摇号干嘛,没人去了就不用摇号了,政府不撤销限购政策就是告诉你供不应求,供过于求的时候政府还拼命鼓励你买呢,

怎么会限购呢。

此外,对于一线城市的房价,任志强认为,政府为什么要严格控制大城市户籍不让外地人进来,而中小城市就可以进呢?意思是中小城市房子便宜你去那儿买房子,大城市房子贵你别来,这其实就是用房价当门槛。

## “房价只涨不降是一个悖论”



聂梅生  
全房联  
房地产商会名誉会长

近日,在某商业地产论坛上,聂梅生在发表主题演讲时表示,房价只涨不降是一个悖论,如果想要促进合理房价的回归,必须在政策上做考量。在商业地产发展方面,聂梅生认为商业地产城市综合体泡沫趋势非常明显,建议鼓励创新,丰富金融市场层次和产品。

聂梅生认为,房价周期性涨落是不可避免的。任何事物都有其规律,一定要敬畏经济规律和房地产的规律,并遵循市场发展的规律,使市场的资源配置起决定作用。

在分析今年以来70个大中城市房价连续18个月呈上涨趋势时聂梅生表示,国家统计局只给出了一个模糊概念。房价今年初涨幅是18.8%,到12月是8.6%,其中11月在8.6%以下。由此可见,房价虽然还在上涨,但涨幅在下降。但是,趋势性的东西不会马上停止,各项指标都还在高位,但下降的趋势非常明显。

## “高房价有利于疏导交通”



董藩  
北京师范大学  
房地产研究中心主任

常常语出惊人的董藩,日前再度发出争议言论。

近日,以“重建改革逻辑”为主题的某经济学家年会上董藩表示,北京拥堵因房价低,高房价有利于疏导交通。

董藩表示,北京房价如果足够高,就不会有那么多人涌入北京,交通也就更顺畅了。此外,董藩认为,打压房地产行业就是反人类的行为。董藩表示,房地产行业是一切行业的先导,无论是金融还是饭店、或者只是卖水果,都要有房子,所以房地产业是其他行业的母亲,它生产出房子,形成了其他行业的投入品,其他行业才能健康发展。北京商报记者 董家声/整理

# 北京新房全年交易量或破12万套

年初的“京十九条”以及年底的信贷收紧,均未能给供需两旺的北京楼市釜底抽薪。按照目前成交走势,2013年北京新房成交即将突破12万套。



据伟业我爱我家市场研究院监测数据显示,截至12月14日,2013年北京新建商品住宅网签113387套,其中纯商品住宅(不含保障房)网签80392套,对比2010年新一轮调控以来的四年成交量发现,即便今年政策尤其严厉,但是最终全年交易量有望突破12万套,与2012年持平,维持近四年交易量高位。2013年北京纯商品住宅(不含保障房)交易均价为23482元/平方米,同比去年上涨12.4%,这其中,北京市三环内、四环内、四五环内、五六环内价格同比涨幅分别为17.0%、23.3%、11.4%、20.3%,意味着全市新房均价出现普

涨局面。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析,针对首次置业的信贷优惠政策依然还在继续,同时年初政策末班车效应明显,住房刚性需求继续释放使得交易量回涨,共同成就2013年新房市场的高交易量。其次,政策严控影响企业推盘信心的同时,也通过控制预售证的方式实际影响开盘进度,导致短期内市场供不应求格局加剧,使得全市新房交易均价再创新高,其中占据全市半数交易量的五六环内,均价同比涨幅达到20.3%。

对于未来市场走势,业内人士

预测,一方面楼市库存降至新低,供不应求形势严峻,纯商品住房房价上涨压力还将继续。全市房价出现普涨,根源在于土地供应缺口严重。据伟业我爱我家市场研究院监测数据显示,2010-2012年全北京市土地供应连续下滑埋下祸根,导致当前总体新房市场供不应求,进而使得北京新房市场可供销售的住房数量严重萎缩。截至11月底,北京新库存量依然维持在59828套的低位,2014年纯商品住房房价上涨压力还将继续。

胡景晖分析表示,今年住宅供地再次突破1202万平方米,明年新房交易量将维持在10万套高位。2013年北京政府对楼市最大的调控成果不在于减缓了房价的涨幅,而在于全年住宅供地量的增加,这也开启了新一轮楼市调控的新模式,进而有利于增加楼市供应量。另外,保证刚需正常市场的信贷、税收政策还将延续,加上自住商品房政策将于2014年全面落实,这将使得新房市场需求依旧旺盛。胡景晖预计,明年新房交易量将维持在10万套高位,其中自住商品房的交易量将占三成以上。北京商报记者 董家声/文 冯中豪/摄