



新房成交企稳 二手房交易下探

## 北京楼市面临去化难题

“银十”落幕，10月北京新房、二手房成交呈现冷暖互现现象。机构数据显示，10月北京新房销量环比9月高位企稳，二手房销量降至万套边缘，创今年2月以来近8个月销量新低。有分析人士指出，近几月限竞房的扎堆入市是导致北京楼市冷热不均的主因，但随着后续限竞房的高速供应以及楼市调控的不动摇，接下来北京新房、二手房或将迎来成交难题。

### 新房销量回暖

尽管天气渐寒，不过“银十”北京楼市的新房成交表现却显露出一丝暖意。

合硕机构数据显示，10月北京新房供应量为6208套，较去年同期的1647套增长276.9%，环比9月增长22.7%；成交量为2738套，较去年同期的1873套增长46.2%，环比9月减少7.1%。

今年以来限房价项目的井喷式供应，被视为促进新房销量回暖的重要因素。

合硕机构首席分析师郭毅明确向记者表示，北京新房销量回暖的最核心原因在于中低价位、中小户型限竞房的上市。

6月至今，北京限竞房供应占到同期商品住宅供应总量的64%。由于限竞房大多限定了70/90，使得北京新房市场上总价400万~500万元左右的90平方米三居产品供量骤增。“这一总阶段和面积段主要面向刚需、刚改客

群，不仅填补了北京新房市场近两年来存在的市场供应空白，更与二手房市场需求高度重合，因此造成部分购房客群由二手转为选择新房市场的限竞房产品。”郭毅表示。

值得注意的是，尽管限竞房项目的积极入市为10月北京新房市场贡献了一定成交量，但是从整体网签数据来看，限竞房网签比例却并不突出。

根据中原地产研究中心统计数据，截至10月31日，今年北京合计入市限房价项目共26个、15982套房源，网签量累计只有2581套，累计网签比例仅16%。即使考虑到网签数据有所滞后，限竞房实际统计销售也不过只有三成。

“限竞房成交量表现平平的原因在于当下整体市场平稳，且限竞房区域供应扎堆现象明显，这使得市面供大于求矛盾显现，购房者因而开始全面观望。”中原地产首席分析师张大伟如是解释道。

### 二手房成交遇冷

与10月北京新房销量回暖形成对比的是，同期北京二手房的成交表现则相对清冷。中原地产研究中心统计数据显示，10月北京二手房成交8879套，继2月后再次低于万套，成交量环比下降42%。

10月北京二手房市场的继续降温态势，在贝壳研究院Real Data数据中也有所体现，具体表现为：成交量继续下探、均价出现实质性下跌以及库存房源走高。根据Real Data数据，10月北京二手房市场实时成交量环比下滑12.5%，受国庆黄金周影响降幅有所扩大，成交量在经历连续5个月的回落后降至去年11月水平；均价方面，10月北京全市二手房成交均价为61103元/平方米，环比下跌1.2%，

已经是北京二手房均价连续两个月环比下跌，现已跌至5月水平之下。此外，由于成交的持续走低，北京二手房库存房源量持续上升并超过2016年2月水平，去化周期延长至13个月，处在2016年以来的历史高位上。

对于北京二手房成交量环比大幅下降超四成的原因，张大伟分析认为，一方面是10月国庆长假的影响，较长的假期导致网签数据减少一周，而年内成交低于万套的2月也是受长假（春节）影响。另一方面，受9月公积金政策收紧影响，部分网签提前，使得当周成交井喷，透支了部分10月的成交。“同时，公积金政策的收紧对于10月市场也有明显的抑制作用，整体二手房市场相比前几个月有所降温。”

### 未来成交或“新旧两难”

围绕接下来新房、二手房成交状况，多位行业专家各抒己见。

郭毅告诉记者，目前北京共出让70余宗限竞房用地，今年底前至明年，限竞房仍将保持高速供应的局面，这对二手市场造成的冲击将长期存在。随着北京限竞房新房、二手房市场博弈的加剧，有利二手房价格保持稳定。

就二手房成交问题，贝壳研究院首席市场分析师许小乐认为，当前市场预期松动，买卖双方入市积极性不高，又遇限竞房项目集中入市，将分流部分二手房市场需求，预计11月二手房市场成交增幅不大，均价将在当

前水平附近波动。

值得一提的是，从目前楼市现状来看，购房者“房住不炒”的心态已经形成，此外还有相当一部分刚需客群出于对房价走势的担忧出现严重观望。郭毅分析认为，当前北京新房市场库存压力已经开始显现，如果明年楼市调控政策依然保持严格，房企将面临严峻的去化难题。“这将会造成投资意愿的大幅下降，从而影响到土地市场的正常交易。”

对此，有行业人士表示，若房企去化压力激增，或许北京楼市接下来的成交将面临“新旧两难”的问题。

（据《北京商报》）