

## 新政满月·楼市观察

北京“3·17”楼市新政出台已满一个月,数据显示,在受各类政策的“全面压力”之下,北京新房成交下滑明显,上周成交量较新政出台前一周减少了66.8%。其中,商住类产品更是呈现断崖式下跌。从供应端来看,面对调控,项目入市也显得异常谨慎。

# 调控满月 新房成交下滑超六成

## 众多楼盘延后入市致新房市场供应真空

### 成交量滑落

在政策“组合拳”面前,新房市场成交量下滑并不令人意外。

据相关机构发表的数据显示,上周(4月10日-16日)全市新建住宅成交524套,较新政出台前一周减少了66.8%。其中,普宅+别墅成交493套,成交面积为7.18万平方米,成交金额仅为30.43亿元。商住公寓成交量更是持续下降,仅成交31套。上周新建住宅成交均价为4.2万元/平方米,其中普宅+别墅成交均价为4.23万元/平方米,商住公寓成交均价为4万元/平方米。

在上周住宅成交排行榜上,泰禾丽春湖院子以签约14套、2.7亿元销售额排在首位,首创禧悦府和首开华润城则分别以2.2亿元和1.8亿元的销售额紧随其后。

对于成交量的全面下滑,亚豪机构副经理高姗分析,“3·17”新政效力在经过半个多月的发酵之后,在4月已经完全发挥出力,新房市场成交已经转向下行阶段。4月1日-16日北京商品住宅仅成交1106套,相比上月同期下降66%,相比去年同期更是出现79%的下滑。

商住楼盘则更出现了断崖式下跌。据中原地产研究中心统计数据显示,新政发布后的3天时间,网签总量仅为7套,而新政前3天,这一数字为850套,跌幅高达99.9%。而在上周成交的31套商办类项目中,仅有首开万科城市之光、光大新北京中心、通州富力中心、琥珀郡四个项目实现了成交。

### 楼盘延期入市

亚豪机构市场研究总监郭毅分析,北京新房纯商住宅销量有了明显减少,两轮调控确实对市场形成了重压。但值得注意的是,“3·17”新政虽然更加严厉,但相比“9·30”新政后36%的跌幅,北京对楼市的二次加码,仅让销量再降12.6%,跌幅有所收窄。

郭毅进一步分析,原因主要是供应量的下滑幅度远超成交量下滑造成。特别是“3·17”新政之后,一方面主管部门严控定价造成项目被动推迟入市;另一方面,调控形势严峻,部分开发商主动惜售规避市场风险。目前来看,楼市依旧供不应求,购房者还是感觉无房可选,紧迫的心理下,楼市销量并未遭受毁灭性的打击。

一位开发公司相关人士告诉北京商报记者,公司楼盘去年9月首次对外亮相。没想到突然遭遇“9·30”新政,推盘计划被迫延迟,就在今年初准备推盘入市之时,又遭遇了北京的“3·17”新政,项目作为当年有名的高价地块,已经定位为区域标杆豪宅产品,10万+的单价已无法取得销售许可证。但低于目前市场上传说的8万元“红线”销售则是赔本的买卖。因此,项目推盘被迫搁置。

“除了因价格超线‘不达标’无法入市之外,另一部分楼盘则是主动选择观望。”一位代理机构人士表示,调控压力之大前所未有,谁都不想冲上风口浪尖,毕竟前一段时间里,众多知名企业、知名项目都遭到管理部门的点名批评,甚至被暂停网签限期整顿。

### 楼市需求仍在

除了商住项目几乎全面利空、成交断崖式下跌外,商品住宅依然存在稳定的市场需求。

但有专家分析,短期来看,新房市场遭受政策冲击不小,但长期来看,楼市改善型需求依然存在。从具体数据上来看,当前并未影响到单套总价1000万+的高端市场。“9·30”新政后短暂下跌,“3·17”新政后又有所升温。

郭毅分析,改善型客群虽然关注价格,但更看重地段、配套和产品品质,当北京供地集中在六环,当出让地块限定房价的同时也影响到开发商在产品升级上的投入,把握当下是改善客群的明智选择。

刚需楼盘将逐渐稳定进入市场。根据规划,2017年北京将建设筹集各类保障房5万套、竣工6万套,新增1.5万套自住房供地,完成棚户区改造3.6万户。

同时,北京也加快了土地供应节奏。北京市规划国土委的信息显示,今年一季度,北京已供应商品房供地161公顷,是去年全年商品房实际供地量的1.5倍。预计三季度末,将完成全年商品住宅用地260公顷的供应计划,达到2016年全年实际供应量的2.5倍。

专家预测,随着政策叠加效应作用持续影响,北京新房交易量还会持续低迷。一旦成交量连续3个月以上持续下滑,将不排除楼盘降价现象。甚至将从局部出现逐步扩展成为全市的普遍现象,到今年二季度,房价甚至可能出现全面松动。

北京商报记者 董家声

## 北京待售土地将供应6000套自住房

自住房对房价的抑制效应已出现显著成效。

统计显示,截至日前,年内北京已合计签约自住型商品房达1883套,拉低北京房屋均价7.1%,超过了2016年的6%。随着北京自住房土地增加,北京土地供应结构正在发生明显调整,预计未来几年自住房对北京房价的抑制作用将继续放大。

从3月底北京新增加的3宗住宅用地来看,3地块分别位于门头沟、大兴、朝阳,全部为自住型商品住宅用地,合计面积达20万平方米。其中,门头沟地块住宅销售价格为2.3万元/平方米。大兴地块、朝阳区管庄地块的住宅部分销售单价均为2.9万元/平方米。

相关人士初步测算,如果按照平均户型面积80平方米来计算,3地块、20万平方米的供应量大约能为市场贡献2500套低价住宅。统计显示,截至目前,北京待售的经营性地块已经达到了20宗地块,合计起价为296.8亿元,规划建筑面积为193万平方米。其中,自住房土地面积占比涨幅明显。

除了前述的3宗地块外,之前挂出但尚未成交的地块中,石景山地块含有4万平方米自住房面积,平谷地块中包括11万平方米自住房,以及密云地块5万平方米自住房,通州地块9万平方米自住房。目前北京待售住宅土地中,合计有7宗自住房地块,预计供应自住房面积高达50万平方米。总共将提供6000套左右的自住房。

中原地产首席分析师张大伟分析称,从土地供应结构看,未来北京土地供应主要将以自住房为主。同时,目前这些地块住宅未来的销售价格也有严格限制,价格明显低于区域在售二手房价格。

以旧宫2宗地块为例,项目位置优越,但出让条件中,销售价格限定为5.23万元/平方米,但目前北京旧宫区域的二手次新房均价已经超过5.6万元/平方米,富力盛悦居、朗润园等小区已经超过6.2万元/平方米,部分年限较长的老房



源均价也超过5万元/平方米。

同样,丰台王佐限价商品住房销售均价则要求不超过4.1万元/平方米,但丰台区域的新建商品房价格目前也已经超过了5万元/平方米。限价商品房部分未来售价将低于区域二手房价格,如果在竞拍持有环节后,还能剩余可售限价商品房,这部分房源对市场目前售价将造成明显影响。

专家分析称,这表明北京调控房价的力度逐渐升级。从北京土地供应看,限价与自住房将成为2017年北京土地市场的最主要特征,2017年土地供应量相比2016年有明显增加。此外,“价格封顶”都会对土地周边楼市带来明显影响,预计后续住宅土地的限价都会稳定市场。预期2017年,北京房价出现稳中微降的可能性非常大。

北京商报记者 董家声/整理

## 合生创展 首季合约销售下降近五成

北京商报讯(记者 董家声)借助“慢开发”而坐享土地增值的开发模式正在让合生创展失去应有的进取速度。

4月19日,合生创展公告披露截至2017年3月31日止3个月未经审核营运数据。

公告显示,2017年一季度,合生创展合约销售金额约为17.46亿元,较去年同期的33.53亿元同比下降47.9%,涉及的合约销售面积约为13.8万平方米;此外,合生创展一季度合约销售平均售价为1.26万元/平方米,较去年同期1.17万元/平方米,同比上升8.4%。而该集团3月的单月合约销售额则为12.44亿元。

此前,据合生创展3月30日发布的2016年业绩公告显示,2016年合生创展录得合约销售额合共80.89亿元,较2015年的99.87亿元,下降19%。毛利率由2015年的24.6%上升至2016年的27.6%,主要由于溢利率相对较高的项目占比增加所致。土地储备方面,截至去年12月,合生创展的土地储备达3013万平方米,与2015年的3099万平方米基本持平。

业内人士表示,合生创展近来的销售业绩可谓一降再降,昔日“华南五虎”如今不到百亿的年度销售额,与之前可以比肩的恒大、碧桂园相比,早已被抛在身后。合生创展以往擅长操作大盘,但一些高端大盘的资金投入量过高,销售效率过慢,很容易导致资金周转存在风险。因此,无论是战略布局还是在产品端合生创展都需要做出调整。但合生创展在土地方面仍有丰富的储备资源,甚至与部分一线房企的土地储备不相上下,充足的土地资源也留给企业翻身的机会。