

Companies



价还高量仍少 北京楼市静待“看谁的价格更低”

作为全国楼市的“堡垒”，北京楼市的市场趋势无疑是整个房地产业的风向标。

自去年初“做秀式假摔”和近一年僵持、低迷、交易量下滑后，2009年北京房地产市场显得更加关键。实际上，无论开发商承认与否，政府和专家都已一致认为2008年北京房价并没有大幅下跌，而2009年下调趋势将非常明显。但是，如何把握整个北京房地产业下调趋势，却值得研究。为此，记者多角度多方位调查采访，以求对该问题的求解提供一个视角。

◎本报记者 于祥明

开发商“特价房”促销

特价房是70平方米一套，70万元，平均为10000元/平方米。”万年花城位于北京西南三环边，售楼小姐向以购房者身份询价的记者表示，该楼盘非特价房均价为12000元/平方米，即使一次性付款，也无过多折扣或优惠。记者粗算，如此一来，上述特价房价格较非特价房价格下调了超过16%。

无独有偶，位置较万年花城更近市中心的CUV精装公寓项目给记者发短信息：岁末真情回馈，推出63-93平米特惠户型，震撼起价8999元/平米。”这较春节前一周记者实地调查时13000元/平方米的报价，足足下调了近4000元/平方米，价格跌幅高达30.8%。

记者曾以购房者身份实地调查了北京“学院派”、“西城昌华”、“UHN国际村”、“裘马都”、“华美橡树岭”等十几处楼盘。归纳起来，北京开发商整体上仍在“死扛”，有很多开发商是以“特价房”促销方式寻底回价，鲜有开发商降价一步到位，而这导致北京楼市观望气氛仍然浓重。

北京房价在降，但实际幅度并不是很大，可以说还没到位。”家住西城石景山附近的王志远先生告诉记者，他确有买房的打算，但感觉开发商还在观望，所以自己还想再等等。”

北京市统计局1月21日公布2008年北京市经济发展情况时称，2008年全年北京商品房销售面积

1335.4万平方米，比2007年下降了38.6%。但是房价并没有出现明显下滑，比2007年上涨9.5%，涨幅回落了1.9个百分点。

记者此前了解到，就在王先生家所在区域，2008年12月14日，石景山区的远洋·沁山水低价入市，因11000元/平方米的区域低价而受追捧，出现了难得一见的排队现象。

项目开盘前，开发商向我们以往住户做了市场调研。”记者的一位朋友、远洋山水前期住户徐先生告诉记者，当时前期远洋山水二手房的价格在12000元/平方米左右，而开发商将开盘价直接定到11000元/平方米，所以大家都比较认可。”

东南西北中，北京各个方向的房价都有在打折降价的，但幅度却都很“尴尬”。”中国指数研究院副院长陈晟指出，是一步降到位，还是钝刀子割肉慢慢降价，对于北京开发商而言各不相同，而从2008年不同项目价格调整实践的实际效果来看，一步降到位最有效。

也正是这种背景下，北京市市长在工作会上明确表态，房价过高，不救市。”



二手房交易或最先“破局”

如果说《意见》能给北京楼市带来直接转机，或许只有二手房市场。

“《意见》是去年11月北京出台房地产新政后再次推出的利好，其目的就是鼓励和支持自住型和改善型住房消费，提振房地产市场信心，引导中端市场发展。”北京市建委相关负责人向媒体表示。

新政对于二套改善性住房需求房贷松绑、暂停限外令等，给二手房带来利好，有望开年开门红。”北京二手房经纪公司、链家地产相关负责人说。

根据北京市房地产交易管理网统计，今年1月份北京二手房交易量首次超过新建商品房，达到7330套，超过了新建商品房（交易量5940套）23%以上。

据分析，《意见》指出，对已贷款购买一套住房的居民，为改善居住条件，再贷款购买第二套普通住房的，比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策。

北京二手房市场中，用贷款购买第二套房的消费者仅占55%的贷款者中的两成左右，即有11%左右购房者获得新政“照顾”。”链家地产负责人说。

与此同时，目前在北京燕莎、CBD、团结湖等东部中高档房较为集中的典型区域，外资购房占到二手中高档房市场成交的两成左右。

“《意见》中的暂停‘限外令’政策，将使北京上述典型区域20%左右中高档房产受益。”该负责人分析表示。

但是，需要指出的是，虽然新政确有优惠，但在楼市下调的通道之中，上述购房群体中的很多消费者也在等待价格的回归。

现在楼市整体价格在下降，只要到了购房者心里认可的接受价格，就会出手，因为现在购房者的心态都很成熟了。”某公司广告总监刘总向记者直言，自己已有3套房子，并对北京楼市熟悉得很，最近一年对楼市更为关注，但价格调整不到位，还在等待合适时机。

在全球经济不再恶化的大前提下，无论是新房还是二手房，只有等待北京房价有一个相对明朗的底部后，市场才能真正复苏，而这主要看开发商何时降价降到消费者认可的价位。”陈晟向上海证券报直言，2009年开发商品牌价值的差异化将主要体现在项目价格调整的差异化上，即“看谁的价格更低！”

潘石屹则从公司产业角度分析指出，犯了错误的房地产商倒团重组，将是北京楼市“见底”的标志。”

记者手记

抄底者也在等待

◎本报记者 于祥明

无论是首套自住需求、改善性需求，还是准备抄底的投机投机需求，都在等待，因此北京楼市价格还将下调，这是记者多方调查采访后得出的判断。

至于下调幅度，不同项目或多或少，如果参考部分楼盘特价房价格，至少在15%-30%之间。

对此，北京市社科院《北京经济发展报告（2008年-2009年）》所做的预测，记者认为有相当的参考价值，即，“2009年北京房价将在现有基础上继续下降，最高降幅可能达到20%左右，北京商品房均价可能降到每平方米8000元。”

而陈晟则指出，2007年6月份各楼盘的历史交易价格，也是衡量房价是否回归到位的最佳指标。

记者注意到，以万年花城历史价格为例，其2007年1月份价格为8400元/平方米，2007年6月份价格为9800-10000元/平方米，最高价为2008年1月份的16000元/平方米，目前价格为12000元/平方米（特价房为10000元/平方米）。

另外，考虑到不同购房者对市场的敏锐度，在调查之中记者特别关注所谓国内民间“游资”、海外“热钱”是否有抄底北京楼市的迹象，但是，无论是浸泡市场多年的业内专家学者，还是地产界一线的开发商们，他们都向记者表示，没有发现身边有类似迹象。

“现在抄底北京楼市心态的人很多，但有实际行动的却没有。”范小冲告诉记者，就其在业内了解到的情况，目前关注北京房地产的国内民间“游资”（温州资本、山西煤老板等）、海外资本都处于收缩之中，并有消息显示有几百亿的温州资本已经撤出北京。

“即使目前有一些海外资本运作的消息，也都是些早先募集的基金。”他说。

王永平也向记者坦言，目前并没有所谓“外资热钱抄底北京商业地产”的迹象，而且外资“更感兴趣”的大多是成熟商业物业，而这类项目凤毛麟角，因此海外资本抄底不会盲目进行。

实际上，抄底者的犹豫正反映了整个市场在等待，而购房者自住的刚性需求是最易被调动起来的。因此，唯有开发商主动调整“牛市高价暴利”思维和“死扛”心态，将短期和长期利润预期控制到合理水平线，才能促进市场早日回暖。



记者实地调查各楼盘价格对比表

楼盘名称	位置	历史最高价	销售现价	特价房	二手房现价
万年花城	西南三环外边	16000	12000	10000	10000左右
学院派	西北二、三环之间	25000	16000	无	
西城昌华	西二环内金融街附近	54000	30000	无	30000左右
UHN国际村	北三环国展对面	25000	13593	20000	20000以上
裘马都	东三环外边	35000	24000		23000左右
华美橡树岭	东五环、六环之间	20000	15000	10000	12000-15000
CUV精装国际公寓	西南三环内	17000	13000	8999	暂无
万科中粮假日风景	西四环	14200	13000	80万/70平米一套	10000-12000

各项交易数据全面下滑

钝刀子割肉”式的慢慢降价造成的不明心理预期，加之元旦、春节的影响，北京1月份楼市供需双降，愈显低迷完全在意料之中。

前几年楼市热浪滚滚，市场对于住房交易统计数据也不太在意，现在开发商们又对每个月的交易量、房地产开发投资增长率等数据重新重视起来。”中国指数研究院常务副院长、搜房控股副总裁黄瑜说。

她告诉记者，北京2008年1-11月房地产开发投资增长率同比由19%降至-5.1%，10多年来首次出现负增长，这对北京整个地产界心理颇有影响。

与此同时，作为房地产市场供应先行指标，北京商品房新开工面积和施工面积也双双出现下降。”黄瑜分析认为，今年北京楼市下行压力显而易见。

据亚豪机构统计，今年1月份北京共成交商品房住宅5957套，成交面积为571466平方米，除去经济适用房、限价房等保障性住房供应，京城实际成交的商品住房为4719套，成交面积为466924平方米。同期北京现房商品住宅成交量为1243套，成交面积为154578平方米。环比2008年12月，期房商品住宅成交量下降了51.2%，成交面积下降了51.5%；现房商品住宅成交量下降了11.3%，成交面积下降了16.2%。

而从记者实地考察来看，目前北京楼市人气很淡。无论是看盘人群数量，还是销售人员热情度，都很是“先精打采”，有些楼盘销售人员甚至边吃早餐边给记者介绍楼盘情况，耐心和信心明显不足。

据统计分析，1月份北京商品住宅

成交量大幅下降的同时，开发商申请获取销售证的力度也明显减弱。今年1月份，北京开发商取证项目共有23个，环比去年12月份取证项目个数下降了37.8%。其中，预售部分为住宅的项目个数仅为17个，预售面积为49.7万平方米。从这些数据上可以看出，开发商们对目前的楼市并不看好，取证的意愿和力度明显下降。”亚豪机构副总经理王英男说。

另据统计，1月份京城实际开盘的项目数量仅为10个，且均为老项目后期开盘，新增供应套数为2832套，新增供应面积为26万平方米，套均面积为110平方米。环比2008年12月的开盘项目个数下降了68.8%，新增供应套数下降了68.1%，新增供应面积下降了58.5%，套均面积减少了26%，小户型趋向更加明显。

在全球经济危机的冲击下，大家购买欲望都在下降。北京住宅市场在4月、5月也难看到底。”SOHO中国有限公司董事长潘石屹向记者直言。

他分析认为，北京住宅市场上存量房在1925万平方米至2250万平方米之间，即使按前者存量来计算，北京2008年末住宅存量比2007年上升了61%。这是今年北京房地产市场压力大的第一个原因。”

再者，2009年北京市政府供应保障性住房用地，折合建筑面积850万平方米，而2008年住宅成交面积仅为809.5万平方米，还不及2009年政府保障用地的供应量，也对今年北京房地产市场形成压力。”潘石屹说。

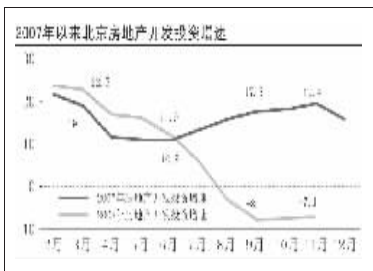
对此，万通地产老总冯仑一次在接受记者采访时也表示，和一些市场人士及专家的观点一样，住宅市场未来三年都不大看好。”

商业地产冷清空置渐显

值得注意的是，记者在调查中发现，除了大众关注的住宅市场低迷不振之外，北京商业地产也部分显示出“空置”、“退租”迹象。

生意似乎不对这里口味，挣不上钱，房子租金又高，所以准备转让了。”北京西南角三环新城食尚街经营东北菜餐馆的张老板向记者表示，原本以为这个小区有几万住户，人口相当密集，生意一定兴隆。可没想到，自从去年开张以来，光顾的人一直不多且消费量不大。”

记者注意到，近一年时间里，该小区经营餐馆的店铺停业转让的已不下5家，另外还有一些更小的店面也“封门闭户”。



土地市场依然低迷不振

正如王永平所说，北京房地产市场低迷，直接涉及土地市场。记者实地走访北京市土地储备中心发现，交易大厅空荡荡，非常冷清。

1月份北京房地产市场表现为：住宅用地零成交；商品房成交量回落；取证、开盘项目少三个明显特点。”王英男说。

根据北京市土地储备中心数据显示，2008年12月京城成交的住宅及含住宅项目用地共有5宗，成交面积为73.8万平方米。2009年1月，住宅项目用地更出现了零成交。相反，当月北京工业项目用地成交了24宗土地，成交土地面积为55公顷。

事实上，记者了解到，自12月12日-1月15日期间，北京土地整理储备中心网站上没有住宅土地进行交易，这是继今年9月份后，北京住宅土地供应再现断档。而自1月15日以来，有住宅、商业、工业等共7宗

需要指出的是，记者在北京市CBD朝外区域调查中也发现，有大量空置商铺正在招商，情况一样糟糕。

与住宅市场负增长不同，2008年商业地产竣工面积大幅增长，加上不断上升的空置面积，在经济不景气的2009年，北京商业地产将出现过剩。”北京市社科院发布《北京经济发展报告（2008年-2009年）》对此直言不讳。

事实上，目前包括世邦魏理仕、仲量联行等在内的知名国际物业机构均表示，对2009年北京商业地产的前景十分担忧。

世邦魏理仕一份调查报告显示，按照原计划，北京2008年新增商业物业面积大约为600万平方米。但是，全年包括西单大悦城、华贸购物中心、银泰购物中心、三里屯Village等在内，全年的新开商业面积不足300万平方米，有近一半商业物业推迟开业。

总的说来，目前北京商业地产受整个经济下滑影响有所显现，但还

不算“寒冬”。”中国商业地产联盟秘书长王永平向上海证券报表示。

他分析指出，目前北京商业地产的疲软主要表现为三个方面，“一是部分业态开店步伐放缓；二是商户与开发商谈判条件在提高；三是部分商业项目推迟开业。”

而据北京国瑞兴业地产有限公司国瑞传媒总经理武斌透露，国瑞城购物中心最快要到2009年3月才能开业，而且这是该物业第三次延期开业。另外，北京中坤投资集团董事长黄怒波也表示，其开发的面积高达24万平方米的大钟寺国际广场将推迟至今年5月份开业。

由于商业物业持续放量，消费市场萎缩、品牌商开店放缓，北京一些在建或经营不佳的购物中心可能下调租金，但具体降幅尚不确定。”世邦魏理仕北京分公司研究部一位专家分析说。

王永平则进一步表示，就他调查了解到的情况来看，今年商业地产投资热情会进一步收缩，直接表现在商业地块趋近“零交易”。

地供应将以经济适用房、限价房地块为主，这对于低迷的土地交易市场而言，并无过多惊喜。

由于北京房地产市场价格仍“虚高”，所以整个市场还没见底，因此今年北京土地市场难有转机。”邹晓云分析说。

需要指出的是，北京新近发出的“托市”新政也对土地市场刺激有限。

春节前，北京市建委等部门联合印发的《贯彻国办发〔2008〕131号文件精神促进本市房地产市场健康发展的实施意见》以下简称《意见》表示，开发商拿地由于资金困难不能按时付款的，可根据实际情况申请延期6个月。

虽然北京节前又出新政，但仅仅是缓解部分开发商存量土地上的资金压力，并不能促进开发商拿地。”北京阳光100置业集团有限公司副总经理范小冲说。