

# 楼市进入增加“有效供给”新时期

近期,房地产调控政策迈入了一个新的阶段。一方面政策普遍强调继续抑制非理性需求,另一方面重点调节供给市场。业内人士分析认为,楼市将进入增加“有效供给”新时期,在未来的政策变化趋势中,不仅仅只是限购、限售、限贷这些限制性措施,很多城市将进入补库存、增供给的新时期。

## 政策倾向“增加有效供给”



5月初,住建部就房地产市场调控问题约谈了成都、太原两市政府负责人,强调要坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松,认真落实稳房价、稳租金的调控目标,有针对性地增加有效供给,大力发展中套型普通住房,遏制投机炒作,支持和满足群众刚性居住需求。

5月下旬,住建部印发《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》,再度重申坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松。

随后,多个城市出台了与房地产市场相关的中长期规划。其中,北京市推出未来5年的住宅用地供地计划;提出将限价房中可售住房销售限价与评估价比值不高于85%,收购转化为共有产权

住房,从供给端增加共有产权住房的规模。上海发布上海市住房发展“十三五”规划,大幅增加住房土地供应规模,增加政策性支持住房及租赁住宅的土地供应。

中指院相关负责人分析认为,一线城市的住房供应结构特点已经非常明显了。“目前北京、上海、深圳的住房供应基本体现为4:4:2的三分结构。这个结构最主要的特点就是扩大了政策性支持住房的比重以及租赁住房的比重。这种结构上的变化,使能够满足中低端住房需求的房源大大扩充”。

该人士分析指出,“这是很重要的变化,有效供给的概念会渗透到以后各个城市的住房供给侧改革当中去。从企业的层面来看,要开始关注增加有效供给

后会给以后的市场业务带来哪些变化和影响。企业对机遇的把握应适时转移到对住房供给侧改革的关注。”

6月12日,易居房地产研究院发布的最新“百城住宅库存数据”显示,截至2018年5月底,受监测的全国100个城市新建商品住宅月度新批准预售面积为4482万平方米,环比增长7.2%,同比增长15.1%。

“从库存规模看,目前很多省会城市的库存规模都出现了比较明显的同比下跌,这也是此类城市近期政策调控中,明确提出积极增加供给补库存的原因所在”。易居研究院智库中心研究总监严跃进分析认为,总体上看,5月份房企推盘节奏有所加快,这有助于购房者获得更多的选房机会。

## 市场供给“结构性匹配”

中原地产研究院的数据显示,6月份开始,北京商品房住宅市场供应开始明显增加。新入市的10个项目中有4个限价房项目,包括瀛海府、金樾和著、旭辉城、熙悦林语等。

“整体来看,6月份以内,新入市的10个项目有望增加3000套的市场供给,这一数据也有望刷新最近数月的供应纪录”。中原地产首席分析师张大伟分析认为,限价房政策明确后,这部分项目有望加快入市,增加市场供应量。预计从6月开始,将出现市场供应量的井喷,短

期入市房源有望超过2万套。

“高端有市场、中端有支持、低端有保障的住房供应制度提出已有多年”。上述中指院相关负责人分析认为,这一轮住房供给侧的结构性变化最重要的一点就是注重践行“有效供给”与“结构匹配”。

在北京,高端别墅作为稀缺型的产品形态,历来是北京住宅市场的重要组成部分。近期,北京庄园、万科观承别墅等一批别墅型产品陆续入市,将高端住宅市场拉伸了一个新的高度。

其中,北京庄园的严格预约制参观引发了业内的持续关注。有分析人士称,北京庄园严苛的参观门槛背后,实则是顶豪别墅和高端收入阶层群体两者之间互为对标的一个产物。

近年来,随着高端收入阶层的日益发展壮大和人们对豪宅产品理解层次的不断加深,这一阶层开始对生活品质提出了更高要求,并尝试从普通别墅中走出来,不断寻找对标世界顶级豪宅的墅居生活,以满足不断向上的人生状态。

## 区域优势成就增长型别墅区

严跃进告诉记者,相对一季度严厉的预售证管控,目前部分城市确实出现了“开闸放水”的供应策略。另外很多房企从半年度销售目标的角度出发,也会适当增加项目入市的机会。

他认为,在这样的背景下,二季度市场供应将更有保障,产品形态也将更加多样。“针对高端住宅市场而言,产品的分化也会进一步加剧”。尤其是在北、上、广、深等城市,占比较多的别墅等高端住宅产品将迎来集中入市的机会。

6月初,万科观承别墅东方十二境园林示范区及新品观承别墅·大家首次面世。万科方面介绍,这是在此前观承别墅“桃花源记”主题示范区上的延续迭代。自2013年北京万科将首个别墅项目“观承别墅”落地在了顺义高丽营,2017年北京万科再次选择高丽营地块。

之所以选择高丽营地块,首要原因是这里属于中央别墅区辐射范围之内。在历经20

多年发展之后,过去传统意义上所指“中央别墅区”已完成了含义的外延与地理上的扩展,而高丽营板块则成了受益者之一。

高丽营依托温榆河水域,拥有“三园一湖”的优质自然环境,又共享着中央别墅区成熟的社区配套及教育资源。北京万科营销中心总经理孙然介绍说,观承别墅区还依托“未来科学城”这一重要经济增长极。“北京提出未来科技创新中心,与政治文化国际交往中心并列。而在三城一区的规划中,无论从发展潜力还是区位属性来看,未来科学城都将是未来15~20年驱动北京成为科技创新中心的增长极。”

北京万科北一片区营销总监周楚说,“未来科学城的增长驱动、望京商务区向北延伸、中央别墅区最后的机会,三股合力催生的观承别墅区,它的形成似乎是巧合,但巧合背后恰恰是时代的选择和经济要素的强大支撑”。(据人民网)

## 购房置业 维权热线

如果您在购房前、购房时、购房后遭遇房  
子手续不全、质量差、乱收费、违约等问题,  
请拨打本报维权热线:13673881771,本报  
将联合有关部门共同帮您维权。