

编辑 董家声 美编 郁美静 责校 林海英 电话:84285566-3293 newhouse@sohu.net

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

# 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。



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间，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，北京新房库存量依然维持在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

## · 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国有企业。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限号了，买车也要摇号了，说明这些城市的房价得涨，不涨它限号干嘛，没人去了就不用限号了，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确，建议鼓励创新，丰富金融市场层次和产品。

聂梅生认为，房价周期性上涨是不可避免的。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