

新政遭疯狂透支 楼市踏空风险加剧

一连串的救市政策给了开发商涨价的借口，不过这样的局面正在向着失控的方向发展。在四年一遇的润二月里人们议论更多的是春节后疯涨的房价。一家代理公司透露今年3月计划开盘的项目中已经有6个有了涨价计划，更为恐怖的是，通州台湖某项目抛出了涨价35%的计划。二手房市场提价更为疯狂，节前节后对比，一套房源涨价20万、30万元的事件已经屡见不鲜。不过也有业内专家表示，疯狂地透支新政带来的房价刺激对于楼市长期发展不利，高位踏空的风险加剧，在整体经济不振的前提下，房地产业的一枝独秀也很难维持。



“日光盘”再现

2月29日，“日光盘”现象再次出现在京城楼市。据悉，当日京西一项目加推72套新房源，两小时售罄，销售金额达2亿元。上周末，全国多个城市突然被楼市引爆，广州、上海、南京、杭州等多地出现购房者排队买房的现象。一线城市中，上海单价8万元/平方米某楼盘开盘售罄；深圳某楼盘今年1月销售均价同比暴涨83.2%。

上海、深圳等地楼市的火热行情在北京也体现得淋漓尽致，北京2月入市新房项目均有不错的市场表现。亚豪机构数据显示，2月北京仅3项目入市，单次推盘量均不超过百套，其中金融街(长安)中心最多为72套，恒华湖公馆最少仅59套，入市项目均受到较大欢迎，其中恒华湖公馆1小时售罄，金融街(长安)中心也仅两小时即售罄。

此外，上周末通州区金隅自由筑项目加推数套房源，北京商报记者于上午10点来到售楼处发现，有将近100组客户来到现场选房。据该项目销售人员介绍，此次加推为项目尾房，因为是不限购的商住公寓，9点刚开始认购就有一位

客户订了三套大户型的房子。“看好了一套54平方米的开间，正在打电话与家里商量首付款的问题，不到10分钟销售人员就告诉我，看好的房子已经被别的客户认购了。”一位没能选到房的客户向记者表示。

项目价格现35%涨幅

不仅是成交的火热，价格的上涨也成为人们关注的焦点。北京2月开盘的3个项目价格均有所上涨，涨幅在1000-2000元/平方米。亚豪机构副总经理高姗认为，春节过后，在需求强劲以及高价项目不断增多的双重预期拉动之下，大量项目进入涨价“酝酿期”，有2015年的“走量”作为基础，而进入2016年之后老项目追求更高利润将成为房企共识。

一方面受春节假期影响，另一方面开发商对市场封盘待涨情绪较浓，2月入市项目较少，3月北京新建商品住宅迎来新一轮供应小高峰。亚豪机构数据显示，3月北京27个计划开盘项目中，已经有7个老项目明确开盘定价，除海淀一个老项目之外的6个项目定价均比此前有所上涨，涨幅在7%-35%之间，其中涨幅最高的项目在通州，此

次开盘环比上次开盘价格上涨高达35%。

据消息人士透露，该楼盘位子通州台湖镇，去年底推出一批房源，开盘价格1.7万元/平方米，如今售价已涨至1.96万元/平方米。该项目销售人员介绍，目前售价较年前已有较大涨幅，再次开盘价格未定，但预计还会有一定幅度上涨。

亚豪机构市场总监郭毅认为，支撑北京这轮房价上涨的不仅仅在于政策的放宽，更为核心的则是北京库存急剧回落的现状。截至2月28日，北京市住建委官网数据显示，商品住宅期房+现房的可售库存仅70416套，这一数字已经回落到2014年4月的水平。彼时，商品住宅库存接近7万套，此后曾一度摸高到9万套。

二手房更疯狂

相较于准备涨价的新房市场，二手房市场嗅觉更为灵敏。上周末，北京二手房业主连夜涨价的新闻不断曝出，与春节前相比，二手房价跳涨10万-50万元的现象更加常见。事实上，春节刚过，燕郊二手房市场就出现普遍提价1000-2000元/平方米的现象，较节前涨幅约15%，上周北京市内二

手房也出现较为普遍的涨价现象。

北京商报记者走访多家二手房中介门店发现，近期看房客户明显增多，据朝阳区某中介门店经纪人介绍，近期带看客户成交周期缩短，房源议价空间减小，也出现多起业主临时涨价的事件。据了解，朝青板块某小区一套500万元的两居室，因看房客户较多，业主临时涨价20万元，房屋依然于当天卖出。

数据显示，2月北京二手房签约15149套，同比2015年2月同期的8672套上涨了74.7%，成交均价达到3.9万元/平方米，环比涨幅3.7%，市场签约出现了非常明显的加速上涨。链家研究院分析称，上周二手房议价空间仅1.4%，比前一周减少0.3个百分点。在挂牌房源报价调整中，上调比例达到79.4%。

警惕踏空风险

对于北京楼市新盘推盘涨价、二手房连夜提价等现象，业内人士分析认为，疯狂的透支新政带来的利好不利于楼市的长期发展，房价的突然上涨，焦虑情绪导致“抢房潮”的出现，此时应警惕房价的非理性上涨、抑制投机炒房，在地价的不断推升

下，市场高位踏空的风险加剧。

“北京是政治、文化中心，地理位置、教育医疗以及公共资源的优越性是支撑房价的最大优势，加上近期楼市宽松政策频频出台，房价出现上涨也在意料之中。但此类透支购房需求的现象，一方面可能使得短期入市的购房者成本加大，另一方面导致价格预期不稳定，进而扰乱了供求关系。尤其是投机炒房者的入场，更加剧了市场风险，对于购房者来说，不应该盲目入市，理性购房才是最明智的。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示。

行业专家认为，近期一线城市以及部分二线城市普遍出现购房热潮，虽然受供需关系影响，但短期内价格的暴涨是非理性的。受宽松政策影响，在房价上涨舆论的引导下，某些开发商通过营销作秀、房产中介哄抬炒作，人为制造出抢房假象，导致购房者“恐慌性”入市。

房价的非理性上涨值得警惕，尤其是北京的土地价格已经较高，未来新入市高价项目仍需接受市场考验，在房价过快上涨的情况下，踏空风险加剧。

北京商报记者 赖大臣 彭耀广/文
宋媛媛/制图