



地产周刊订阅号

B1-B4

2017.3.23

# 调控升级 楼市演变的下一步

北京楼市“史上最严厉”新政落地，楼市一片哗然。新政对买房人的资格和购买力又一次大幅提高购置门槛。无论从调控剑指目标还是以往调控的经验判断，新房、二手房等住宅产品无疑将明显影响，但按照以往规律，北京每次限购后，总有商住楼盘、环京楼市、旅游地产、写字楼、海外地产在内的楼市其他产品或其他区域借此时机获得北京住宅溢出需求，成为受益者。



## 调控风暴

北京“3·17调控”来势凶猛。

北京市住建委、市规划国土委、市住房公积金中心、市银监局、人民银行营业管理部联合举行新闻发布会，北京楼市调控进一步升级。此番调控核心“大杀器”有两点，一是“认房又认贷”，二是提高二套房首付比例。

具体为，居民家庭名下在本市已拥有1套住房，以及在本市无住房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的首付款比例不低于60%，购买非普通自住房的首付款比例不低于80%。同时，暂停发放贷款期限25年以上的个人住房贷款。

亚豪机构市场研究总监郭毅表示，政策不仅比想象中严厉，还提前10多天，甚至颁布后当即关闭网签，这些举措在以往都十分罕见。其中，“认房又认贷”令大量购房者继“被非普”之后，又“被二套”，首付由四成增至八成。同时，本轮调控政策还堵住之前的漏洞，首次限制公司名义购房。公司名义购房需缴纳房产税，税率为每年8.4‰，三年下来将达到2.52%，再叠加其他税费和中介费，三年后出售的总成本约为10%。

业内人士表示，实际上，北京市房价已经不低，调控后大部分的准购房者被动增加了首付比例以及还款金额，将大大抑制置业者的购买能力，削弱市场需求，住宅市场走向低潮已成定局。

有业内人士表示，按照以往规律，北京每次限购后，总有商住楼盘、环京楼

市、旅游地产、写字楼、海外地产在内的楼市其他产品或其他区域借此时机获得北京住宅溢出需求，成为受益者。

## 环京置业不易

“住宅历来是购房者的首选。”有专家指出，在调控升级前，环京楼市以承接北京因限购的挤出效益而异常繁荣。

但就在“史上最严”的“3·17北京限购政策”出台后，市场预测环京置业再度成为北京需求外溢的受益者时，河北省廊坊市骤然宣布楼市限购升级。其中，本地户籍居民购买第三套房不可申请贷款；用公积金购买二套房，首付比例为60%。非本地户籍居民限购一套住房，首付从最少30%提高至50%。

从限购范围来看，实行住房限购的区域为廊坊市主城区（包括广阳区、安次区、廊坊开发区）、三河市、大厂回族自治县、香河县、固安县和永清县。而此前，河北保定已先于廊坊提前两天出台房地产调控政策。

易居研究院智库中心研究总监严跃进分析，作为北京周边最近的环京城市，廊坊潜在外来购房人数非常可观，廊坊此次出台政策，会对近期环京区域的购房行为产生较大影响。

廊坊此次购房政策包括此前最热门的北三县，尤其是首套住房外来人口需要按照五成首付，对外来人口冲击比较大。甚至不排除部分房屋买卖会面临毁约现象。

廊坊调控发布之前，有分析表示，北京进一步升级调控后，可能会刺激环北

京区域的楼市成交。一些想要在北京购房的非北京户籍居民，可能会首选在北三县（三河市、大厂、香河县）购房。

实际上，2016年以河北廊坊市燕郊为代表的河北“北三县”房价飙升到了高位：燕郊新房价格在2.5万-3万元/平方米；燕郊东侧的大厂最近一年房价也大涨，新房平均价格直逼2万元/平方米，其中路劲旗下楼盘已冲上2.8万元/平方米；香河新房价格在1.8万-2万元/平方米。

与“北三县”相比，廊坊市固安县、永清县，涿州市等地区楼市虽起步较晚，但新房价格逐渐进入上行通道。2016年底北京商报记者廊坊市区以及固安县看盘时，当地楼盘的报价已达到单价2万元，而且还需绑定总价30万-40万元的车位销售。

本轮“环京限购圈”正在加速形成。3月以来，以北京为中心，保定涿州、保定涞水县、张家口崇礼区、石家庄等4城相继出台限购政策，此番廊坊限购对环京置业的冲击最为直接。

“限购也可能是涨价前的标志”，一位购房者表示，环京楼盘因为相对总价低，杠杆不是决定性因素，关键是新政出台后买房人的预期。未来环京置业会有一段调整期，城市之间也会出现分化。例如燕郊已经涨到高位，而且供应小，暂时不太适合投资；但紧邻的大厂则仍存在机会；此外离京较远的周边城市可能会暂时偃旗息鼓。

“环京限购只是暂时的，是地方政府跟风行为，长期看不会持续。”一位楼市

观察人士表示，环京楼市限购升级短期对市场的影响会比较明显，但长期来看，不会受太大影响，毕竟地方上管得有紧有松，不会像北京这样严格。

郭毅则判断，环京置业未来走向除了受政策影响外，其他因素可能更为重要，包括离京距离、产业外溢重点区域、房企集中区域这三个维度，对于购房人而言，看准这三点要素，环京置业才能避免踏空。

## 又见商住

与环京置业乱花渐欲迷人眼类似，限购升级下商住项目置业同样令置业者纠结。

尤其是北京“3·17新政”内容“认房又认贷”中的“房”已经明确为住宅，并不包括任何政府本身已经在打压的“商住”产品。由此，市场上多数意见认为未来北京商住将在住宅市场遭到抑制的情况下又一次迎来闷声发财的机会。

实际上，商住项目在北京楼市多年来一直承接住宅限购带来的商机，即便受益于“灯下黑”的商住楼盘在去年接连被整改又多次传出“即将被限购”传言的情况下依旧赚得盆满钵满。

2016年，北京房企在商办类物业获得的销售额高达1304亿元，占商品住宅销售额超过三成的比重。2017年2月中旬以来，商住类楼盘集中入市的趋势开始显现，数据显示，商住类产品成交3154套，环比上涨73%。

进入3月北京商住类项目“抢入市”的现象更加明显。尤其是一些产品线丰富的开发商，将销售的重点放在商住类产品上。亚豪君岳会统计数据显示，3月入市的23个项目中，商办类项目多达10个，包括首创中心·天阅公馆、中国铁建·原香汇、天健广场等，售价每平方米从2万元到8万元不等。

亚豪机构副总经理任启鑫认为，自去年通州双限后，北京商办物业调控风声不断，今年1月上海暂停商办项目销售的现实更是将这一类产品推上风口浪尖，似乎收紧调控已是箭在弦上。

另一方面，北京限购升级后，开发商强推商住类产品的意愿可能会更强烈，由此弥补企业在北京住宅市场上可能出现的业绩下滑。

中原地产首席研究员张大伟认为，北京调控升级的确会给商住带来一波溢出需求，但对于消费者而言，值得买的主要是地铁商住。尤其值得注意的是，商住涨幅永远不如住宅，现在的现金就是子弹，首付能力就是炮弹，除非你再也不想买住宅，否则珍惜你的现金流，尽量不要浪费在商住上。

郭毅表示，商住产品的政策风险也不小，从长远看，还有房产税和土地使用权的问题，因此投商住不能盲目看预期，而是着眼当下，看租售比。（下转B2版）

北京本报记者 董家声