



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,使得北京新房市场中总价400万~500万元左右的90平方米三居产品供量骤增。“这一总价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,因此造成部分购房者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%,这

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》)