

# 北京房企大打“性价比”牌

## 价变开始向质变过渡



6月北京气温陡升，而楼市气象也由此前的阴沉快速转晴。一边是成交量大幅递增，一边是新项目入市脚步明显加快，新项目间的性价比之争已酣然展开，北京楼市正在从价变开始向质变悄然过渡。

### 品牌房企发力

研究机构数据显示，截至5月13日，北京共有13个住宅项目开盘，月开盘总量有望超越3月的22个。除了已入市项目，不少品牌房企的新项目入市计划也呼之欲出。记者从首开地产了解到，其旗舰项目国风美唐二期朗观已确定于6月下旬正式开盘，共有

14栋楼开放销售，尚未开盘垂询量已远远超过公司的保守估计。

“刚性需求对如今的市场较为认可，观望情绪在大幅缓解。”分析人士指出，楼市整体成交氛围的节节攀升才是房企的信心源泉。北京住建委网站数据显示，5月上半月，全市成交住宅9703套，较4月同期上涨45.4%，较去年同期上升44%，创年内半月成交新高。

市场见好，对房企的刺激显而易见，虽然此前关于库存压力的说法不绝于耳，但截至5月15日，北京住宅市场库存数量已减至78385套，如保持目前的高成交态势，销库压力甚低，按照行业人士的预计，消化周期可控制在10个月以内。

在26日出让5块工业地块后，上半年北京土地市场基本已经无地块成交，整个上半年合计出让的72块地块中，总土地出让金仅为144.88亿元，与上年度同期的328.46亿元相比下调了55.9%，这一数据也创造了最近5年来的最低值。

据悉，北京上半年仅出让了8块住宅地块，其中除个别位置较好外，均为远郊区地块，无市场热点成交区域地块。北京中原市场研究部总监张大伟分析认为，北京土地市场出让金锐减是由供应地块结构变化导致的，“优质地块少，特别是缺少优质住宅类地块”。

链家地产市场研究部统计发现，全国20个重点城市上半年土地出让金合计2264.3亿元，同比下降39.8%。北上广深四大一线城市2012年上半年土地出让金合计425亿元，与2011年上半年的986亿元相比，则下降了56.9%。链家地产分析称，尽管6月北京土地溢价率有所回升，但这仅仅是政府依靠所剩不多的优质地块助推起来的市场回升假象，无法持续。“总体来看，2012年上半年，北京土地市场成交量创4年新低，土地均价创3年最低，土地平均溢

价率和土地出让金均创5年最低，各项指标基本都跌至历史最低点。”

由于楼市长期执行严厉调控政策，尽管3月以来全国市场成交有所复苏，但是大部分开发商的库存积压严重，而且在没有优质地块的情况下，入市的积极性依然不高。张大伟分析称：“整体市场的资金面虽然有所好转，但土地价格未明显下调的情况下，开发商对未来的房价预期不高，所以拿地的积极性不高。”张大伟还认为，商业地块总量不多，也影响了全国市场整体土地出让金的下降。随着近期部分城市商业地块在土地市场的升温，业界已经开始普遍重视商业地块在“住宅市场长期限购”背景下的潜力。

记者近日发现，北京市土地整理储备中心近期挂牌出让的12块地块中有5块涉及商业金融性质，分别为大兴区旧宫镇绿隔地区建设旧村改造二期A1地块、平谷区平谷镇王辛庄镇C2商业金融用地项目等。

“虽然最近全国部分城市再次出现了地王，但是实际土地市场依然未明显回暖，目前成交复苏的地块属性基本都为商业类地块。而住宅类地块目前来看依然未有明

北京天策府经纪公司总经理李代技认为，5月往往是楼市热季的开始，历来是房企放盘的黄金节点，2011年5月由于处于调控初期，市场波动较大，因此推盘寥寥，而今年前4个月总推盘量也不过49个，5月增量，说明房企的信心正在回归，正如刚需人群的回归。

根据记者从部分入市住宅项目处了解到的情况，新推楼盘中50平方米至90平方米中小户型的比例有所降低，而100平方米以上大户型的比例递增较为显著。

### 性价比成胜负关键

众所周知，4月楼市走高的诸多因素中，楼盘售价频频跳水是关键，在部分业内人士看来，5月许多项目入市，销售竞争明显加大，性价比能否引起市场共鸣将举足轻重。

一位房企负责人指出，适宜的售价、完善的配套、便捷的交通、优良的楼盘建筑品质等条件，将成为项目之间竞争的主要武器，项目性价比高不高很容易作出比较。

在已公布价格的准入市项目中，低价策略不出意料占据了主导。记者获悉，首开国风美唐在区域内项目中处于价格低位，该项目同时推出贵宾卡优惠举措，刺激刚性需求的意味较为明确，无疑是近期北部地区最吸引眼球的项目之一。

而在房价因素之外，“交通先行”这句话在房产业内广为流传。“越是楼市调控期，越不能忽视新入市楼盘的交通区位属性，这点很可能形成不同项目之间的泾渭分明。”李代技表示。 (据《国际金融报》)



《洛阳晚报·楼周刊》官方微博已经开通。您可以登录新浪微博，关注“洛阳晚报·楼周刊”，加入我们，纵论洛阳楼市，评说地产江湖，与《楼周刊》一起关注洛阳楼市热点、焦点、看点，提出您的疑点、难点、观点。我们将从中选取一部分真知灼见，刊发在“博文天下”栏目中，希望大家踊跃发言。

财富管理型的地产商，资产规模不需要很大，其核心竞争力在于其管理能力，并将逐步成为收费开发商。这就好像切割钻石的人，自己未必需要拥有钻石，但所有人都把钻石给这些人。

——冯仑 万通控股董事长

一线城市楼市延续供需两旺局面。北京新房签约很火热，端午小长假成为3年来成交量最高的节假日。这验证了我4月末讨论时给出的判断：价格底部正形成，可买房了。但除个别城市房价恢复有起色外，至少半年内暂不具备全国性暴涨条件。这轮恢复持续的时间也要看后面经济运行的难度及地方自救的力度。

——董藩 北京师范大学房地产研究中心主任

在当前调控已进入政策见底期后，不能过多地聚焦在控制房价这个短期目标上，更重要的是要调整调控着力点，建立促使房地产市场健康发展的长效机制。促使房地产市场健康发展，从根源来说，需要地方政府减少对土地财政的依赖，转变发展方向，改变依赖投资拉动的经济增长模式。

无论总价还是单价，如今的地王成色都逊于以往。与往年同期相比，今年的土地交易量仍处于历史低位。仅凭个别地块的溢价成交，尚难断言土地市场已全面复苏。

——陈国强 中国房地产学会副会长、北京大学教授

当下楼市的回暖是健康积极的，不会引发房价报复性反弹。楼市的回暖不仅不会招致更严厉政策打压，而且从中央到地方在楼市调控细则上或将作进一步微调，使其更加精准，引导更多的合理的自住购房需求进一步释放。

——刘田 伟业我爱我家集团总裁

从目前的宏观政策来看，房地产限购在未来一年内是不可能动摇的，因此一切刺激性政策都成不了大气候，只能促进低端楼盘的刚性需求。目前中央的导向很明显，就是“取长补短”，遏制投资性购房，鼓励刚需购房。中央可能在一年内全面推行物业税征收来补贴刚性需求的投入成本。

——郑荣华 知名财经评论家、资深房地产专家

