

鏈家掛牌房源逾16萬套 業界：業主買家都不急

一線城市
樓市透視
之北京篇

編者按

國家住建部等三部門8月下旬發文，將「認房不認貸」納入「一城一策」工具箱之後，內地多個城市都出台相應政策，北京、上海、廣州、深圳四個一線城市也先後於8月底和9月初宣布實施「認房不認貸」政策，旨在降低購房門檻。一個月過去，香港文匯報記者近日分別走訪北上廣深四城的地產業界和購房者了解到，總的來說，「認房不認貸」政策無疑為改善內地樓市成交帶來了機會，但長期效果還需要時間和市場的進一步反應來證明。

在內地樓市「金九銀十」傳統旺季前夕，北京9月初官宣執行「認房不認貸」新政，在業界投下震撼彈。其間市場情緒急速拉升，新房和二手房的成交大幅反彈，一度出現「中介通宵簽約、多樓盤『72小時不打烊』」的盛況。但新政落地近一月後，最能反映樓市真實熱度的二手房成交已經出現明顯疲態，在售庫存量達到新高，新盤銷售也衝高回落，顯示樓市熱度正在快速退潮，市場再次受觀望情緒支配。

◆圖/文：香港文匯報記者 王珏 北京報道

業內人士表示，前幾月內地樓市下行超出預期，迫切需要在「金九銀十」、年底銷售旺季來臨之際，通過一線城市樓市企穩帶動預期。目前看，核心城市的政策需要繼續加碼以延續新政紅利效應，但從長遠看，只有經濟好轉，疊加政策寬鬆，市場才會真正回暖。

「好像就熱了一周，然後又涼下去了。」朝陽區大望路商圈的鏈家小哥李成（化名）最近在極力促成他的買家客戶和業主見面商談議價，但雙方都意願不高，「業主不肯降價，買家也懶得砍價，兩人不急，就僵在那裏了。」他對香港文匯報記者說，2016、17年樓市大火時期，晚一天簽約就能漲個十萬八萬元（人民幣，下同），今年的行情相差太遠。「同事們本來期待藉着新政大幹一場，但實際情況不如預期，大家都開玩笑『認房不認貸』的藥效只管了幾天。」

銷情在第三個周末見降溫

今年9月1日晚，北京在執行了六年半嚴格的「認房又認貸」標準後，成為四大一線城市中最後一個跟進「認房不認貸」的城市，市場情緒隨之高漲。當天晚上，北京多個新盤推出「72小時不打烊」的宣傳海報，部分樓盤還宣布要全面漲價或收回此前優惠折扣，不少二手樓中介則通宵奮戰，連夜促成簽約。接下來的幾天裏，無論新房還是二手房，諮詢量和帶看量激增，不過火熱行情並不持久。

鏈家在北京市場佔有率約50%。據其數據顯示，9月1日北京宣布「認房不認貸」落地後首個周末（9月2日至3日），鏈家日均成交量接近700套，較新政前9月1日的143套飆升五倍。不過，趨勢未能持續，新政後第二個周末（9月9日至10日）和第三個周末（9月16日至17日），單日成交量開始下滑，回落到了400多套的水平。截至發稿，記者尚未拿到第四周的數據，但據不少房產自媒體人士透露，「數字並不好看，初步估計9月份全月鏈家成交不到7,000套，與去年9月份持平，比今年6、7、8月份等淡季高，但遠低於今年3月份小陽春的水平。」

成交顯現疲態的同時，在售二手房庫存達到新高。鏈家數據顯示，目前，北京地區二手房在鏈家平台內的掛牌房源已經超過16.4萬套，而政策出台前，掛牌量不足15.1萬套。「基本每個小區都有新增房源，光是華清嘉園（註：北京熱點成交小區）就增加了近20套。我們沒有人手去拍照、錄入，所以很多房源還沒來得及展示。」深耕海澱區五道口商圈的鏈家中介小哥告訴香港文匯報記者，正常年份的內部掛牌量一般在11萬至12萬套，超過這個界限就會滯銷，「今年6月份開始，二手房掛牌量一直在14萬套上下，現在屬於絕對的高位。」

換樓客主導需求 重視性價比

業內人士分析，北京市場「賣一買一」的客戶佔比超過半數，置換的需求基本上都是為了「改善」。由於二手房受非普宅標準、稅費、樓齡的影響，不少同等價位的房子，二手房能貸的額度沒有新房高，因此隨着一批性價比高的房源消化掉之後，市場新增購買力不足，接下來的成交量大概率還會走低。

「華清嘉園在售的70-90平方米二居室，價格都在900萬至1,100萬元之間，中介費和稅費也是很大一筆。我自己的房子不好賣出，舊房子的錢加積蓄東拼西湊，距離首付還差一些。」一位海澱區購房者告訴記者，自己想「賣一買一」，置換到著名的學區房華清嘉園，但目前買房成本還是偏高，因此只能「不着急，再等等看」。

京二手樓市觀望濃 新政熱度減退

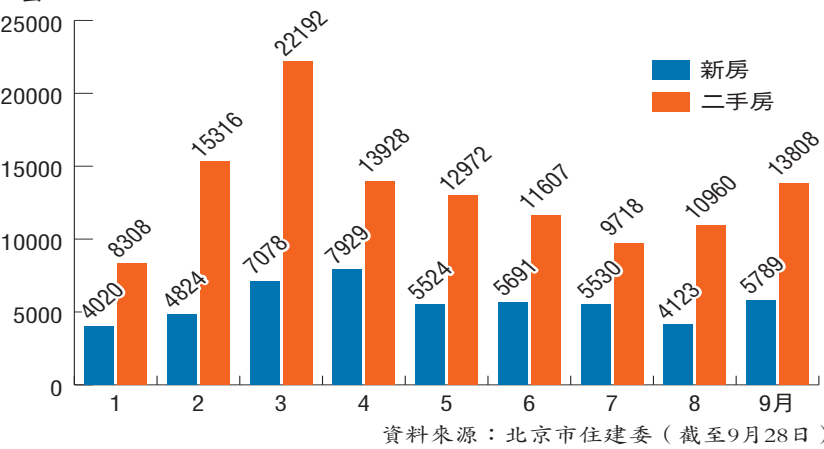


◆中秋、國慶雙節，北京二手房行情未現火爆。圖為海澱區五道口地區的一家鏈家門店。



◆在京發展商紛紛提升營銷力度，加大推盤力度，衝刺「金九銀十」。

今年北京市新房、二手房網簽數據



後市難預期 發展商抓緊「出貨」

相比二手房業主不急於賣樓，在京發展商卻持續衝刺「金九銀十」，紛紛提升營銷力度，加大推盤，以把握政策窗口期，加速去化，回籠資金。

在新政實施後，北京新房的購買需求快速消化。一張張熱銷的紅底海報，彰顯著新政所帶來的威力：北京「認房不認貸」新政後首個開盤的中建璞園公開稱「開盤首映完美答卷，領跑新政首個周末」，並披露9月2日開盤當天賣了21.8億元（人民幣，下同），9月2日至3日累計認購300多套；位於北京東四環朝陽公園附近的融創壹號院，更是憑借「單日認購169套，總認購金額約56.2億元」的大紅海報刷爆朋友圈。

亦莊開發區的招商璀璨項目銷售也介紹說，新政後周末兩天總共到訪量有六七百組客戶，售樓處內外站滿了購房者，只好採取限流措施，叫號分批去售房，一些休假的銷售也被叫了回來，但人手還是不夠用，「新政落地一周，項目共成交近130套房源。首推房源陸續都賣光了，現在賣的都是加推房源。」

不過，到目前新房市場的成交熱度已經有所下降。中

指研究院數據顯示，新政後第二、三周新房的認購套數環比出現小幅下滑。業內人士指出，經過較長周期的蓄客，本來就有購房計劃、經歷很多選房及看房過程、已經有明確購買目標的客群，在新政出台後率先被啟動和激活。一些品質不錯、且符合細分市場需求的新盤項目趕上政策寬鬆後的第一波利好，熱銷也是順理成章。但在優質高性價比房源去化後，市場開始再次進入博弈階段。

提供有條件優惠 攬優質客戶

「加快銷售才能實現企業現金流好轉。現在誰也看不準後市如何，所以抓緊『出貨』最關鍵。」某央企發展商北京營銷區經理告訴香港文匯報記者，該公司在海澱北部地區項目決定收回1-2個點的折扣優惠，但如果符合「10天內交10%首付、3個月內交齊40%首付」的條件，仍可享受折扣。公司認為這樣可以催促意向客戶盡快下單，同時也能攬獲優質客戶，縮短付款周期。通州區環球影城板塊的某新盤銷售也透露，樓盤仍是97折折扣，除此之外還有一些特價房，此外和一些中介公司、房產博主的第三方引流推介也在繼續推行，「優惠政策都在，帶看也比較正常。我們在積極營銷客戶，後續還要看市場。」

盼政策針對剛需加碼

專家解讀
內地房產專家指出，北京作為內地一線城市的「龍頭老大」，也是全國樓市的「風向標」，其樓市活躍度對修復整體市場情緒和預期的意義重大。在「認房不認貸」新政利好下，積壓多年的購房需求短期集中釋放，但剛需接盤力量不足、購房者負擔太重等核心問題仍未明顯解決，後續若無新政策加碼，市場或將繼續衰退。

與往年「金九」相比，今年北京樓市的表現並不出色。中指研究院最新數據顯示，9月北京樓市成交面積61.14萬平方米，雖然在一線城市中漲幅最大，為26.9%，但同比降幅26.2%。

「現在大家都想無房變有房，小房變大房，所謂0換1，1換2、3，但回頭一

看，0換1的沒有了。」樓市觀察博士馮濤對香港文匯報記者指出，目前北京樓市面臨的問題，就是剛需接盤力量不足，導致換房鏈條無法全面啟動。北京此次政策調優主要是「認房不認貸」和存量首套房貸利率調整，是針對新市民和買一賣一群體的購房條件優化，但力度偏小，也尚未跟進廣州等地的放鬆限購等。想讓北京樓市的鏈條轉起來，需要針對剛需的更大利好，比如降低首套房首付，調整普宅標準，降低首套房利率，甚至是一定程度放開限購。

建議降息免稅減負擔

中原地產首席分析師張大偉對香港文匯報記者表示，包括一線城市目前的認房不認貸政策，真金白銀的政策太少，

加槓桿為主，實際甚至是加大了購房者的成本。如果出台貼息、降息、減免稅費等系列「真金白銀」政策，讓購房者切實得到實惠，就有可能真正起到盤活房地產市場的作用。

他說，房地產需求具有周期性，與宏觀經濟周期和居民收入周期密切相關。內地樓市在歷經十幾年快速發展後，與經濟轉型疊加，購房者信心不足，很多房企爆雷影響了購房者的安全感，加之居民收入感受和就業預期尚未恢復，所以使得很多寬鬆政策對於市場的作用低於預期。

張大偉指出，當下市場除了一線城市和少數二線城市，寬鬆政策已經出無可出。收入穩定問題，疊加人口結構問題，依然影響房地產市場的穩定。

◆香港文匯報記者 王珏

政府加速供地 支持居民住房需求

在樓市措施放鬆之外，北京市政府今年以來持續加速供地，以支持居民住房需求。9月20日，北京市規劃自然資源委發布了2023年第三輪擬供應商品住宅用地清單，共涉及19宗地，土地面積100公頃，地上建築規模221萬平方米。北京市規劃自然資源委相關負責人介紹，下一步，北京將繼續結合市場實際，通過「多頻少量」方式實現商品住宅用地的均衡有序供應。同時，大力支持剛性和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展。

今年2月，北京發布了北京首輪擬供應商品住宅用地項目清單，23宗地塊已全部成交，總用地規模約98.05公頃，規劃建築規模約181.44萬平方米，土地成交價款約712億元。5月，第二輪擬供應商品住宅用地清單發布，共涉及29宗用地，土地面積158公頃，規劃建築規模307萬平方米，部分已經成交。

集中在軌道交通站點周邊

據悉，第三輪次擬供用地繼續圍繞軌道交通站點周邊和就業聚集區重點布局，七成項目位於軌道交通站點周邊，六成以上項目位於「三城一區」或產業園區周邊，旨在合理引導職住平衡，增強市民通勤幸福感，推進「住更宜居」。