

“不限价”增多 北京供地节奏加快

亦庄成限竞房“红海”

根据竞拍结果，在6月21日成功出让的3宗住宅地块中，北京经济技术开发区河西区X92R1地块被雅居乐以31.8亿元、41%的溢价率拿下，成交楼面地价为39625元/平方米；与上述地块相邻的X92R2地块被港中旅以30.6亿元、39%的溢价率拿下，成交楼面地价为38956元/平方米。两宗地块都要执行“70/90”政策，商品住房销售均价不超过54160元/平方米，且最高销售单价不得超过56868元/平方米。

因为“70/90”政策要求，上述地块居住建筑规模中套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重需达到70%以上。所以按照一套房100平方米粗略计算，预计河西区X92R1地块（用地面积36478平方米，建筑规模80252平方米）河西区X92R2地块（用地面积35704平方米，建筑规模78549平方米）这两宗地将为亦庄区域再添1580余套小户型限竞房房源。

在业内人士看来，最新两宗限竞房的入市，将加剧大兴亦庄板块的竞争。一方面，此前大兴区已迎来一轮密集限竞房供应潮，限竞房成区域商品房供应主力；另一方面，因面积和区位趋同，该区域限竞房基本都面临同质化严重、项目整体去化率较低的问题。

据了解，算上此次最新出让入市的两宗限竞房地块，目前亦庄河西区一共有6个限竞房项目，此前4个项目分别为：开盘的和悦华锦、金隅·金麟府以及待入市的中国铁建国际公馆、金隅在亦庄的另外一宗地块。以上6个限竞房项目累计将提供6000套房源。项目整体去化率方面，据诸葛找房提供的数据显示，截止到6月12日，该区域限竞房去化程度仅为31.9%。

中原地产首席分析师张大伟指出，上述新出让的亦庄两宗地块是北京楼市史上的第95—96宗限竞房地块。整体看，大兴及亦庄板块合计供应的限竞房已经高达178万平方米；再单独看亦庄，在这两块地之前已经有4个限竞房项目，建筑面积高达55万平方米，叠加近日出让的15万平方米，亦庄板块限竞房已经高达70万平方米。另外，算上周围的瀛海等，限竞房合计建筑面积已经超过百万平方米。

“亦庄已经成为限竞房供应的‘红海’。”就亦庄当前限竞房供应情况，张大伟如是概括其区域特点。

不限价地块增多

不限价地块增多，是本次土拍中的一大亮点。据悉，在6月21日土拍中，怀柔区怀柔新城03街区地块住宅部分为纯商品房地块，不限价也无“70/90”限制，该地块被北京城建+怀胜以36.36亿元拿下，溢价率0%。

根据诸葛找房数据研究中心提供的数据，加上6月21日怀柔成交的这宗不限价地块，2019年以来北京



日前，北京市土地交易市场成交了大兴亦庄、怀柔的3宗住宅用地，建筑规模约32万平方米，成交金额98.76亿元。其中，亦庄2宗限价土地分别被雅居乐和港中旅摘取，怀柔住宅地块花落“城建+怀胜”联合体。北京商报记者了解到，在此次土拍过后，不限价地块增多以及亦庄限竞房积压逐渐为外界所关注；此外，有房产相关机构数据显示，2019年上半年北京供地节奏有所加快。值得一提的是，另有专家分析称，目前市场已经进入深度调整期，房地产市场发展趋稳前提下，市场预期没有那么积极，房企拿地偏向于审慎，另一方面偿债压力较大，谨慎拿地还是占据主流。

已经成交了6宗不限价地块，可以较为明显地看到土地出让规则有所松动，出让规则更加灵活。

“2018年全年仅成交1宗不限价地块，而截至2019年上半年已成交6宗。由此可以看出，今年以来北京不限价地块供应量明显增加，这也是北京土地市场2019年的一个重要转变。”谈及近期不限价土地的出让，诸葛找房数据研究中心分析师岳蒙蒙如是说道。

据悉，从2016年下半年开始，北京住宅用地出让开始采用“限房价、竞地价”方式，限竞房和共有产权房地块成为北京住宅供应的主力，2018年成交的52宗住宅地块中，有51宗是限竞房及共有产权住房地块，仅有1宗商品房住宅地块。

“2018年北京土地成交几乎全部为限定价格，纯商品住宅用地稀缺。去化依旧艰难下，房企拿地信心会受挫。”岳蒙蒙指出，当前限竞房项目整体网签率仅三、四成，房企销售压力巨大。

在贝壳研究院首席分析师许小乐看来，不限价地块增多，是在北京刚需化的限竞房集中供应、改善型新房变得稀缺的背景下做出的调整。未来或仍有非限价地推出，这将给予开发商在产品上更大的自主性，刺激开发商拿地热情。不过许小乐也指出，本次土地出让显露出的不限价地块增多，不能过度解读，只是对现有房地产调控政策的适时调整。

供地节奏加快

据了解，受严苛的土地出让条件、楼市深度调控、土地供应节奏放缓等多方面影响，2018年以来北京土地市场较冷，“低迷”甚至一度成为2018年北京土地市场的关键词。成交数据方面，2018年北京共成交72宗土地，成交额1682.9亿元，土地市场成交量及成交额均低于上年同期水平，呈明显下降趋势。

然而，进入到2019年，北京土地市场成交虽然仍较“低温”，但供地节奏似乎有所加快。

据诸葛找房数据研究中心统计，从5月10日北京

举行土地推介会之后，截止到6月第三周，北京已有8宗住宅用地挂牌，供地速度有所提升。来自贝壳研究院的统计数据也显示，2019年前5月北京市住宅用地供应规划建面同比增长15.1%，为近五年同期最高，供地节奏确已加快。

对此，诸葛找房数据研究中心方面认为，预计下半年北京市场将更大力度供地。不过在许小乐看来，北京下半年供地很大程度上不会有大幅增长。

“从历史数据看，下半年住宅用地供应会多于上半年。但供地节奏会与商品住宅去化周期相协调，当前北京商品住房尤其是限竞房去化缓慢，且近期高溢价土地的竞得方主要为首次进京的房企，而多数扎根北京的房企由于前期土地转化的存量供应去化压力大，而举牌热情低，因此近期土地出让的情况不能作为土地市场大幅升温的参考。”许小乐解释道。

实际上，尽管近期北京供地节奏有所加快，但实际上房企对于拿地仍比较谨慎。岳蒙蒙直言，当前市场已经进入深度调整期，房地产市场发展趋稳前提下，市场预期没有那么积极，房企拿地偏向于审慎，另一方面偿债压力较大，谨慎拿地还是占据主流。

“虽然说一些房企目前的土地储备也不太足，希望能够在公开市场上再继续拿地，但是大家普遍对土地竞拍持理性和谨慎态度，一旦竞拍价格超出了对地块未来价值的市场预期，可能就会停止举牌。所以，这也能够体现出来房企对拿地的谨慎态度。”合硕机构首席分析师郭毅分析道。

就“雅居乐等外地房企在京积极抢地”这一问题，岳蒙蒙分析认为，一方面是因为在北京高昂的房价下，即使拿地成本高，利润差依然可观；其次，北京作为核心一线城市，如果房企在此有地产项目的布局，无论对于其企业融资、资本市场估值还是市场等都有重要意义；此外，北京依然保持着强有力的人口吸附能力，即使受到政策调控限制，抗风险能力依然是最强的。

北京日报记者 孟凡霞 荣蕾/文并摄

(上接A1版)

房企营销总们艰难冲刺“半年考”

对短期冲刺业绩而言，渠道的作用还是非常有效的。但需要注意的是，当前北京楼市的渠道费也是一路看涨。3%-5%已是基本水平。更高的渠道费不断被刷新。越难买、总价越高的项目，渠道费给的越高，而且随着产品总价的提高，渠道还有跳点，高端项目也是如此。甚至时下这个节点，损失些利润也再所不惜。

“但开发商对渠道的依赖带来的副作用越来越大。一方面，渠道费用持续上升。但当前渠道企业对行业的垄断，不同渠道公司资源重叠的问题都比较严重。加上严格的限购导致北京很多新

盘项目的客户只能来自二手房更新客户，一些大中介甚至对渠道费形成了议价权。一些渠道给企业带来10%-20%的增量客户，却收了营销费的60%，甚至80%。”张大伟表示。

一家项目操盘手表示，从信贷收紧，楼市整体供应大幅增加来看，即便过了年中这一关，下半年的压力会更大。

来自中原机构统计数据显示，截至6月20日，北京从2018年6月10日开始，合计入市限竞房项目达到了51个项目，合计76期，供应住宅套数达到了34978套。但网签数据合计仅为12685套。平均网签均价为48755元/平方米，网签完成

132万平方米，按照面积计算网签完成率只有32.4%。

张大伟分析，网签数据相对滞后，但整体看，实际销售比例也依然只有45%左右。与网签率低相比，高库存更令人担忧。入市一年左右的限竞房网签终于首次突破1万套。但库存也达到了历史高位。虽然最近几个月网签限竞房每个月都在1500套以上，6月有望突破2500套，但库存依然因为供应量增加越来越多，合计高达2.2万套。限竞房也已经连续12个月出现了供应大于签约的现象。

“公司当初定计划时可能是市场好

的时候。但后续市场变差，销售指标却不会变，任务依旧会分解下来，到每个营销总身上是多少任务，多少套房。但实际上，市场不好时，客户下单非常谨慎，因为选择太多了。而且大量的费用给了渠道，我们营销能做的事越来越少。一旦业绩不理想，最后替罪羊还不是我们销售部门。”上述营销人士吐槽说。

“在当前的市场状态下，开发商若要冲刺业绩，最有效的就是在产品上做加法，在价格上做减法。通过对产品的优化和提升，留住客户。通过优惠价格刺激客户下单。”郭毅补充表示。

北京日报记者 董家声/文并摄