

二手房成交量达平常3倍 有新盘表示收回部分折扣

# “认房不认贷”落地后的北京楼市众生相

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

在执行了六年半严格的“认房又认贷”标准后,今年9月1日晚,北京成为四大一线城市中最后一个跟进“认房不认贷”的城市。

市场情绪随之高涨,当天晚上,北京多个新盘推出“今夜不打烊”的宣传海报,部分楼盘还宣布

## “抓住换房机会”

9月2日一天,北京二手房成交了约1200套,而上周同期只有不到600套,环比上升超过100%。

“从周五晚上,我的手机就响个不停,之前挂牌的很多业主现在想调价,预期变了嘛。”9月3日上午,在北京朝阳劲松片区一家链家门店里,经纪人许岩这样说道。从周五(9月1日)晚上到现在,他一直在忙着带看客户、回复业主消息。“这两天我们这一片儿的所有门店,可能也就店长在店里,其他同事全部出去带看客户了。”

9月1日晚上,继广州、深圳、上海先后宣布执行“认房不认贷”后,北京政策正式官宣落地,从即日起实施三部委发布的首套房认定标准,即在全市范围内执行“认房不认贷”。

北京本轮“认房又认贷”政策从2017年3月开始执行,一直沿用至今年9月1日之前。在首付比例上,首套房普宅首付比例不低于35%;非普宅则不低于40%。二套房普宅首付比例不低于60%;非普宅则不低于80%。

此外,此前北京对二套房界定标准在全国范围内最为严格,即全国有住房贷款记录的,无论是商贷还是公积金贷款、已结清还是未结清,都记为二套。

新政的放宽力度超出业内预期。“之前虽然知道北京肯定会出政策,但以为最多也就是先从房山试点看看,没想到居然是全面松绑,而且是直接从史上最严的首付80%,降低到40%。”中原地产首席分析师张大伟这样表示。

据一位链家经纪人介绍,新政出台后第一个周六,一天时间北京链家成交了600多套二手房,而在政策出台前一个周六,其内部成交数据是200多套。

该经纪人表示,从整个北京来看,9月2日一天,北京二手房成交了约1200套,而前一周同期只有不到600套,环比上升超过100%。

多位不同片区经纪人告诉《中国经营报》记者,他们周末的成交主要来自前期已经看过房

要全面涨价或收回此前优惠折扣。不少中介表示,无论新房还是二手房,咨询量和带看量激增。

新政落地后的首个周末,北京成为一线城市中成交热度最高的城市,市场换房链条加快,不少有置换意向的业主纷纷挂牌自己手头的房源,以期尽快腾出首贷资格;另一方面,今年开



北京“认房不认贷”政策落地后首个周末,通州某新盘售楼处座无虚席。

吴静/摄影

子,还在犹豫中的客户。“政策一落地,不少客户选择不再等待,尽快签约。”

业主方预期也在新政落地后出现了变化。据许岩介绍,自己周六时接触的一位业主,原本已经谈得差不多了,打算315万元成交,但是现在他想涨一点试试,买家只得再看其他房源。

另一位经纪人告诉记者:“政策一出,像总价500万元左右的房子,业主调个5万、10万元的很正常,因为同小区的其他房源调价的话,自己的房源也不太可能不调价。总价1000万元的房子,业主预期上涨个三四十万元,到时候真的跟买房人谈价时,可以再降一二十万元,总体上自己的房子还是略涨的。”

但更多业主对于成交价上涨不抱有过高期待。据多位经纪人介绍,自己周末所成交的案例中,业主方大部分没有怎么调价,“还是按照原来谈的价格去跟买家沟通”。

据了解,北京市场“卖一买一”的客户占比超过半数,客户在置换时的需求基本上都是为了“改善”,二手房换房时间平均在4~7年。

此次政策一出,换房客群首付比例由原来的八成变为四成,不少改善型需求的业主加快换房决策。经纪人张鹏告诉记者,自己接触的潘家园的一位业主,在政策出台前就已经预订了亦庄的一套房子,现在为了尽快腾出首贷资格,

盘的改善类新房项目迎来快速去化。

值得注意的是,与2016年至2017年3月曾经的“高点”相比,眼下北京市场对于“认房不认贷”政策的反应已经不再如此前强烈。前期积压需求迎来释放的同时,无论新房还是二手房,博弈仍在进行中。

对于名下已经挂牌的两居室诚意出售。“之前有买家出价518万元,但他想再看看,当时那个买家很快就定了其他房子。现在他不想再错失时机,挂牌价已经调到512万元,实际还可以再谈。”

据了解,今年年初,疫情影响渐渐消散,北京二手房市场在春节后迅速火热,前期积压的需求集中释放,二手房成交量迅速攀升。但随着需求放缓,市场从3月下旬开始热度就逐渐下降。到4月时,部分热门区域成交量还能保持稳定,但多数区域的成交量就已经在下滑。

与此同时,北京的二手房挂牌量还在不断增加。一位链家经纪人告诉记者:“从去年年底时,贝壳平台内部挂牌量就开始攀升,今年年初时内部挂牌量达到13万套,5月底时超过14万套。”

今年上半年时,因为挂牌量的增多,买房人的挑选空间就已明显增加,多位经纪人当时告诉记者:“业主们不得降低预期,尤其是配套较差的‘老破小’,有些着急用钱的业主甚至需要在价格上作出较大让步。”

而在9月1日政策出台后,不少业主纷纷将手头房源挂出,张鹏告诉记者:“周六一天,北京链家新增挂牌量就有两三千套,现在贝壳内部挂牌量已经超过15万套。而正常年份的内部挂牌量一般在11万~12万套。”

## 新房收回折扣

9月1日晚上时,置业顾问及相关渠道经纪人就在微信群中发布“所有在售房源价格明日全线上调2%”的海报。

“从周五到现在,我手头的新房咨询量每天都有二三十个,忙得不可开交。”9月3日,政策出台后的第一个周日下午,通州某链家门店经纪人刘洋向记者说道。而在前一段时间,他每天能收到的新房咨询量只有三四个。

据他介绍,目前他所接触到的客户中,买新房的较多。“因为二手房受非普宅标准、税费、楼龄的影响,不少同等价位的房子,二手房能贷的额度没有新房高。很多客户都说,反正迟早都要换房,现在能多贷就多贷些。”

不少改善型新盘在政策出台后迎来了客流量的急速攀升。“这周五晚上,我们售楼处忙活到次日凌晨1点多。”9月3日下午,在通州区新盘璀璨公元售楼处,置业顾问这样告诉记者。

据了解,该项目主力户型为101~143平方米的改善型。项目于8月20日开盘,根据其此前公布的数据,开盘首日销售额即达15.6亿元,打破了近两年通州副中心首开销售额纪录。

在售楼处,记者看到,前来看房的客户络绎不绝,其中不少夫妻与父母一起前来签约。由于客流量太大,每位职业顾问要同时接待几个客户,甚至无暇顾及签约意向不强的客户。一位置业顾问表示:“昨天89平方米

## “市场难回2016年”

相比二手房,新建住宅积压的购房者快速消化,而且在优质高性价比房源去化后,剩余的大部分相对较差户型和楼层,市场开始逐渐再次进入博弈阶段。

周末带看量的激增,并没有让许岩感到意外。在北京市场深耕多年的他认为,当下市场再也回不到2016年至2017年3月那段高峰期了。

据他介绍,自己2016年年底那段时间,每天根本忙不过来。“当时业主非常强势,买家基本没有谈价空间。”现在政策出台后,虽然业主调价增多,“但买房人是否‘接盘’,还存在不确定性,实际上,现在购房人的选择也比较多。”

他以自己曾成交过的潘家园某小区为例,2016年市场高点时,该小区单价在68000元/平方米上下,而如今的成交价格则在61000元/平方米左右。“我接触到的该小区的一位业主,几个月前就把88平方米的房子挂出来了,同样户型去年我成交的一个

的户型清退出2套房源,现在我们对于付款周期太长的客户不想再等。”

据了解,9月1日晚上政策刚出,不少新盘随即发布“今夜不打烊”的宣传海报。与此同时,也有部分新盘在海报中表示项目要全面涨价1%~2%,或收回此前的优惠折扣。

以上述璀璨公元为例,9月1日晚上时,置业顾问及相关渠道经纪人就在微信群中发布“所有在售房源价格明日全线上调2%”的海报。

不过,记者在9月3日去看房时,置业顾问表示:“目前公司还未涨价,但还是希望客户能尽快做决定,一周以内签约有2个点折扣,签约当天能先付10万元定金的话可以再优惠1个点,这样89平方米(541万元)的房源可以优惠约15万元。”至于后续这些优惠折扣是否会收回,其表示:“现在还真不确定。”

在与璀璨公元紧邻的京玥兰园项目处,记者看到,尽管该项目今年2月时就已开盘,但现在人流量依然较大。置业顾问告诉记者:“项目现在各种折扣优惠后单价约57000元/平方米,但周一再开会统计后,折扣很有可能收回。”

据其介绍:“周五(9月1日)

白天时,项目刚申请了七八套395万元(79平方米)的特价房源,原本是想拿来吸引客流,没想到当晚就出台了‘认房不认贷’政策,现在七八套房源认购人数超出预期,后续会根据付款周期来确定购房资格。”

多个新盘成交量在周末迎来明显增长,据张大伟介绍,9月2日一天,北京新盘成交超过1800套,而8月全月网签只有3100套。“也就是说,北京新政第一天,市场成交额就超过之前半个月的成交量。”

9月4日,记者走访两个售楼处设在望京区域的楼盘时,置业顾问均表示,楼盘的相应折扣有所回收。

以9月2日新开盘的一个项目为例,尽管是工作日,但当记者到访该售楼处时,接待处已座无虚席,接待的一位置业顾问正在填报一笔昨天签订的意向单。接待处的大屏显示,该项目已经认购300多套,去化率约三成。

据该项目置业顾问介绍,若能满足相关的支付节点要求,房源当前还可以享受9.3折的优惠,而在前两天时,该项目的折扣能达到9.1折。该置业顾问表示,目前不确定已经收回的折扣还能不能申请,也不确定接下来折扣是否还会变动。

在新房方面,9月3日,北京新房成交量在前一天1800套的基础上快速下调,当天成交只有900套左右。张大伟告诉记者,相比二手房,新建住宅积压的购房者快速消化,而且在优质高性价比比房源去化后,剩余的大部分项目已经只有相对较差户型和楼层,市场开始逐渐再次进入博弈阶段。

9月4日,上述位于通州曾表示即将收回折扣的新盘并未真正执行。据张大伟介绍:“实际上从8月开始,北京已经出现多个项目预收定金,只要政策不变就退款。这次‘认房不认贷’政策发布后,也有部分购房者害怕后续价格上涨,提前交部分定金锁定房源,所以周末的成交量是不是能影响网签,还需要看后续市场变化。”

# 北京楼市新政后新盘成交猛增 一项目单日认购额超50亿元

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

9月1日,北京落地“认房不认贷”政策后,市场情绪随之高涨,

## 新盘认购火热

据了解,融创上述热销项目位于北京东四环朝阳公园板块,与国贸CBD相邻,周边交通、消费、医疗等配套资源成熟,已多年无住宅供地和新房项目入市。

北京住建委官网上显示,融创壹号院于8月31日取得预售证,拟销售均价为12.5万元~13.4万元/平方米。目前,项目周边的泛海世家西府二手房挂牌价在16万元~16.7万元/平方米(贝壳平台)。

《中国经营报》记者了解到,该项目总计350套,户型面积在215平方米~291平方米之间,主力户型为252平方米,总价3000万元/套起。项目在7月底时正式启动验资排卡,资金证明需要1500万元的存款或者股票、理财等,在开盘之前已蓄

多个新盘项目在新政落地后的首个周末迎来快速去化,其中更有项目在开盘首日实现超50亿元认购额。

客300余组,目前正处于销售中。融创官微公布的数据显示,9月3日开盘当天获得169套认购,总计认购额为56.2亿元。

而根据融创中国此前披露的月销数据,融创中国今年7月实现合同销售金额51.2亿元,合同销售面积约40.6万平方米,销售均价约12610元/平方米。前7月,融创中国累计实现合同销售金额约572.6亿元。

据了解,上述项目为此前融创中国收购泛海控股的资产之一。2019年1月,融创中国以125.5亿元价格收购泛海控股部分资产,交易标的中,包括上海董家渡、北京东四环泛海国际居住区地产项目,占地面积共计20万平方米。

9月4日,融创中国发布官微,公司北京项目“融创壹号院”在9月3日开盘后热销,当天实现56.2亿元认购额。

进入7月以来,多部门围绕支持房地产平稳健康发展释放积极信号,包括“认房不认贷”“延期换购住房退还个人所得税”等政策,均从不同维度支持刚性、改善性住房需求,助力房地产市场复苏。

北京“认房不认贷”政策出台后,北京新房市场咨询量和带看量随之高涨。据中原地产首席分析师张大伟介绍,9月2日一天,北京新盘成交超过1800套,而8月全月网签只有3100套;9月3日成交900套。

另有企业人士告诉记者,当前其集团项目层面的咨询量和到访量确有增加,但因为尚处于政策落地初期,政策对于成交的促进效果还需后续观察。

## 销售信心修复中

据了解,伴随着9月1日上海、北京相继宣布执行“认房不认贷”政策,四大一线城市已全部加入“认房不认贷”队伍。新政落地后的首个周末,北京新房、二手房热度均有所回升,其中新房方面,到访量增加明显,特别是优质板块项目,关注度较高,部分项目官宣收回之前价格优惠,甚至向上小幅度调价。二手房方面,日均带看量亦较上月有所增加,业主预期有所好转,议价空间也在缩小,在“卖一买一”客户置换需求等客群影响下,挂牌量较新政前提升。

中指研究院市场研究总监陈文静指出,短期来看,政策优化后,预计前期观望或积压的购房需求将快速释放,而对于“卖一买一”的购房者来说,这部分需求进入市场将需要一定时间,整体市场行情将持续一定时间,但持续时间的长短一方面取决于购房者

换房节奏,另一方面也取决于其他优化政策跟进情况。价格方面,当前新房项目仍以回笼资金为主,价格上涨预期和空间整体偏小,而二手房随着挂牌量的上升,价格上涨动力亦不强,预计价格整体以稳为主。

9月4日,地产股开盘后迎来普涨,融创中国股票大涨34%;9月5日,其股票继续延续上涨态势,涨幅一度超过30%。

融创中国近期发布的财报显示,上半年实现合同销售额521.4亿元,回款率超过90%;收入584.7亿元,较去年同期增长20.5%。

据了解,自遭遇流动性困境之后,融创中国工作重心包括两方面,一是全力保交付和基本运营;二是保价值,不再低价处置核心资产,以保证公司有一个好的恢复基础。

财报显示,截至6月30日,融

创中国连同合营公司及联营公司的总土地储备约为1.86亿平方米,总土地储备货值预计约为2.09万亿元,其中权益土地储备约为1.22亿平方米,权益土地储备货值预计约为1.39万亿元,超七成分布在一二线城市。

镜鉴咨询创始人张宏伟指出,虽然融创中国是此前已经出险的房企,但是如果其销售业绩在政策“组合拳”影响下可以快速恢复的话,资本市场也会看好这样的企业,即使是出险房企,其销售业绩提升也会给资本市场带来信心。

9月5日,根据上海证券交易所最新公布的《关于沪港通下港股通标的调整的通知》,融创中国成功回归沪港通下港股通标的股票名单。据了解,本次港股通标的名单调整中加入了22只股票,融创中国是唯一一家获得纳入的房企。