

北京楼市热度冲高回落 二手房难卖影响置换进度

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

自9月1日北京落地“认房不认贷”等一系列政策以来，一部分购房需求在短期内集中释放，北京新房、二手房迎来脉冲式上涨。

成交量先升后降

从9月中旬开始，项目案场的带看量和成交量逐步恢复平稳，看房客户观望情绪增加。

9月底的一个周末，在北京东三环的中建·星光里项目售楼处，记者看到，前来咨询看房的人流量已相较于9月初北京新政刚落地时有所减少。

该项目地块为年初北京2022年第五批集中供地成交地块，由中间东孚竞得，项目共规划5栋322户，户型面积为70~128平方米的二至四居，销售指导价为8万元/平方米。

现场置业顾问告诉记者，项目于7月份开盘，9月新政刚落地时，案场咨询和看房量明显提升。整个项目小户型只有四五十套，现在仅剩一套清退房源和部分大户型房源。

据了解，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，北京多个楼盘推出“今夜不打烊”的宣传海报，部分楼盘还宣布要全面涨价或收回此前优惠折扣。

北京楼盘在政策出台后迎来了客流量的急速攀升，根据中指研究院的监测数据，新政后首周（9月4日至10日）内，北京新建商品住宅销售量达到860套，环比增长17.8%；认购量为1037套，环比增长率达82.9%；销售面积达到10.3万平方米，环比增长16.9%。

从周度数据来看，新政后北京新建商品住宅销售套数连续三周实现环比增长。9月北京新建商品住宅签约5891套，成交面积67.96万平方米，环比分别增长42.9%和41.1%。

不过，自9月下旬以来，市场热度回落，多数项目到访和认购量均明显下滑，市场逐渐趋于平稳。

以位于朝阳东坝板块的改善型项目北熙区为例，据项目相

而进入9月下旬，新房、二手房热度明显下降。9月底，《中国经营报》记者在走访市场时了解到，多数新房项目到访和认购量从9月中旬开始就有所减少，与此同时，区域和楼盘之间的分化不断加大。

机构数据显示，今年中秋国

庆假期，北京新房售楼处带看和认购量有所增加，但不及去年同期；二手房日均成交量较去年国庆假期有所增长，市场总体表现较稳定。

有业内人士表示，新政落地后对于成交的刺激小于预期，重要原

因是“卖一买一”客户手中房源难以脱手，进而影响了其置换进度。据了解，从去年底开始，北京二手房挂牌量不断增长，新政后更是出现短期内激增的情况，业主预期普遍降低，以期尽快出手从而抓住换房机会。

置换链条被卡

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”。如今，许多业主二手房难以出手，影响了其置换进度。

某房企营销总告诉记者，现在他们项目接触到的客户，多数情况是客户已将手中二手房挂出，等待卖掉后腾出首套资格和首付资金，“但想卖掉二手房并没有那么容易，关键就卡在了这个环节”。

据了解，北京“认房不认贷”政策落地后，二手房咨询量、带看量有所提升，据中指研究院高级分析师范治杰分析：带看量仍以前看过房的客户为主，新增客户并不多；同时，成交量明显增加，买房业主多是之前已经锁定小区和房源的客户，前期一直在等待和观望政策走向，在政策落地之后快速出手。

记者了解到，新政出台后许多有改善需求的客群首付比例由原来的八成变为四成，不少业主纷纷将手中房源挂牌，以期抓住这次换房机会。

9月初时，记者在走访中了解到，北京多数片区二手房业主对于成交价上涨并不抱有太高期待。据多位经纪人介绍，9月以来所成交的案例中，业主方大部分没怎么调价，甚至还有不少业主愿意适当降价以期尽快成交。

经纪人张峰向记者举例称，自己9月份成交的一套双井片区的二手房，业主方原本想卖403万元，且新政前已与买家沟通了几轮，但买方只能凑出393万元，最终双方于9月中旬成交，这样的案例如今在北京市场非常普遍。

据了解，从去年底开始，北京二手房挂牌量逐步增加。一位链家经纪人告诉记者，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。

而9月2日一天时间内，北京链家新增挂牌量就达两千套，月初时贝壳平台内

部挂牌量超过15万套。至9月23日，贝壳内部挂牌量已超过16.4万套。据上述经纪人介绍，以往正常年份贝壳的内部挂牌量一般在11万~12万套。

因为挂牌量的激增，今年以来，买房人的挑选空间已明显增加，多位经纪人当时告诉记者：“业主们不得不降低预期，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较大让步。”

从成交情况来看，9月北京二手商品住宅成交14262套，环比增长30.1%，与去年同期的14329套差距不大。

据了解，今年2、3月二手房市场迎来短暂“小阳春”，其中2月份成交15315套，3月份成交22192套，紧接着4月份成交量回落至13928套，至7月份降至9718套。

多位经纪人告诉记者，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”，如今，许多业主二手房难以出手，影响了其置换进度。

此前，在新政落地初时，由于首付比例降低，业内曾预期改善型客群可能会增加购房款总预算，但从9月至今成交情况来看，事实并非如此。

上述房企营销总告诉记者，过去北京市场还有部分投资客存在，但目前客户多数都是为了满足自己居住。据他介绍，北京市场上中年购房群体比例在明显增加。一个变化是“现在客户对未来的预期变低了，即便首付比例降低，大家加杠杆的意愿也没有之前强烈。”基于此，他表示，其所在的项目后续将主推114平方米和94平方米两种主力户型，据了解，这类户型属于改善房的“入门级”。



北京某新盘售楼处内，几组中青年客户正在咨询房源情况。

吴静/摄影

关负责人介绍，项目自去年10月份开盘以来一直受到高知中青年客群关注。新政落地后的第一周，项目案场带看量和成交量有明显提升，“当时成交的客户主要是前期已经看过房子还在犹豫中的，政策一出许多客户立马就签约了。”

据他介绍，从9月中旬开始，项目案场的带看量和成交量就已逐步恢复平稳，看房客户观望情绪增加。

与此同时，伴随着市场整体热度减弱，区域和楼盘之间的分化也在加剧。同一天内，记者在大兴西红门板块的橡树湾项目售楼处看到，即将开盘的三期项目吸引了大批看房客前来咨询，门口登记处排队的人源源不断。

据了解，项目所在地为今年5月初土拍的热门地块——西红门镇6005地块，华润置地和中铁置业以37.26亿元+1.8万平方米现房

销售面积（交高标）竞得该宗地块，溢价率15%。此前，在2021年9月份时，双方以68.5亿元底价竞得西红门6011、6014地块，即橡树湾一期、二期地块。

在项目案场，置业顾问告诉记者，三期房源中小户型（77平方米）只有四五十套，会作为特价房源（467万元）吸引流量，截至当天该类户型已蓄客60多组。

同时，记者看到，项目95、98、109平方米的房源作为主力户型吸引了大批中青年客群，许多客户当天即交定金。

在9月25日开盘当天，项目半小时认购量达231套，认购金额18.23亿元。住建委官网显示，橡树湾三期此次共11栋楼获预售许可证，共计597套房，开盘去化率即达38.7%。

但与该项目形成鲜明对比的是，区域内多数楼盘客流量已较月初明显减少。中原地产

首席分析师张大伟指出，北京新政落地后，新房签约热度并未达到此前业内预期，一方面之前抢先预定了房源的客户有不少选择退订；另一方面则是很多卖二手房买新房的客户，手中二手房一直卖不出去，从而影响了网签数据。

根据中指研究院的数据，在供应方面，9月下旬，朝阳、昌平、顺义等区域5个项目集中获批，新批房源数超2793套，新批入市面积超22万平方米。

整个中秋国庆假期（9月29日至10月6日），北京新建商品住宅签约116套，签约面积1.76万平方米，日均签约量较去年假期分别下降48.2%和31.4%。

由于网签数据相对滞后，从认购情况来看，中秋国庆期间北京新房认购654套，认购面积6.91万平方米，日均认购量同比分别下降4.0%和17.3%，表现相对平稳。

假期后看房热度不减 成都限购调整成效初显

本报记者 陈雪波 卢志坤 成都报道

因为长达8天的中秋国庆假期，成都成为国内最火的旅游城市之一，假期的成都楼盘现场也同样热闹。据成都的一位置业顾问介

新政拉高市场预期

中秋国庆假期前夕的9月26日，成都发布《关于进一步优化政策措施促进房地产市场平稳健康发展的通知》，大幅度放松了限购政策。其中，“5+2”主城区以外的其他区域不再设置限购条件，主城区的购房社保要求也降低至6个月，144平方米以上房源不论在成都任何区域都不再限购。此举一出，有不少新楼盘收回了项目优惠政策。

核心板块依然是市场关注焦点。成都市房地产经济协会报告显示，新政尤其利好一圈层特别是高新南区大户型改善需求释放，部分优质新房项目开盘热销，二圈层需求扩容，外地客户关注度变高。

此外，各圈层产品结构和板块热度分化加剧，高新大源、新川和天新秦皇寺等城南核心板块高端改善型项目看房人气明显回升，大平层豪宅供不应求，东门“嘉佰道”等高端改善大户型楼盘去化效果显著，刚需、刚改项目开发拿出部分特价房源和优惠措施吸引客户认购下单，但不同项目的转化率差异较大。近郊以主城外溢及地缘客户为主力，部分项目对成都远郊区、省内地级市及外省客户吸引

力较强，看房热度上升较明显。三圈层部分项目开发商通过降价促销等方式吸引客户。

有业内人士表示，新政出台后楼盘现场增加了不少咨询官方政策以及项目优惠的购房者，但实际上出手买房的人并没有迅猛增加。不过，成都一些高端项目的成交情况相对较好。

10月10日，记者走访了成都部分售楼处。即使在假期结束后的工作日，售楼处依然能看到很多购房者了解项目情况、商谈价格。成华区一位置业顾问向记者介绍，中秋国庆假期该项目选了一些存在劣势的房源作为特价房源进行促销，很快就一售而空。最近还有一些“员工房源”退出来，能够享受一口价优惠，性价比也高。

记者在楼盘现场看到，该项目楼栋已经封顶，工人在做内部装修。据其置业顾问介绍，项目在得房率方面极具优势，也吸引了很多追求生活品质的购房者。有购房者在价格方面犹豫的时候，就会被其他购房者抢占房源。

二手房方面，“9·26”政策发布后恰逢中秋国庆假期，其间二手房中介撮合成交1783套，总体

量维持千组以上高水平，日均到访量较节前环比激增88%，长假8天189个新房代理项目认购量达近千套。

《中国经营报》记者发现，即使在假期结束后的工作日，成都不

少楼盘的看房热度依然很高。与此同时，伴随成都新政中对144平方米以上房源限购的全面放开，外地人进入成都买大房子的案例越来越多，也带动了大平层项目的销售。



在“中秋国庆”假期结束的工作日，成都一些售楼处依然吸引众多潜在购房者。 陈雪波/摄影

呈现“前低后高”走势，日均撮合成交量超220套，高于新政前1周日均水平，较去年同期日均成交量提升10%。10月1日后市场表现越来越好，各区成交量普遍上涨，近郊涨幅更明显，高新其次，天府新区和主城5区表现相对平淡，主要还是以刚需小户型为主。新增挂牌量和带看量与成交量趋势基本保持一致，业主借政策窗口期加速挂牌“卖旧买新、卖小换大”心态明显增强，带看量持续走高，看房热度保持良好态

势。放松限购之后，有房地产经纪向记者预测，接下来，涌入成都的购房者或许会推高房价。

贝壳研究院成都分院院长付跃华指出，新政对市场肯定有促进作用，但“9·26”新政的出台时间已经临近假期，导致一些外地人来不及安排成都买房行程，市场反馈会有一些滞后性。目前新政的效果主要集中在对本地老客户的影响上，一些看房已经50多天的老客户，在新政出台后预期未来价格上涨，会选择在现在果断出手。

二成首付逐步落地

回顾备受关注的9月，成都商品住宅供应198万平方米，同比上升89%，环比上升108%，成交面积120万平方米，同比上升41%，环比下降6%。不过，中指研究院数据显示，在连续出台新政后，9月的认购率有所提升。9月监测开盘的平均认购率约为78%，环比上升10个百分点。三季度平均认购率约73%。

二手房方面，9月成都二手住宅成交套数为14948套，同比增长102%，环比下降9%。三季度成交套数为46747套，环比下降25%，同比下降17%。9月记者走访市场时注意到，不论是成都的一圈层还是二圈层，当时的购房首付都需要三成以上。

中指研究院分析表示，“9·26”新政之后市场预期有所好转，但成交表现仍较为平淡。供给侧表现较为积极，中秋国庆长假前两日有33个项目取证，基本在假期展开顺销。项目促销力度一般，包括1~3个点的购房优惠、推出少量特价房源、购房送车位使用权、“双节”礼包及活动、到访送小额购物卡等。

此外，需求侧表现较为平淡，根据走访调研，新政后项目到访量普遍增加1~2成，但转化率仍维持在不足10%的水平，“十一”期间日均销量与新政前相比并未有太大变化。

在中秋国庆假期后，成都继续释放着利好政策。10月8日，

成都二圈层购房可以实现首套房首付二成、二套房首付三成，但“5+2”主城区首套房仍然需要首付三成。如此一来，在成都二圈层及以外的区域，不仅无需购房资格，购房的资金门槛也降低到了近年来的最低。

虽然主城区的购房首付比例尚未下调，但主城区在144平方米以上的房源已经不限购，吸引了一些外地购房者。除了限购政策外，成都已经实施的“认房不认贷”又为一些在外地有购房记录的购房者降低了购房成本。

今年8月31日，中国人民银行发布文件明确，对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例统一为不低于20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例统一为不低于30%。到目前，已经有武汉、太原、郑州、南昌等省会城市执行首套房首付二成，但也有南京和成都一样，主城区的首付比例未降至二成，保留在了25%。

关于二成首付的落地，付跃华认为，购房成本的降低对购房者来说是利好。而将二成首付局限于主城区之外，也是希望让更多的人去人口密度低、交通逐渐便利的近郊定居。同时，这也是对主城区刚需购房者的保护，避免过多购房者的冲击。从这些角度去考虑，就很好理解了。