

# 北京楼市 涨声四起

从 12 月 1 日起,北京多个在售项目公开宣布提价,具体到单个项目来看,大部分涨价项目在今年去化良好,资金回笼也较快,加上天价地块入市的刺激,项目对市场预期以及未来需求仍然保持较为乐观的态度。不过,业内人士表示,在买涨不买跌的楼市中,涨价更多的是一种营销策略。

## 多个项目宣布涨价

从 12 月 1 日起,位于八大处的远洋旗下的高端别墅产品——远洋天著春秋宣布所有产品价格上浮 5%。远洋天著春秋副总经理马能超表示,这不会是远洋天著春秋第一次涨价,12 月还将推出 3 栋楼,明年元旦之后“价格还会有一个大幅度的提升”。

近期公开宣布涨价的并非只有远洋天著春秋,位于京西某商住项目近日打出“2016 年 1 月 1 日涨价倒计时”的标语,宣布明年元旦起单价每平方米上涨 2000 元。而在通州,不少前期热销的项目也开始悄然提价。

除了前期热销项目涨价外,近期入市的商品房项目也出现涨价现象,来自亚豪机构统计显示,12 月份首周北京住宅市场共有 8 个项目入市,相比之前增加两个。8 个项目共新增住宅产品 3098 套,预售许可面积 26.4 万平方米,环比之前一周分别出现 362%、212% 的大幅增长。上周入市的纯商住宅项目仅有金泰丽湾悦栖山、首开·琅樾、紫御长安 3 个。上述 3 个纯商住宅项目仍具备一个共同点,即出现报价上涨,涨幅最低 5%,最高则达到 23%。亚豪机构副总经理任启鑫认为,虽然有住房项目争抢客源,但是基于普宅项目未来供应的减少以及成本的增高,因此涨价将成为长期市场特征。

## 多重因素促使涨价

随着今年楼市逐月回暖,北京和全国楼市价格已经连续数月上涨,中国指数研究院近日发布的 11 月份百城价格指数显示,11 月份,全国 100 个城市(新建)住宅平均价格为 10899 元/平方米,环比上涨 0.46%,同比上涨 2.93%,环比、同比连续 4 个月双涨。其中北京新房价格环比上涨 0.95%,同比上涨 8.11%。

“11 月份新房市场热销项目中,占比三成的项目价格涨幅在 5%以上,涨价以中高端项目为主。此外,通州的公寓类项目,自通州升级版限购出台以后,就备受热捧,价格涨幅明显,近半年成交均价上涨 11.6%。”链家研究院李巧玲认为。

前期热销成为项目涨价最大底气,11 月 22 日,远洋天著春秋首期 52 套房源正式开盘,这些总价在 1500~5000 万的别墅,3 小时内总销售额就高达 12 亿元。价格优势也是这个项目首期热卖的重要原因。据介绍,该项目最终开盘价格大多远低于市场预期的 10 万元/平方米,双拼产品不含地下面积成交价为 15 万元/平方米,含地面积仅为 12 万元/平方米;联排产品不含地面积成交价不到 12 万元/平方米,全面积计算的话,仅 8 万元/平方米;平墅产品的全面积成交价仅 7 万元/平方米。项目负责人表示,调价有双重意思,一是给已经购买的客户一颗定心丸,二是出于后续产品和公司利润的考虑。

除了前期热销之外,由于土地价格高涨,购房人对未来房价预期也大幅上涨,因此现阶段入市的项目,即便开始小幅涨价,仍然能够得到购房者的认可。而销量的提升反过来又刺激了房企入市的积极性。

进入 11 月份后,北京土地市场成交频繁,高价地屡见不鲜。“地王”成交助推周边项目涨价,已成为 11 月份涨价盘的一大现象。台湖某项目当前在售户型为 126 平方米三居,此前月报价 3.5 万元/平方米,11 月开始报价 6 万元/平方米,单价跳涨 2.5 万元,项目本身定位是别墅级低密洋房,周边又刚有楼面价接近 4 万元/平方米的区域“地王”成交,共同导致了项目价格的暴涨。

## 性价比仍然是销售利器

“房子永远是买涨不买跌,涨价是一种营销策略。”一位房地产销售人士表示,特别是对于前期卖得不错的项目,通过涨价一方面可以给前期业主定心丸,另一方面也可以通过价格方面提高利润。

尽管一些热销项目喊着涨价,不过,从实际成交看,北京新房成交价格并没有出现明显涨幅。根据亚豪机构统计数据显示,12 月份首周(11.30~12.06)北京商品住宅(不含保障房与自住房)成交均价为 30680 元/平方米,基本与之前一周持平。

从近期热销项目看,性价比仍然是销售利器,冠城大通百旺府项目也较为显眼,该项目周边五矿万科如园项目目前售价已高达 7.5 万元/平方米,永丰产业基地一宗“地王”楼面价高达 4.3 万元/平方米左右,而该项目目前成交均价不足 4 万元/平方米,较高的性价比成为吸引改善型需求的利器。

事实上,关于是否涨价,不少项目内部仍然没有达成共识,不少项目对于是否涨价,涨多少还存在纠结,通州某商住项目销售代理机构负责人表示:“项目在今年热销之后,项目投资方就要求涨价,但是,作为一线销售我们并不主张涨价,毕竟今年市场竞争这么激烈,仓促涨价会导致客户的流失和成交降速”。

从库存来看,截至 12 月 6 日,北京纯商品住宅(不含保障房、自住房)的库存总量为 7.1 万套,较去年同期下降 1.04 万套。链家研究院李巧玲认为,近期刚性需求释放较为充分,多个低价刚需项目热销。此外,12 月份首周入市的多个项目再次出现“日光”,年底市场需求仍然较为旺盛,而总体成交一直未能大幅上涨,这主要是受到供应不足的影响,而具体到单个项目来看,大部分项目在今年去化良好,资金回笼也较快,所以也出现了土地市场的高热度,房企对北京市场预期以及未来需求仍然保持较为乐观的态度。

(据《京华时报》)