



“控地价、限房价”落地 调控不断升级

## 海淀永丰板块深陷定价难

自“9·30”新政出台后，北京楼市调控政策不断升级。10月28日，“控地价、限房价”交易方式正式落地，海淀及大兴的四宗地块具体限价公布。业内认为，这样的土地交易方式不仅影响地块周边的新房和二手房市场，平抑之前涨幅较高的房价还能增加中小户型产品的供应，一定程度上缓解了北京楼市供需矛盾，尤其是新房市场中小户型的缺失。此外，土地尚未出让就锁定未来的销售价格，这会影响到购房者对于未来北京房价的预期，利于北京房价逐渐回归理性。但对于之前高价拿地的房企而言，却是一次严峻的考验。



### 拍地新政出台

9月30日，北京市政府提出“控地价、限房价”的土地出让方式，称在严控地价的同时，对项目未来房价进行预测，试点采取限定销售价格并将其作为土地招拍挂条件，鼓励房地产开发企业自持部分住宅作为租赁房源，满足城市居民租房需求。

10月13日，北京市规划和国土资源管理委员会发布海淀区、大兴区四宗地块出让补充公告，明确四宗地块将采用“控地价、限房价”的方式挂牌出让：“在竞价达到合理土地上限价格后，将竞报企业自持商品住房面积。企业自持的商品住房将全部作为租赁住房，不得销售。”

10月28日，北京市规土委就上述四宗地块发布第二次补充公告，进一步明确了具体的销售限价，海淀区永丰三地块的商品住房销售均价不超过5.34万元/平方米、最高单价不超过5.61万元/平方米；大兴黄村地块销售均价不超过5.58万元/平方米、最高单价不超过5.85万元/平方米。补充公告还强调，商品住房销售时不得强制搭售其他服务、产品，不得捆绑精装修。商品住房取得分户不动产登记证书或契税完税凭证后五年内不得出售。

### 二手房报价走低

“控地价、限房价”的土地出让方式提出以来备受社会关注，这一政策的落地也会对北京楼市产生深远影响，尤其是限价地块的周边区域楼市。此次“控地价、限

房价”的地块中，有三宗位于海淀永丰产业基地，具体销售限价公布后，海淀西北旺板块过高的二手房价格已经开始出现松动。

以东馨园小区为例，北京商报记者走访发现，新政落地后，该小区最新委托出售的两套房源报价相较以前均有回落，一套报价为6.6万元/平方米，另一套报价仅6万元/平方米。中介表示，“之前业主在报价时几乎都是7万元/平方米以上，这两天新上的几套房子报价明显有所降低”。

据上述中介人员介绍，近一年来，海淀西北旺板块的二手房价格上涨幅度较高，目前该区域内二手房均价已将近7万元/平方米，年代较新配套较好的次新房价格已高达8万-9万元/平方米。

不过，正是由于房屋价格较高，近几个月该区域二手房成交量不断萎缩，限价地块落实后，对区域内交易量及过高房价有明显抑制作用，从目前门店情况来看，买方大多推迟购房计划，卖方已开始下调房屋价格。

### 新房项目入市难

与较为自由的二手房市场不同，面对新政冲击，新房项目陷入“定价难”的窘境。以海淀永丰三宗被限房价的地块为例，紧邻这三宗地块就有两个新房项目，分别是冠城大通百旺府和首创天阅西山，新政的落地增加了两个项目的入市难度。

冠城大通百旺府销售人员表示，该项目6月开盘均价在6万元/平方米，目前无房源可售，需等到预售许可证下来才能开

盘，具体售价以备案价格为准。谈及限价地块入市对项目的影响，该销售人员称，“限制房价的措施对项目影响较大，一方面是储蓄客源的流失，另一方面项目备案价格通过难度加大，会延缓取得预售许可证的时间”。

有业内人士认为，海淀永丰三宗限价地块的入市，对昔日首创拿下的西北旺高价地项目影响比较大，尽管首创天阅西山产品定位是高端大户型产品，与限价地块执行“9070”政策的小户型产品不同，但是限价地块仅5.3万元/平方米的售价还是会影响到购房者对周边房价的预期。

去年首创以4.3万元/平方米的楼面价格拿下西北旺高价地项目，业内预计该项目单价有望冲击10万元/平方米，如今看来，首创天阅西山不仅难以高价入市，项目的销售进度也将受到影响。北京商报记者走访发现，目前首创天阅西山项目售楼处已经封闭，暂时不接待购房者，何时开放仍未可知。

亚豪机构市场总监郭毅表示，“控地价、限房价”土地竞价方式的改变，给周边在售和即将上市的项目重重一击，特别是限定了地块中商品住宅的最高价格，意味着30%的大户型产品也将限定价格上限。周边的高价盘将面临着位置接近、配套趋同、户型面积相似的竞品带来的销售冲击，但定价却要比重出30%-40%。

### 房价回归理性

“土地尚未出让，就已经锁定了未来的销售价格，这在很大程度上影响了购房

者对于未来房价的预期”，易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，“控地价、限房价”交易方式的落地，能促使未来两年北京商品房价格不会有较大的涨幅，导致北京房价回归理性。

值得注意的是，这四宗地块均实施“9070”政策，入市后将增加大量平价住宅，极大影响周边市场。中原地产首席分析师张大伟分析，剔除自住房、公租房外，几宗地块纯商品住宅面积约为50万平方米，将合计供应4410套面积在90平方米以下的房源、1260套大户型房源。

此外，“控地价、限房价”直接打击了开发商拿高价地的预期和积极性。四宗地块按照地块属性看，平均起始楼面价均在2万-3万元左右，剔除配建基本都在3万元左右，最高限价在5.34万-5.58万元，可以说完全杜绝了地王的可能性。过去开发商拿高价地的目的是将来可以高价销售，特别是可以建设成为区域高端，但限价之后，使得这一目的不可能实现，这将导致整体定价模式从过去的销售预期定价模式改变为土地成本定价。这种情况下，根本不可能再出现高价地。

“产品规划、精装标准、公共部分以及物管服务，整体品质的升级如何能让购房者心甘情愿地多付出30%-40%的购房成本，成为高价盘们需要自省的新课题。而当‘控地价、限房价’地块的供应由点及面，这也将成为摆在曾高价拿地的开发商面前共同的问题，如何破解需要智慧，更需要时间。”郭毅如是说。

北京商报记者 彭耀广