



楼市年终策划

“消失”的刚需盘

随着万科披露北京首块限价自持地块的开发意图,在京房企土地自持时代已经来临,而北京市住建委发布的自持配套政策也明确,开发商想要先自持、再卖掉的想法并不可行。虽然在一定程度上,自持限价地块遏制了地王频出,但是“卖不得”的房源也让本就处于供需失衡的市场供应雪上加霜。“以后不是买不起,是买不到”成为刚需购房者最为担心的问题。

此外,承担着刚需购房需求的自住房,虽然价格较低,但供应量和需求量之间的巨大差距,以及区域保护的限定门槛,让绝大部分刚需者望而却步;二手房方面,低价与高首付的难题,叠加进一步收紧的信贷政策,也将刚需的门槛抬至前所未有的高度。



自住房供应量

未签约自住房 32.66万平方米 + 未取证自住房 48.49万平方米

共81.15万平方米约 9200套

商品房成交量

8万-10万套

不足需求量的10%

自住房难撑需求

进入12月,北京市又有几个热门自住房启动了申购,例如本周一金隅集团位于东坝的162套房源启动申购,当周边商品房价格超过7万元/平方米时,2.2万元/平方米的自住房价格显得格外具有吸引力,购房人也清晰地认识到,在北京商品房价格不断攀高时,只有以满足中低收入人群置业需求而设立的自住房还依然不改初衷,保持着刚需客可以接受的价格,因此申购火爆成为了自住房的标配。

“从购房人的角度来说,价格在可接受范围是自住房最大的吸引力。”自2014年起加入到申购自住房大军的刘女士向北京商报记者坦言,她本人属于本地户籍无房产,是优先家庭,已申购过石景山、海淀、丰台等多处自住房,然而最终还是未能顺利摇号。“我们依然还想申购自住房的原因在于,这些房源都是在2014年、2015年集中出让的土地,自住房价格已经限定好了,出让土地时价格本身就比周边低30%以上,现在价格优势更是明显。”不过刘女士也指出,绝大多数自住房位置偏远、可选择余地少也是自住房的弊端。

购房人看到的是自住房价优难抢的AB面,而将自住房放在北京楼市大环境里,也同样发挥着双向作用。积极的一点是,自住房对于新房供应市场形成了有效的补充,这在北京土地供应量创下五年新低、尤其是出现了开发商自持且不得出售

的土地之时,让市场拥有了可供选择的新房资源。有数据显示,2015年北京自住房土地供应了22.15万平方米,占总供应量的比例为16%,截至目前累计已经出现67块含自住房地块。从自住房对北京房价的影响看,过去三年,分别让北京房价降低了7.7%、10.3%、5.95%。因此,从政策调控方向、土地供应比例以及自住房的优势看,未来在北京房地产市场中自住房将扮演刚需客首选房的角色。

然而即便自住房保证了一定的新房供应,对冲了商品住宅的房价涨幅,但是面对庞大的需求量,自住房的有限供应仍显得九牛一毛。亚豪机构提供的一组数据显示,当前,已经取证未签约的自住房共32.66万平方米,而已供地未取证的自住房共48.49万平方米,二者相加,自住房的最大有效供应共81.15万平方米,约9200套自住房,而北京市全年商品成交量在8万-10万套,需求有增不减,而不足1万套的供应也只占实际成交量的一成,远远不能满足真正的需求。因此在亚豪机构市场总监郭毅看来,自住房的供应签约能否提速,是目前决定北京调控是否升级的最后一招。

首置告别新房

自住房一房难求、纯商品房不断高端化,这一趋势变化导致的直接结果就是首次置业群体将目标更多地锁定在了二手房市场。郭毅就曾指出,首次置业群体最

好的选择首先是自住房、其次是二手房、再者是环京房源。“首次置业群体的购买能力有限,因此选择一些面积相对较小、年限老一点的二手房是可以考虑的,比如方庄、红庙一代,总房价在300万-400万元左右的房源依然可供选择。”郭毅如是说。

其实,今年二手房扮演承接首置、首改需求角色的趋势已经十分明显。中原地产监测数据显示,截至目前,北京年内二手房住宅签约255786套,新房住宅签约44801套(剔除保障房、自住房);二手房占市场住宅成交比例高达85.1%,进入了全面的存量住宅时代,而这一比例在过去几年一直在70%上下。中原地产首席分析师张大伟表示,随着二手房成交占比增加,决定房地产市场价格的已经不再是新房市场价格,而是二手房成交价格,这种情况下,二手房签约量大涨,二手房的交易税负、贷款政策也将决定市场的波动。

不过,北京存量房市场的承接能力又有待观察,毕竟相对于新房市场,二手房的供应更多受业主个体的影响,而这群卖房人对市场更加敏感、摇摆性更强。郭毅拿一组数据说明了问题:在“9·30”新政之前,链家网上公示的二手房源挂牌量有5万多套,10月末因房源核验一度减至22376套,11月末有所回升,但也不过30847套,相当于当前市场形势下全北京一个半月的去化量。“因调控减少购房需求、因需求不足而房主惜售、因房主惜售而有效房源骤减,一场轮回,二手房市场

与新房市场类似,同样又将回归一房难求的市场格局。”郭毅如是说。

除了业主个人因素导致的二手房供应波动外,新房供应量的逐年减少也意味着未来存量房的递减,二者成正比。中原地产的数据显示,截至目前北京市存量房套数为53944套,这已经比截至去年底的73368套有了明显的减少。当然这里有二手房成交量比去年大幅上升的原因,从而消耗了更多的存量房源,而2014-2015年新房供应量的递减也影响了存量房数量,数据显示,2014年剔除保障房、自住房的新房供应量为75893套,而2015年锐减至42933套,2016年截至目前也只有25377套。

对此,张大伟评价称:“一线城市的二手房成交面积都在新房的2倍以上。同时,南京、福州等二线城市的二手房交易活跃程度也超过新房。一二线城市二手房交易占主导地位,未来楼市调控将会更多地倾斜二手房税费政策调整。”

买不到难题

土地的供应决定着新房和存量房供应量,而房源的供应量则直接决定着未来房价的走势。在业内人士看来,北京是土地供应结构上做调控最努力的城市,限价、限售、限面积、限资金、限持有,在土地出让的环节就已经将调控思路渗透得淋漓尽致。其中,100%自持且只用于租赁的地块,更是被称之为调控的升级版。此类地块一经推出,行业人士的共同反应是,地价和房地产市场的预期得到了控制,但是未来的供应如何解决?

在郭毅看来,供应的衰减、供需的失衡、限房价地块全部自持,无论是房企涨价惜售,还是未能实现预期中的结构性拉低效果,总而言之,明年的北京新房市场将再度承担着房价上涨的压力。郭毅拿出的数据显示,2014年北京纯住宅规划建筑面积为200万平方米,2015年是300万平方米,但是截至2016年11月仅有42万平方米;另外,2014年北京纯住宅预售面积为900万平方米,但是到了今年只有不到400万平方米。与供应形成鲜明对比的是,没有减缓趋势的需求量。数据显示,在高峰期北京市每年人口净流入量为50万-60万人,在控制人口新增量的大背景下,目前北京市人口仍处于净流入,人口还在保持20万-30万人的年新增量。

“供需不均衡的作用就是地价会越来越贵,进而推升房价。买不到房是一个问题,买得越来越贵是另一个问题。”一位开发企业内部人士向北京商报记者透露,2016年的供地将直接影响2017年的房地产市场,而在北京市通过供地结构来控制调控节奏的当下,明年的土地供应同样不容乐观,未来2-3年,甚至更长的时间内,供应量的稀缺会是楼市新主题。而购房人的基础需求将更多依赖于政策性住房,甚至有的会转移至租赁市场。

北京商报记者 阿茹汗/文
宋媛媛/制表