



“330新政”引发市场“振奋”

## 北京楼市上演三大怪象

怪象 1

### “捂盘”项目开始出货了

位于北京丰台长辛店镇的中奥广场·首站项目，是50年产权商住两用房。清明节小长假，该项目售楼处，咨询有关新房销售情况时，该销售人员介绍说，“目前在售现房为平层房，层高2.9米，但现在现房卖不了，因为现房销售许可证还没有拿下来，期房预售证已过期，购买现房的话也只是跟开发商签一份内部协议，且要立即入住必须缴70%的首付款。”

北京晨报记者登录北京市住建委官网查阅发现，其实早在2011年9月4日中奥广场·首站项目就已经拿到预售许可证并进行部分楼栋的销售，5号楼和6号楼是在售开盘最晚的两个楼栋，主要为约40平方米一居、约60平方米一居和约80平方米两居的小户型，房屋类型分为精装和毛坯两种。据销售人员介绍，中奥广场·首站项目有6个楼栋共计690户，除了待售的4号楼外，整个小区已经入住了八成左右，还剩下5号楼的三层和6号楼的5层共计40多户现房没有卖出去。在售价方面，80平方米两居的精装修价格约240万元，合每平方米约3万元，而毛坯房的售价比精装修低20万元，合每平方米约2.75万元，40多平方米毛坯房的价格在110万元左右，合每平方米约2.75万元，与当初开盘时的每平方米2.6万元相比，涨幅不大。

北京晨报记者调查发现，像中奥广场·首站这样“期转现”的楼盘不在少数，如北京海赋兴业房地产开发有限公司开发建设的云立方嘉苑项目，1号楼有两套总面积为103.3平方米的住房，以及4号楼有1套住房总面积为100.7平方米，于今年2月6日拿到销售许可证进行3套住房的现房销售，拟售价均为约每平方米2.2万元，而根据北京市住建委住房项目信息公示显示，其4号楼的预售许可证早在2012年10月19日就已取得。非住宅项目中，远洋地产有限公司开发建设的远洋万和城，于今年4月1日取得3号楼2套总面积约3506.05平方米的商用房销售许可证，而早在2011年7月13日远洋万和城的10栋楼共计165套商用房就已取得预售许可证，当时的销售均价为每平方米4796元。“期房没卖出去，转为现房都要重新取证。往往从期房捂成现房才出手的房子，都是开发商想多赚点或是性价比好不愁卖的房子。”

“良心开发商 新政之下不涨价”、“调涨倒计时48小时”……随着3月30日新政落地，各大开发商吃准了购房者怕涨价的心理，借机大打价格战。沉寂有段时间的项目也乘机改变策略广做宣传，想快速清盘。4月8日，北京晨报记者调查发现，这一次迎来的政策红利却与2008年底出现了大相径庭的市场现象：有的在售项目虽然还未涨价，就拿出“囤货”来卖；二手房市场，也仅是3至5年受益的二手房卖家，有积极涨价的心态；看房的人多了，但是追涨加价的买房人却少了……楼市正在上演有史以来难得一见的三大怪象。

怪象 2

### 仅3至5年二手卖家积极调价

“过去南湖东园二区65平方米左右的两居室基本240万元左右能拿下来，营业税‘5改2’出台后，基本都得280万元左右了。”小王告诉北京晨报记者，自己最近没少在这片转悠看房，想着找到合适的就出手。新政出台后，以前看上的3到5年的房子基本全提价了，少则十几万，多则几十万，有中介打电话说房价还会再涨。

据链家地产望京店的一位经纪人透露，新政一下来，个税受到的影响不大，不满5年的房子要缴纳20%的差额，而公房的营业税影响最大，很多满2年但不满5年的业主都给房子涨了价。“公房买卖里面，个税只需1%，而营业税是5.6%，‘5改2’以后营业税没了，差不多能少个8万到10万块，所以不少业主都给房子提价了。”

链家地产市场研究部张旭告诉记者，受“330新政”影响，换房成本降低了，同时“满2不满5”的房源增加了，而业主预期普遍上升，虽然增长值最高不超过5%，但议价难度也明显加大，新政实施的第二周成交房源议价空间较第一周下降0.4个百分点，库存房源中下调报价的房源比例大幅下降14.3个百分点。“330新政”等宽松性调控政策，将对提振楼市成交量起到重要作用，但短期内助涨房价的可能性很小。

怪象 3

### 看房人增多 出手却冷静

“一个房主卖房，楼下数组买房人排队等着看房，坐地涨价的例子比比皆是。不过，现在即使新政出台，这种场景也难得一见了。”多家中介机构的经纪人向北京晨报记者如此反馈。

据链家地产市场研究中心统计数据显示，4月第一周北京二手房住宅新增挂牌房源量、客户委托量，环比上周分别增长了18.5%和28.8%，一周带看客户量达到51557人，环比增长27.55%，尤其清明小长假期间，日均新增房源量均有较大幅度增加，4月4日当天的带客看房量达1.23万人，为2013年3月以来，单日带看人数的最高点。

不过，在望京一带看二手房的小王却不着急出手，提到没有被中介“忽悠”着急入市的原因，他说：“还是觉得房价高，想再观望一下。”冷静看房的买家同样在新房市场中比比皆是。在清明小长假第一天，北京晨报记者赶到首开·熙悦尚郡售楼处，在逗留的半个小时里，前来看房的人络绎不绝。该项目销售人员介绍说，“目前项目二期正在进行排号，没有涨价反而还有优惠活动。”现场看房的买房人告诉记者，已经不是第一次来看这个项目，此前因为二套房首付过高而一直犹豫，“如今新政出台，如果选中合适的，会考虑出手。”

(据《北京晨报》)

