

# 10个楼盘单周网签过亿 限竞房热度升温?

## 热度上升

“的确感觉市场正在升温”，售楼顾问王敏告诉北京商报记者，他所在楼盘位于海淀北部区域，他们项目周末看房的人比之前两个月有明显增加，包括周边竞品项目的客户也在增加，区域内的整体活跃度也在增加。他们项目的140平方米大户型产品几乎所剩无几，只有90平方米的中小户型项目在售。他告诉记者，海淀北部区域改善性产品长期供应处于缺口状态，因此，他们项目大户型产品相对更好卖些。目前周边的二手住宅同等面积项目单价都在6万元上下，他们项目作为限竞房官方定价均价在5.4万元/平方米，价格倒挂优势很明显。

“所以之前市场不好时，很多限竞房不好卖时都采取降价促销，我们项目却一直扛着价格，就是感觉区位优势是有优势的，现在市场有升温趋势，看来当初的选择是对的。”王敏感慨到。

事实上，该项目的处境类似，北京近来不少限竞房项目成交不错。

来自北京中原的统计数据显示，上周（6月3日-9日）北京新建住宅市场（不包括回迁房，剔除共有产权房，含普通住宅+豪宅+别墅）成交60.37亿元，环比前一周成交上涨6%，成交1051套，环比前一周增加203套。其中，上周北京包括禧瑞春秋、葛洲坝紫郡■园、中海寰宇天下、大兴金茂悦、领秀翡翠华庭等14个楼盘单盘成交额突破亿元，其中10个项目为限竞房项目。位于海淀北部区域的葛洲坝紫郡■园限竞房领跑新房市场，实现签约118套，完成成交额6.17亿元，排在单周成交金额榜第一位。而怀柔区的领秀翡翠华庭限竞房成交158套，排在成交套数的第一位。

此外，上周49个限竞房楼盘共成交866套，环比前一周上涨73%，增幅较大，成交占比82%，成交比重环比明显提升，创今年周度限竞房成交量新高。

从区域上来看，成交楼盘主要集中在海淀、大兴、丰台等区域。其中，朝阳、



海淀、大兴、丰台、顺义、房山等地单周销冠均为限竞房项目。

## “二八”论

一位楼市观察人士表示，当前北京楼市，共有产权房、限竞房、高端纯商品房，几乎呈三足鼎立之势，不仅在供应和成交上双双实现增长，实现了楼市的平稳发展，而且还形成了高端有市场、中端有支撑、低端有保障的楼市格局。其中，限竞房与之前数月前的低迷比较，有明显改善。

其中一个原因就是，限房价项目近来推盘意愿比较强，供应量明显增加。尤其是前期出让的位置较高的地块也开始入市，刺激了一些前期观望的客户出手。实际上，从成交情况来看，当前网签看好的限竞房，基本处于距离城市核心区较近的地段。

相关机构的统计显示，从2018年6月限竞房开始入市以来，据北京市场商品房住宅网签数据，最活跃的热点集中在石景山、丰台、朝阳区孙河区域。特别是西部区域，包括橡树澜湾、长安云锦、国风长安等热盘不断出现。从位置看，五环内、四环周边是这些项目的一大特点，区位优势是第一要素。同时，这些

区位优势等周边配套也优势明显。

中原地产首席分析师张大伟分析，近几个月楼市有所复苏，告别了2018年四季度的低迷。特别是限竞房项目活跃度的确明显提高了，有些项目开盘去化甚至能超过90%。最近两个月，限竞房每个月签约都在1500套以上，这也是最近一年来的最高点。但从数据看，也存在很多隐忧：限竞房市场有一个非常明显的“二八现象”，20%的项目占据了市场80%的关注度，也占据了市场80%以上的成交和签约。其中，项目位置决定了限竞房成败的大半。

## 仍面高库存压力

事实上，北京限竞房项目基本位于五环到六环之间，这些项目未来都将面临长期考验。仅从当前市场上限竞房成交量上涨就下限竞房迎来市场转机的结论还为时尚早。

有行业人士表示，当前北京大部分限竞房所在区域要么缺少地铁、交通不便，要么教育资源差，要么没有成熟商业配套。而少数核心区位置项目，为了追求效益，设计出不少东西朝向的户型或者手枪户型，存在产品缺陷，楼盘的均好性基本谈不上。这些项目去化周期

随着限竞房迎来一波供应小高峰，北京楼市6月限竞房成为楼市主角。

据相关机构发布的统计数据显示，上周（6月3日-9日）北京新建住宅市场（不包括回迁房，剔除共有产权房，含普通住宅+豪宅+别墅）成交60.37亿元，环比前一周成交上涨6%，成交1051套，环比前一周增加203套。在成交的项目中，有14家楼盘单盘成交过亿元，其中10家楼盘为限竞房项目，朝阳、海淀、大兴、丰台、顺义等地单周销冠均为限竞房项目。业内人士分析，进入5月以来，一些区位较好的限竞房开始陆续取证入市，激发了部分市场需求，限竞房市场热度有升温迹象，但受整体市场限竞房的高库存影响，现在很难说限竞房将走出低谷。

都会显著拉长。

另一个考验限竞房的则是供应井喷，区域板块扎堆竞争的残酷现实。包括大兴、亦庄、朝阳、昌平、石景山等板块内，限竞房项目入市都十分集中，区域竞争异常激烈。此外，受“7090”政策影响，区域内产品的同质化十分严重，这给未来项目再流通也带来影响。这些因素都是购房人不得不慎重考虑的。

而且，这个后续限竞房项目源源不断的入市，市场整体库存依旧可观。

截至当前，北京合计入市限房价项目达到50个，合计取得预售许可证75期，供应住宅套数达到了34559套，而网签数据合计10851套。限房价项目平均网签均价为4.8万元/平方米，网签完成114万平方米，按照面积计算网签完成率只有28%。

诸葛找房分析师陈雷分析，在限竞房土拍政策执行两年多之后，开发商拿地开始回归理性。今年不限房价、不限“7090”地块再次出现，将给予开发商在户型设计、产品溢价上更多自主空间，预期未来随着北京土地、楼市的持续稳定，不限价地块或许会继续增多。

北京商报记者 董家声/文并摄

（上接A1版）

## 昔日烂尾再生波澜 疑土地出让金欠缴 盛德紫阙业主烦心事：难拿的房本

“诉讼成功易，追究责任难。事实上此类案件即使诉讼成功，也很难执行。”北京盈科(上海)律师事务所高级律师郭韧表示，依据《公司法》，有限责任公司股东承担责任以投资额为限。如果公司资不抵债的话，即使判决出来了，那么公司也没办法还钱。不过公司的相关法人代表与董监高可能会被列入失信名单，除非他们解决问题，否则可能就一直处于

限制高消费、列为失信等状态。

天眼查监控到的公司风险变动情况显示，杰宝公司存在自身风险、周边风险以及预警信息共计超百条，其中68条集中在自身风险，包括十余条被执行信息、失信信息等高风险信息，杰宝公司现已因未按时履行法律义务屡次被法院要求强制执行，同时被列为失信被执行人名单；此外，公司名下另有买卖

合同纠纷、借款合同纠纷、房屋买卖合同纠纷等数十条法律诉讼记录。

但在盛德紫阙项目业主看来，因为不能追究有限责任公司杰宝公司的刑事责任，业主的追债之路漫漫无期。当初盛德基业5000多万接手这个烂尾楼，算上正规及违规售房所得估计也有近50亿元。现在等于这家公司已经被掏空了，公司不死也不申请破产，账户没钱还对外

欠了大笔债务。我们业主甚至都怀疑，是不是原法人代表另外找了几个个人转移责任。”业主魏楠叹口气说道。

“现在大家的诉求就是希望相关部门介入，毕竟房子等得起，孩子等不起。”罗宾说，业主们已经向有关部门进行了反馈，希望能按照历史遗留问题的方式予以解决。

北京商报记者 孟凡霞 荣蕾/文并摄