

# 楼市见底了吗

没有挨过寒冬,必定迎不来春夏。

然而,之于楼市,这样的周期要更久,久得有些让人看不到未来。

有人说,站在未来,今年可能是最好的一年。或许这不是坏事,冰封的市场教会了我们如何做产品、如何做营销、如何活下去。2019年,我们看到了“神户型”“增量加装”“区域凝聚”、看到了行业的努力、看到了探索中的未来。

近期,“北京房地产市场进入最长下滑周期”成为热词。多家机构的数据显示,随着库存攀升、杠杆下降,11月北京新房成交均价由1月的每平方米58902元回落至每平方米52675元,二手房方面更是出现了连续4个月的下滑,创造了最长下滑周期。多家贷款机构的消息均证实,对房价有相当指导作用的“二手房评估价”已经基本下探到与房价持平或9.5折,而在本轮调控初期,这一数据曾经下探到8折。换句话说,从这一指标看,北京市场的水分已经挤掉15%左右,购房者不禁要问:楼市见底了吗?

## 积压的库存

临近年末,北京各房企为了冲刺业绩纷纷加快推盘节奏,然而具体成交量却未能达到预期。北京中原市场研究部统计数据显示,11月单月北京新房新增供应量增至7144套,环比增加58%,但成交量仅为2875套,远低于10月的3281套,环比下降12.37%,同比微降1.13%,环比同比双双下滑。

据中原地产首席分析师张大伟介绍,截至12月8日,今年北京合计新房供应44110套,成交量为33880套,超过了前两年的数据。但因为供应量太多,所以库存持续积压。当下,北京新建住宅的上市库存量高达77336套,这可以说是最近八年的最高纪录。

张大伟进一步表示,限竞房已成为北京市场的库存主力,特别是最近两年,北京入市的限竞房多达5.68万套,真实网签成交2.37万套,库存积压了3.31万套,相当于北京全市新房供应量的43%。目前,北京合计已经供应了105宗限竞房住宅地块,已经入市供应的商品房住宅面积为666.54万平方米(其中大约有100万平方米的配套部分)。也就是说,已经入市的限竞房住宅土地,合计大约有400万平方米左右,大约还有3.5万套至4万套的潜在供应量。叠加真实的未预订的2.7万套库存,限竞房这个品类,还有大约6.5万套的总供应量。

新房市场面临“高库存”风险,二手房市场也不容乐观。国家统计局数据显示,今年7月至10月,北京二手住宅成交均价连续4个月出现下滑。这是2018年以来,北京二手房经历的最长下滑周期。

成交量方面,据北京中原市场研究部的统计数据显示,北京二手房成交量自今年3月出现了一波小高潮后,成交量持续走低,10月达到最低点,仅成交8844套。11月北京二手房市场成交量环比明显回升,但全年热度仍处于下行状态,与2018年全年15.34万套成交量相比,今年前11个月仅达到约13万套。一个月的时间,2.34万套的成交量“沟壑”难以填平。

## 焦虑的市场

事实上,随着楼市调控政策不断升级,北京楼市渐入“买方市场”,各大开发商纷纷开展抢收行动,打折促销不断。

在东部,今年3月开盘的通州首开·香溪郡,近日因为部分在售房源下调价格而引发前期购房者的投诉。据购房者反映,同样面积的90平方米小三居在售卖之初定价为4.2万元至4.5万元,总价约400万元左右,而在抢收期间,该项目推出了特价房,最低单价为每平方米3.8万元左右,相当于给出了60万元的折扣。

对于同面积段房源的价格差异,首开·香溪郡项目销售人员给出了“房源价格变动基于市场”的回答,可见市场竞争的残酷。

在城市的西南部,位于北京房山区良乡镇的限竞房项目——旭辉城,同样采取了大幅让利的措施来吸引购房者。记者走访发现,最高限价为每平方米38994元的旭辉城,在售房源售价已调整为每平方米3.3万元至3.6万元。据当地多家渠道商证实,这一项目年内最低价出现在“十一”前后,当时的特价房曾经下探到每平方米2.9万元。

在北部,12月初刚刚开盘的华润橡树湾项目,也企图以“保本”销售在竞争白热化的市场中脱颖而出,该项目开盘便以每平方米3.3万元至3.6万元的销售均价引发市场热议。与限定均价每平方米43467元相比,该项目直降近1万元。以其主力户型90平方米小三居测算,该项目优惠近90万元。

合硕机构首席分析师郭毅称,当下北京楼市略显低迷,去化难导致各房企纷纷开展打折促销活动。目前北京市场以“小户型、低总价”的限竞房为主,产品同质化严重,开发商不能在产品上“做加法”调动购房者的积极性,就只能在价格上“做减法”以实现快速去化的目的,以价换量或是房企最无奈的选择。

新房市场打折促销“火热”,北京二手房市场因交易成本高企,更是不断下行。近日北京西城区某大户型房,挂牌总价为2400万元,但由于卖家急需现金流,最终该套房子以2100万元的总价成交,相当于直接优惠300万元。而且这还不是个例,北京二手房市场已经迎来了普遍降

价。某房屋中介经纪人甚至放言,二手房源挂牌价和成交价之间,100万元以内的差价空间“都可以谈”。

上述案例虽不能代表全貌,但也可以从市场层面反映出北京楼市低迷的现状。

## 见底论言之过早

虽然说今年以来北京新房、二手房市场状况都不容乐观,但整个楼市基调仍旧以“稳”为主。郭毅表示,房地产调控的宗旨是以“稳”为主,所以不管是北京等一线城市房价的“保值”,还是三四线城市房价的“虚高”,政策出台的目标都会在保障房地产市场稳定的前提下来进行,既要防止房价大涨,也要避免房价大跌。

在郭毅看来,目前说北京楼市处于底部还言之过早,毕竟一线城市的“底蕴”尚存,但降温的趋势确实已经显现,这个状态会延续多久其实很难判断。一方面会受到整体经济大环境、就业质量、居民收入预期的影响;另一方面房地产调控政策起到至关重要的作用,什么时候会出现一个明显的松动,作为一线城市的北京会第一时间有所反应。

“坚持‘房住不炒’,防止大起大落,与其说什么时候‘沉底’,不如说什么时候回归理性。”易居研究院智库中心研究总监严跃进分析称,随着房地产调控政策的不断加码,楼市整体已告别此前的“暴利”逐渐回归理性,商品房的投资属性被不断弱化,炒房者的退出、房企的谨慎态度,都将有助于促进房地产市场的健康发展。

严跃进认为,楼市调控政策出现了宽松的信号,才可能对需求产生一个更有力的带动,此前5年期LPR的下调已经给市场预留了较大的想象空间。11月20日,最新LPR(贷款市场报价利率)出炉,1年期LPR下调至4.15%,5年期以上LPR下调至4.8%。其中,5年期LPR自8月20日亮相后首次迎来下调。

一般而言,5年期以上贷款大部分是房贷,央行降息出现5年期LPR的降低,这也意味着刚需购房客群的房贷成本将进一步降低,与“房住不炒”方针相契合。严跃进称,对于一套100万元贷款本金、30年期等额本息的贷款模式,过去月供额为5762元,而现在降低为5731元,即月供额减少31元。

2019年还剩下不到一个月的时间,面对错综复杂的市场环境,刚需客群持续观望态度浓厚,买房子怕赔本,不买房子怕涨价。对此,郭毅表示,从“房住不炒”的政策背景来看,未来LPR将更多优惠刚需客群。如果买房是以自住为目的,那么就不要太关注短期的价格波动,未来楼市整体将以“稳”为主,房价也将趋于稳定。

(据北京商报网)

