

# 北京楼市频现“日光盘”

购房者称“跟抢白菜一样”

“从叫上我的号到选完房子估计也就5分钟。”回忆起周末的购房经历，李毅（化名）心神未定地对记者说道，“脑子里一片空白，周围都是各种选房、叫号的声音，大家生怕抢不到自己心仪的房源，根本顾不上看价格，直接填了房号就签约。”

这样的场景，发生在7月20日北京大兴枣园附近的某楼盘开盘现场。数千名购房者一早便排起长队。记者在现场看到，由于推盘量较大，1000号以后的购房者被安排在下午选号。现场搭起了很多临时等候区，坐满了等待被叫号的购房者。

“千人抢房”，“十人抢一套”，这些原本是在楼市最火爆时上演的戏码，如今却频频现身北京楼市。“一线城市中，上半年供需关系无一例外地趋紧，最严重的当属北京。”中原地产市场研究部总监张大伟对记者表示。

## 多个楼盘“日光”

“就跟抢白菜一样，太夸张了。”李毅拿的号已经排在了800号开外，在等了近3个小时之后他终于进入选房区。“虽然之前考虑得很充分，也很坦然，但是一进去根本由不得你，本来还想对比一下价钱，但又怕自己看上的被人选走，便赶紧敲定走人”。

全程不到5分钟的购房经历让李毅好久都没缓过神来，在此之前，他完全没有想到会是这样一幅场景。

如此“疯抢”并非只有这一处，就在李毅所购买的楼盘开盘次日，同样也是在大兴，

另一个楼盘开盘推出的600多套房源引来上千人排队摇号。

记者还发现，即便是当天没有“抢”到房子的购房者也不罢休，在该楼盘的业主论坛上，刚有人发帖称“选上的户型不合心意”，便有数十人在下面跟帖留言，表示想要购买。

值得注意的是，继之前一周出现纯新盘项目“大手笔”推盘之后，这一现象也开始在老项目蔓延。“限价令”的延续使得下半年阶段性涨价的可能性降低，虽然有部分项目通过拆分价款实现了涨价的目的，但是其中也存在一定的“政策风险”。在亚豪机构副总经理任启鑫看来，分批开盘已失去其实际意义，因此近期一次性推出大量房源的现象逐渐增多。

但是在整体项目供应量有限的前提下，这种策略极易造成市场供应阶段性暴增与阶段性暴冷的现象。

然而，“僧多粥少”依然是当下北京楼市最真实的写照。记者走访了鲁能7号院项目，虽然该项目已位于六环外，但意向排号的客户已经超过1000组，“目前意向客户排号最多的就是85平方米的两居，这个现在排号就很难买到了，基本上是5:1的比例。”该项目的销售人员告诉记者。

同样以大兴区中建国际港为例，本期推盘共计1462套房源，但参与摇号的购房者高达3813人。据悉，项目开盘当日，前2000组购房者便已将全部房源认购完毕。

对此，任启鑫表示，由于今年上半年各区域市场供应普遍不足，因此需求大量积压，

尤其是几个项目所处的区域，由于发展较早目前已几近开发完毕，区域内已经有近一年的时间未有针对刚需住宅项目入市。

“迫于政府的预售审批压力，以及楼市价格预期的略微变化，多数企业选择低价入市的策略，争取更快销售速度的同时，也确保了企业资本的运作效率，可为其他企业所借鉴。”伟业我爱我家集团副总裁胡景晖对此表示。

## 高端项目成交火爆

进入7月以来，“日光”的场景不仅在刚需盘上演，对于“改善型”的高端住宅也同样如此。

“根本原因还是需求较多，而且二手房税费负担较大。”链家地产市场研究部张旭告诉记者，目前新政对于新房市场的抑制相对较小，所以不管是刚需还是高端楼盘，成交量都十分火爆。

记者从五矿万科如园项目了解到，该项目上半年签约金额达到9.09亿元，本月推出的119套房源，集中为230平方米和260平方米的户型，开盘当天便成交了84套，成交金额近10亿元。

此前有消息称，针对价格超过“4万元”的高端项目，每个月只能有一个项目获得预售许可证，自5月份以来，仅九章别墅、龙湖双珑原著两个别墅新盘入市，7月，位于四环区域的鸿坤·林语墅成为唯一拿到7月入市名额的纯别墅新盘。“首期推出的30余套房源，包括叠拼和联排，开盘当天便售

罄。”鸿坤·林语墅项目的销售人员告诉记者。

值得注意的是，靠近核心区域的高端项目价格更是“水涨船高”，其中，广渠金茂府7月推出的34套新品，价格达到了85000元/平方米，甚至有些户型单价10万元左右，而去年该楼盘四期开盘价格为60000~65000元/平方米。

“虽然市住建委要求楼盘取证价格既不能超过前期成交价格、也不能超过周边同品质项目价格，但是由于各种各样的原因，有些楼盘能够拿到远高于前期成交价格的预售许可，有些楼盘可能就无法拿到，这也客观造成了目前豪宅投资抄底机会的出现。”一位不愿意透露姓名的业内人士表示。

高端项目成交火爆的同时，供应量也在不断增多。据亚豪机构统计数据显示，在8月份预计开盘的29个项目中，朝阳区以6个预计开盘的项目量居首，润泽公馆、首创禧瑞都·天禧等楼盘都有推盘计划，海淀区则以橡树湾、上林溪、金隅翡翠铂爵郡等4个预计的入市项目量居次席，两个主城区合计占据了8月计划入市量的1/3。

“受土地供应结构影响，近几个月来，通州、大兴、房山、昌平等刚需项目扎堆的近郊区县占了楼市供应的绝对主力，然而8月传统城区朝阳、海淀推盘量大增，重回供应主力的位置。”任启鑫表示，传统城区开始供应发力，主要还是受近期中高端购房需求上升的强劲拉动。

（据《每日经济新闻》）

# 下半年楼市调控加码可能性增大

由于经济下行压力增加，市场上对于政府可能放松房地产调控的预期有所增强，但下半年房地产调控不会放松。如果就业形势仍相对良好，不排除调控有更加严厉的可能。鉴于当前通胀压力缓解使物价不再是政策的主要约束，楼价和就业的走向将是观察下半年中国经济的关键变量。

在主要经济指标均回落的大背景下，上半年房地产市场依然呈现一派涨势。

看国家统计局上周公布的6月70个大中城市住宅销售价格变动情况，新建商品住宅价格环比平均上涨0.8%，涨幅在3月达到高点后持续小幅回落。国务院2月20日出台“国五条”后，3月1日又推出配套细则。“国五条”及细则导致销售激增和过户潮，促使房价环比涨幅在3月份达到最高点。第二季度房价环比上涨压力持续缓解，调控效果持续显现。6月新建商品住宅价格环比上涨的城市有63个，比5月减少2个，其中38个城市环比涨幅收窄（比5月增加4个），但并没有趋势性含义。新建商品住宅价格总体上仍呈环比普涨格局。

同比来看，6月大中城市涨幅普遍扩大。除温州下降3%外，其余69个城市全部上涨。其中有51个城市涨幅超过5%（比5月增加13个）；涨幅超过10%的城市有9个（比5月增加3个）。一线城市依然涨幅居前，京、广、深、沪分别上涨16.7%、16.5%、16.0%和14.4%；此外，南京、厦门、福州、郑州和南充分别上涨12.3%、11.9%、11.0%、10.4%和10.1%。此前房价同比下降的杭州、青岛、金华和宁波也已持续数月上涨，6月同比涨幅分别达到7.4%、5.8%、3.2%和3.0%。6月新建商品住宅价格同比平均上涨6.5%，比5月提高0.8个百分点。

今年以来楼价涨幅呈持续扩大趋势，资金不断注入和房价持续上涨相互推动成为主要特征，社会资金在房地产市场领域高度聚集。全国住宅销售面积上半年增长30.4%，住宅销售额增长46%，住宅销售均价继续抬升。在房地产开发企业到位资金中，贷款同比增长30.4%，个人按揭贷款同比增长60.4%。另据央

行发布的上半年金融机构信贷投向情况，房地产贷款余额6月末达13.56万亿元，同比增长18.1%，增速比上季度末提高1.7个百分点；上半年增加1.3万亿元，同比多增7326亿元。

如果将当前房价与2010年调控时相比，笔者发现定基房价涨幅更为扩大。数据显示，除了杭州、宁波和温州房价下降外（分别下降2.1%、3.2%和17.5%，与调控前相比，即使降幅最大的温州房价降幅平均也不到20%），其余67个城市均不同程度上涨。房价上涨城市中有63个城市涨幅均超过5%（占比达90%），40个城市涨幅超过10%（占比达57%）。广深京沪房价分别上涨20.3%、18.3%、19.7%和15.6%。今年以来，70个大中城市定基房价涨幅总体上呈持续扩大趋势。

上半年住宅销售面积同比增长30.4%，比1~5月份回落7.2个百分点，住宅销售加速放缓；而同期住宅待售面积增长42%，库存持续高企。从市场供需来看，短期房价环比上涨动力持续减弱的可能性较大。此外，国务院明确今后5年将再改造各类棚户区1000万户，其中2013年改造304万户，这将分流部分刚性需求，有助于减轻房价上涨压力。

但另一方面，上半年住宅新开工非常低，累计只增长2.9%（同时还有去年基数作用，2012年上半年累计下降10.7%）；同时住宅竣工面积累计增长2.7%，属于历史同期最低水平。此外，土地购置面积仍持续负增长（自2012年2月持续负增长），上半年下降10.4%。从土地购置面积和新开工面积等先行指标看，低的购置面积和开工水平将制约房地产后续投资增长（上半年住宅投资增长20.8%，比1~5月回落0.8个百分点），进而影响后续市场供给。综合来看，未来房价的不确定性仍较大。

当前房价环比仍处于持续上涨状态，房价同比涨幅相对居民收入增长来说仍属较快。6月一线城市房价同比平均上涨15.9%，二线城市平均上涨7.9%，而上半年城镇居民人均可支配收入同比名义增长9.1%（扣除价格后实际增长6.5%）。2013年各主要城市的新建



商品住房价格控制目标确定为房价增幅不高于本市城镇居民人均可支配收入的实际增幅，看来房价调控任务仍非常艰巨。尤其京沪的控制目标为新建商品住房价格相对2012年保持基本稳定，而目前两市房价分别同比上涨了16.7%和14.4%，如果没有特别的措施出台，完成年度控制目标事实上已是不可能。

新一届政府再三强调经济转型坚持与可持续发展，重视民生改善与社会和谐，为此“保持房价基本稳定”的房地产调控目标仍是中央政府的坚定态度。但由于房价总体上仍处于较快普涨状态，笔者估计，房地产调控仍将严格执行，一些调控压力大的地区可能

会推出房产税试点（如北京等），以强化预期管理。而限购限贷政策仍将是短期楼市调控的主要工具。

由于经济下行压力增加，市场上对于房地产调控的放松预期有所增强（如放松房企融资等），但基于上述分析，房价离调控目标仍相距遥远。因此，笔者判断，下半年房地产调控不会放松，如果就业形势仍相对良好，不排除调控有更加严厉的可能。笔者年初提出，房价、就业和通胀是2013年经济观察的关键变量，鉴于当前通胀压力缓解使物价不再是政策的主要约束，楼价和就业的走向将是观察下半年中国经济的关键变量。（据《上海证券报》）