



新北京楼市周刊

Estate Weekly

总第728期 今日4版 每周四出版
新闻热线 64101886
主编 齐琳 执行主编 董家声



地产周刊订阅号

B1-B4

2019.1.17

两会关注

独家专访市政协委员、自然资源部所有者权益司司长廖永林

市场已发生转变 开发商要适应“苦日子”

在房住不炒的原则下，目前包括北京内的一线楼市出现持续盘整，部分项目一改过去开盘即售罄的局面，开发商开始要为如何将房子卖出去发愁？这样的日子要持续多久？未来的市场如何变化？1月14日，在北京市政协十三届二次会议小组讨论会后，市政协委员、自然资源部所有者权益司司长廖永林在接受北京商报记者专访时表示，包括限竞房在内的部分项目“遇冷”表明房地产市场供需关系已经发生转变，从“紧缺”变为改善型、差异化的需求。在高供给、低需求的背景下，限竞房滞销或将成为常态，开发商要适应当前的“苦日子”。



关于新房销售： 卖不完是常态

据中原地产研究中心统计数据显示，截至2018年11月11日，北京合计有26个限竞房项目取得31期预售证，合计提供商品房限竞房源15982套，达到了183万平方米（另外还有车位等配套）。从网签数据看，因为部分项目刚取得预售证，合计网签只有3006套，签约均价为48885元/平方米，按照这个比例计算，网签销售率只有18.8%。而即使计算所有项目的真实销售，已经入市的这些项目平均去化也只有三成多，相比之前的四成继续下滑。

“正常情况下，楼盘开盘就卖完属于不正常现象，卖不完才是正常现象。”廖永林介绍，这种情况的转变无疑跟整个房地产市场回归理性有很大关系，“大面积的房屋出让会有一个集中消化的问题，目前整个房地产市场已经从‘紧缺’变为改善型、差异化的需求。”廖永林认为，在高供给、低需求的背景下，开发商要开始适应新的销售节奏。

“未来的楼盘如果开盘就能卖到70%-80%就实属万幸，卖到50%-60%则是正常现象，一次性卖不完是常态。”廖永林指出，以前楼盘开盘以“大盘”居多，但是随着供求关系的转变，开发商就要考虑分批售卖，把“大盘”变成“小盘”，减少自己手中的现房数量，这样市场上才能进行合理消化。

限竞房项目之间区域内的分流竞

争，也加大了销售的难度。从去年开始，开发商在京集中拿地，其中多数为限竞房地块，且部分项目区域集中程度高，比如大兴亦庄、昌平北等。在这些区域，购房者选择多，区域内小板块项目分流，也就造成了单个项目成交没有达到预期。有些地段好的项目仍然火热，而地段不好的，需要降价几千元销售。“老百姓买房看重的主要是价钱低、离单位近等方面，商品房建设考虑因素很多，产品同质化盲目建设只会适得其反。”廖永林强调。

推动改革： 解决商品房销售信息对称是关键

在房住不炒的定位指导下，房地产市场在经过一年多的调整后，开始进入稳定期。下一步改革去哪？对此廖永林在接受北京商报记者专访时表示，在整个房地产市场体系中，购房者是信息最“闭塞”的一环，未来改革应当是推动销售环节的信息对称。

“销售环节的信息不对称，让本来并没有那么紧张的房源通过宣传炒作变得炙手可热。同时普通老百姓也不能像专业人士那样去全面了解商品房相关信息，在销售环节了解得不清楚，等到交房时也面临房屋质量差、交易不公平等问题。”廖永林指出，商品房销售环节的信息不对称由来已久，它的存在也带来违法销售、交易不公平、推动高杠杆等诸多问题。“商品房预售制是房地产开发商融资的一种重要手段，能够加

快房地产开发项目的资金周转，但这一制度也给资金实力不强的企业打开了一条实现快速增长的通道。”在廖永林看来，房地产本身就是属于高资本密集型产业，不应该让一些实力不强的企业“空手套白狼”，甚至通过预售制、银行贷款等高杠杆把商品房“一点一点地撬起来”，从长远来看，这并不符合市场运行规律。

来自国家统计局的数据显示，全国商品住宅期房销售面积占总销售面积的比重由2005年的63%提升至84%，其中40个大中城市期房销售面积占比始终维持在80%以上。不同于其他“一手交钱，一手交货”的买卖模式，只靠沙盘和规划图，房企就可以从购房者手中得到一笔资金。“在资金和房屋短缺的年代，商品房预售制可谓‘功不可没’。但是就目前来看，资金和房屋都相对充裕，房地产市场的变革势在必行，建议取消预售制。”廖永林强调。

但也有业内人士指出，取消商品房预售制之所以迟迟未取得实质性进展，其根本原因就在于监管部门需要考虑房地产市场的稳定，因此需要循序渐进。

建言“回天计划”： 职住平衡是核心

在谈到解决类似“回天”地区超级大盘的问题时，廖永林表示，核心是要职住平衡，而职住关系内部要解决产、住协调的问题，另一方面也要有合理的外部环境。“汽车时代二三十公里是合理

范围内，如果超过这个标准，很多人的日常生活都会受到影响，所以北京提出要推动职住平衡。”

作为土地供应专家，廖永林认为，天通苑地区居住人口很多，但配套设施并不完善，带来很多社会问题，作为北京的大型居住区，基础设施完善尤为重要。正因如此，去年8月，北京200亿元“回天计划”正式启动；对内，26所幼儿园和中小学、5个医院和社区卫生服务中心、6个文化体育活动场馆建设进入快速推动期；对外，改造两条快速路以及轨道交通13号线龙泽站、回龙观站等拥堵站点也一并进行。

“这些配套政策非常好，但要从根本上解决问题，还要把产业引进来，让人留得住，不需要离开这个区域去就业。”廖永林举例称，据不完全统计，目前天通苑地区的常住人口在70万-100万，按照每20万人一条轨道交通配套，单独交通问题，就需要5条轨道交通。但如果产城融合解决了，交通压力下来了，人留住了，消费也留住了。廖永林指出。

目前北京的城市格局发生了转变，之前是唯一中心建设，现在是多个中心建设。多个中心建设辐射的范围更广，也是解决职住平衡的重要手段。

1月4日《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016-2035年）》以下简称《规划》）正式发布。北京市规划自然资源委负责人解读《规划》时表示，职住平衡是副中心建设过程中的重要问题，副中心要吸纳中心城区40万-50万人的新增居住人口，同时还要保障现有的80万人的居住和生活，处理好职住关系是副中心规划中的关键问题。该负责人称，在居住方面要以居住平衡为导向，全区进一步加大居住建筑的供应，《规划》提出多主体供给、多渠道保障、租购并举来满足新增的住房需求。《规划》提出要进一步加大住房租赁市场的供给和保障，结合重点功能区的周边，适度配置一些混合功能的公寓，结合乡镇建设也要考虑适当配置必要的居住用地和租赁性住房，通过动态调节来保证整个住房市场跟就业的平衡关系。

廖永林建议，北京城市结构调整后，人口密度也将重新分配，居住跟着产业走，职住平衡得到进一步完善，例如北京城市副中心就是推动职住平衡的标杆”。

北京商报记者 王寅浩