

政策优化利好 下一代开发模式东风已至



“认房不认贷”后 降首付+利率，北京楼市政策再次松绑

近日，北京购房政策调整优化的“靴子”终于落地。12月14日，北京市住建委等五部门联合发布《关于调整优化本市普通住房标准和个人住房贷款政策的通知》，调整首套房、二套房的首付比例，首套房首付比例统一降至30%，二套房首付比例最低为40%。同时，贷款最长年限恢复至30年。按照新政，同步调整首套标准。此外，商业银行新发放房贷利率政策下限也将调整，按11月贷款市场报价利率(LPR)计算，首套房贷利率最低为4.2%。

“继‘认房不认贷’后，此次再次调整相关政策，既是落实央行、国家金融监督管理总局文件精神，也是适应北京房地产市场实际情况，更好地满足刚性和改善性住房

需求。”市住建委相关负责人表示。根据规定，个人出售两年以上的普通住宅，免征增值税；个人出售两年以上的非普通住宅，差额征收增值税，税率为5%。有专家预判，这一政策将降低二手房置换成本，通过“以大换小”，利好改善型住房需求；另外，一系列政策调整，有助于提高购房者购买力、减轻购房者的还款压力，释放消费潜力。

中原地产数据显示，新政出台一周，北京楼市实际成交二手房签约量相比新政之前平均上涨约20%，周末两天北京二手房成交约1700套。新房整体认购数据要好于二手房，上涨了约30%。

目前看，北京楼市政策优化为市场注入了信心，对刚需和改善型住房需求释放产生积极影响。

北京楼市分化明显 朝阳东坝利好加持，成亮眼板块

目前，北京新房市场存在一些分化行情，最直观体现在各区域新房市场的活跃度。如顺义区、昌平区、朝阳区，新房市场交易活跃，而石景山区、密云区、怀柔区则去化缓慢，去化难度较大。各区域内各板块也冷热不均。如朝阳豆各庄、金盏板块部分楼盘，面临竞争压力，销售并不理想。从供销数据来看，目前朝阳东坝无疑是最抢眼板块。今年东坝有两个盘供应，一个是京投发展的北熙区，另一个是保利天汇。据统计，2023年1月1日-12月27日，京投发展北熙区网签套数597套，网签金额48亿元，位居朝阳普通住宅成交TOP1。这两个项目为朝阳新房成交量贡献了很大一部分。

其实北京楼市的分化格局历来就存在。板块跟着规划走，政策利好在哪，哪里就将最先爆发。比如东坝，它火爆的背后有

着一定的逻辑。

2020年9月21日，国务院印发《中国(北京)自由贸易试验区总体方案》的通知；中国(北京)自由贸易试验区正式揭牌，北京自贸区的实施包括金盏国际商务服务、高端产业、科技创新三大片区，而位于这一“两区”叠加重要政策机遇区的东坝，迎来史无前例的发展机遇。

据北京市自然规划委员会与朝阳区政府会同北京市多部门编制的《东坝地区规划建设方案》显示，东坝地区定位为国际组织与交往活动聚集区、服务贸易与跨境消费引领区、文化交流与形象传播窗口区、国际服务与智慧生活体验区。

朝阳区未来重点发展区域在东坝，东坝的重点发展区域在北区，第四使馆区、第二三里屯、北京自贸区商务片区成为东坝北区有力的标签。

北京“认房不认贷”政策实施后，二手房市场成交量增长显著。

中原地产研究院统计数据显示，9-11月北京二手房住宅网签分别为14262套、10653套和12545套，相比1月成交低谷，连续增长3个月。业内人士认为，“认房不认贷”政策落地，为“卖家”带来了信心，二手房市场确实是蹭到了这波热度。

但相比之前翻倍的预期，新政影响低于预期，市场都在期待新一轮的宽松政策。

京投发展北熙区 北京下一代住宅开发模式

从规划上来看，东坝北西区是整个东坝北区先遣地带。这里有便捷的轨道交通，地铁3号线、12号线、20号线三轨交汇，3号线和12号线正在建设中，预计明年年中开通；这里有朝阳区最好的学校，北京中学东坝北校区预计2025年正式招生；这里有38万方综合体及丰富的城市绿地、公园。这里还有代表北京下一代住宅开发模式的京投发展北熙区。

为什么北熙区被认为代表了北京下一代住宅开发模式？这里有三个维度。

第一个维度，拥有城市核心极度便捷化。城轨融合式的开发，和城市建立密切的联动。社区直接接驳地铁，业主可以从地铁北岗子站通过地下通道进入社区地下，也可以通过综合体内的商业向外的空中连廊进入盖上绿谷人文街区。

第二个维度，北熙区的业态特别

丰富。它不是传统住宅项目，而是新消费时代下全新的综合型居住社区。它有东西约460米、南北约200米的T型绿谷人文街区和38万平方米的综合体，产品从80平方米到135平方米多种户型，满足不同置业需求的人群。

第三个维度，它是一个包容度非常高的超大型社区。所有的产品、场景都围绕一个共同导向，即以人为尺度，城市与人、生活与人、人与人互联互通，满足新消费时代下人们美好生活需求的顶层设计。以艺文生活作为重要生活主张的北熙区，一直持续打造社区在地的文学艺术领域，以丰富的活动，如《幻想三部曲》展映、调香沙龙、《武林孤儿》《妈妈！》电影沙龙、儿童艺术营、自然成长计划、电影节等精彩的社群活动，通过多元的内容呈现，与“附近的人”产生连接，延展自由包容、活力充沛的城市日常。

「森屿」94宽境 明光样板全新启幕，登场即焦点

北熙区，一个聚合城市年轻人的超级大盘，于近日推出全新爆款产品「森屿」94宽境，打破传统住宅的布局，以一字型建筑布局，占据着最好的资源，阳光、风景、绿地、公园、滨河……在产品设计上，打造了约5.2米超体横厅，能够在约94平方米户型中配置横厅是十分奢侈的。产品引入“豪宅”理念LDKS一体化设计，让客厅、餐厅、厨

房、书房四个区域保持在一条直线上，令各个功能区融为一体，实现了多分区互动串联。双南向卧室，不用为谁住南卧而纠结。在「森屿」94宽境中，能够感受到“鱼和熊掌能够兼得”！

创新的产品设计和定位，令「森屿」94宽境全新明光样板开放后，吸引了很多购房者关注，从到访量和成交数据上看，必将是下一个朝阳爆款。

