

· 市场动态 ·

## “京十五条”落地 新房、二手房交易量均减四成

上周,限购政策突袭北京市场,新房和二手房市场成交量纷纷大幅下滑,市场即刻转入观望期。从供应上看,开发商延缓开盘,导致供应陷入冰点;从成交上看,节后积压的部分需求在短暂的释放后迅速转入观望,导致成交量锐减。限购政策对于楼市的影响立竿见影。

从后市看,暂停第三套房购买和限制外地人购房等措施将消除大量投资购房需求,同时外地无购房户购房需5年以上纳税证明则延缓了部分刚需的释放。据测算或将有1/3的购房需求受到抑制,这必然导致成交量的继续萎缩,预计3月、4月成交量都将维持较低迷的状态。

### 成交跌入“冰点”

■新房市场:2月14日-20日,北京市房屋网上住宅期房签约量为1279套,日均签约183套,与春节前一周(1月24日-30日)相比,减少40.51%;现房签约量为244套,比节前一周减少31.07%。

■二手房市场:2月14日-20日,北京市存量房住宅成交共签约4157套,日均签约594套,总量较春节前一周(1月24日-30日)减少42.87%。更为严厉的限购政策的出台,一方面减少了市场整体的需求,另一方面也巩固了下行的预期,使市场陷入了观望。

### 供应进入“冰封”

■新房供应:2月14日-20日,北京市无新取证项目,同时也无项目开盘,节后新增供应陷入冰点。据了解,在新政、加息的强力打压下,原本计划年后开盘的龙湖长楹天街、凌云名苑等项目纷纷推迟了开盘时间。预计本月至3月初供应方面还将延续目前的观望态势,供应上不会有太大的增加。

■二手房供应:2月14日-20日,北京市存量房住宅新发布房源2672套,日均发布382套,总量较春节前一周(1月24日-30日)减少42.29%。同时,新增供应的变化以“新国八条”的出台作为分水岭,政策的落地使大部分业主转入观望。

## 严政令购房者“就高” 新政后别墅市场交易稳定

### 2月第三周北京别墅销售总金额排行榜

排名	所属别墅区	项目	成交金额
1	西山别墅区	颐和原著	1.19
2	潮白河别墅区	桃花源	1.03
3	亚奥京北别墅区	温哥华森林·北郡	0.58
4	潮白河别墅区	龙湾别墅	0.57
5	城南阳光别墅区	龙熙顺景A区	0.56
6	亚奥京北别墅区	珠江·紫宸山	0.54
7	东部泛CBD别墅区	龙湖·蔚澜香醍	0.53
8	潮白河别墅区	御墅	0.44
9	亚奥京北别墅区	保利垄上	0.39
10	亚奥京北别墅区	亚运新新家园	0.36

单位:亿元

和前两次调控后一样,市场置业一步到位的潮流再次出现,购房者面对珍贵的购买资格,将购房锁定在了中高端产品上,一些购房者就高,把自己的置业标准提升。

搜房网数据监控中心统计数据显示,2011年2月第三周(2月12日-18日,下同)北京别墅市场节后迎来成交小高峰,总体成交89套,其中,中高端别墅(套价600万元以上的别墅项目)成为别墅市场的中坚力量,共成交58套,占总成交的65.17%,千万级别墅成交26套。2011年2月第三周北京别墅成交面积为32753.81平方米,成交金额为8.98亿元,成交均价为27420元/平方米,搜房网数据监控中心所监控的100个项目中,成交项目有34个,占总监控项目的34%,其中半数项目成交1套。从上周别墅成交来看,“新国八条”和“京十五条”并没有对别墅市场产生明显影响,成交稳中有升。

商报记者 赖大臣/文 宋媛媛/制表

## “京十五条”阻楼市阳春

# 3月仅17楼盘计划入市

尽管“京十五条”落地只有一周,但是对于市场的影响却逐步显露出来,交易量飞速下降,新盘报价止涨的现象已然出现。



### 新政落地 楼市量跌价涨

记者从北京市房地产交易管理网上了解到,2月中上旬,北京市期房、现房住宅共成交2523套,成交面积30.6万平方米,环比1月同期成交套数减少了64.7%,成交面积减少了60.5%,同比去年同期,也出现了明显下降,成交套数、面积分别下降58.5%和50.6%。2月中上旬北京商品住宅的整体成交均价为25369元/平方米,环比仍然保持涨势。

加息、限购等接连的政策压力以及假期原因导致购房者注意力转移,预期动摇,楼市的具体表现是2月中上旬成交量的重挫。在这种市场环境下,开发企业的观望情绪也比较重,1月、2月新增供应出现了断档,数据显示,2011年1月、2月两个月,北京仅有11个项目入市,开盘项目数量以及商品住宅的新增供应量均不足去年12月份的1/4。另外,由于中、低价位商品住宅成交锐减,使得整体成交均价拉升至了2.5万元/平方米的高位。

亚豪机构副总经理高珊分析,2月16日,备受瞩目的“京十五条”应声落地,尤其在限购方面,为京籍、外地购房家庭设定了空前严苛的条件,为严格信息核查,确保新政落地成效。

由于最新的限购政策于2月17日正式执行,16日的单日签约量飙升了近3倍,但是北京作为典型的人口输入型城市,限购条件之下,近半外地人群的刚性需求将首当其冲得到抑制,预计“京十五条”实施后,楼市成交量还将下降五成以上。而限购措施,将使得很多改善性购房人存有一步到位的置业观念,面积偏大的两居、三居产品将成为首选,首次购房的刚性需求则主要在面积偏小的一居、小两居产

品上,相应的高端楼盘将遇到销售阻力,限购政策带来的成交产品结构的变化有助于控制楼市未来整体成交均价的降低。

### “阳春”难现 半数项目报价难

3月北京市计划推盘项目17个,其中纯新盘4个,分别是徜徉集、中景·未山赋、懿品府和珠江国际公寓。17个计划推盘项目中,仅有9个项目初步报出了价格,整体开盘均价为21778元/平方米。对于楼市来讲,3月往往是供需双升的“小阳春”,开盘量和成交量的增加都是以3月开始为起点,但今年这种常规格局将被打破,与2009年、2010年两年的3月分别有37个、40个项目开盘相比,今年3月的计划推盘量还是有着不小的差距。而此次“京十五条”实施细则赶在了3月之前出台,可以预见,在强势政策的重磅打压之下,“小阳春”也将大打折扣,市场的春天或将难现。

高珊指出,政策既出,大势已定,成交量走低也无悬念,不少开发企业开始研究应对新市场格局下的调整和挑战,因此,3月计划开盘项目量有所增加,比1月、2月实际推盘量的总和还要多。但“京十五条”对购房需求的规模打压,绝大多数的开发企业尚处在临时变阵的状态,并将主要精力放在怎

样更好地迎合新形势下的主流需求、制定相应的营销策略上,在这个关键时节,谨慎定价是第一要务,决定着项目的品牌形象、针对的客户群以及最终的销售结果。

3月计划开盘项目中,半数项目报价难,这折射出的是开发企业预期的摇摆。高珊分析,政策抑制令成交量出现下降很容易就能够实现,但使市场由“量降”过渡到“价跌”则需要一个较长的过程。项目定价难,主要是由于受政策限制具备购房资格的准客户量大大缩水,各个项目都需要对原计划购买本项目的准客户的购房条件和意愿进行重新调查和筛选,了解客户受政策的影响程度,重新调研客户的购房计划、心理价位,才能确定最终的合理价位。开发商并不会因为项目成交量的减少而急于降价,反而先会试探购房人对政策的承受力,预计未来楼市成交价格将处于僵持状态。

### 南城楼市 成推盘主力

在3月计划开盘的17个项目中,位于近郊新城的共有10个,其中大兴、房山有7个之多,占全部推盘量的四成。

大兴、房山是南城崛起中的主要板块,经过了2009年的热身和2010年的

火热之后,市场口碑认可、区域生活配套、交通便捷程度、项目自身品质等都已具备了较强的吸引力,价格优势也因此被放大,这两个区域已成为2011年乃至今后两三年内,京城楼市供应和成交的主流板块。3月大兴、房山区域计划开盘的7个项目基本上全部位于黄村、长阳这些热门板块,既有像旭辉·紫郡、芭蕾雨·悦都等前期畅销的老项目后期,也有徜徉集这样的纯新盘。

这些计划在3月开盘的大兴、房山楼盘针对刚性需求特点,主要推出紧凑型的两居、三居产品。

“京十五条”对整个楼市都有利空影响,但对不同领域、不同区域、不同产品系列的影响是不尽相同的。首先,相比二手房市场,由于波及不到交易税费的增加,因此新房市场受到的冲击会相对要小一些。其次,新房市场中,房价相对理性的区域和板块,反倒更容易受到购房人群的关注,在去年4月的首轮调控后,大兴板块整体价格已降至谷底,目前正处于从底部回升的过程中,而房山板块的价值一直没有被充分挖掘出来,当下,政策对二套房首付比例提高至六成,再加上房价的上涨,令改善性需求将青睐这一区域。

商报记者 赖大臣/文 宋媛媛/制表 新华社/供图

### 3月部分计划入市新项目一览 注:开盘均价(万元)

项目名称	开盘均价	交通位置	物业类别
徜徉集	1.7	五至六环	普通住宅
珠江国际公寓	2.3	五至六环	普通住宅
恒盛波尔多小镇	1.2	六环以外	花园洋房
远洋一方	待定	五至六环	普通住宅
领秀慧谷	待定	五至六环	普通住宅
中国铁建·青秀城	2.7	三至四环	普通住宅
芭蕾雨·悦都	待定	五至六环	普通住宅
筑华年	2.7	五至六环	普通住宅
强佑·清河新城	2.6	五至六环	普通住宅
顺义金宝城	待定	六环以外	普通住宅