

# 北京二手房挂牌量大增

西城学区房价格走低

□本报记者 董添

中国证券  
报记者近日对  
北京地区二手  
房市场走访发  
现,二手房挂牌  
数量相比4月、  
5月份明显增  
加,不少小区  
房源充足。随  
着西城学区房  
“7·31”大限  
临近,西城学区  
房价格走低。



新华社图片

## 新增房源较多

从目前情况看,北京二手房市场挂牌量较为充裕,各大知名二手房小区6月、7月份新增房源数量普遍较多。

“4、5月份,北京二手房市场经历了较为明显的一波行情,交易量激增,价格较明显走高,业主惜售情绪较浓。到了5月底,不少小区二手房房源量创新低,较为抢手的次新房小区甚至出现无房可卖

的情况。”多位二手房中介销售人员对中国证券报记者表示,“6月中下旬,北京二手房挂牌量激增,不少前期惜售的业主态度开始转向。这和卖房者之间的跟风也有关。”

上述销售人员解释,房源的挂牌量及挂牌价都比较透明。如果该小区出现惜售情绪,其他不着急卖房的业主也会

观望,甚至提高挂牌价。如果该小区挂牌量上来了,有些着急卖房的业主会下调价格。

“总体看,北京地区二手房市场价格较为平稳,房源较为充足。不少换房客户积极挂牌出售,且具备较大的谈价空间。”某次新房小区销售人员对中国证券报记者表示。

“开发商根据拿地、建设等因素推出新房楼盘。二手房则更加市场化,挂牌量随时在变化。挂牌量增加、业主降价意愿高时,往往伴随一波较高的成交。之后会进入一段房源少、成交低的周期,价格会出现上涨。二手房市场存在周期性的波动。”多位专家对中国证券报记者表示。

## 学区房市场观望情绪渐浓

西城学区房落户时间点临近有关。”位于金融街片区某学区房销售人员对中国证券报记者表示,“看房客户和业主都出现一定的观望情绪。西城学区房新增量不多,对于购房客户而言选择有限。”

“除了学区房,北京各个小区都有大量二手房源。这使得想换房买学区房的客户卖不出高价。想买西城学区房的客户,通常都是先看好学区房,然后再卖掉自己的房子。”多位在西城购买学区的客户对中国证券报记者说。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐指出,不同于全市上半年成交同比回落,金融街及德胜片区上半年二手房实际成交同比增加。尤其是落户政策刚发布的5月份,两个片区二手房成交环比及同比增幅均在2倍以上。

## 重点城市二手房市场活跃

贝壳研究院最新数据显示,上周(7月20日-26日)重点城市二手房市场依旧相对活跃,重点18个城市实际交易量环比增长4.1%。其中,11个城市成交量环比增加,同比增长33.9%,成交量维持相对较高水平。北京市场成交量环比增长3.9%,连续六周回升。

新房市场方面,上周北京新房住宅市

场量价保持稳定。成交面积约13万平方米,环比上涨0.7%,成交均价为51809元/平方米,环比上涨1%。几个热门区域成交涨跌参半,成交面积相对稳定。

贝壳研究院认为,供应端未见明显发力。目前销售的多为前期集中供应的产品。长期看,供销比处于相对平衡的状态,量价表现相对平稳。此外,上周新发布住宅项目预售证6个,新增供应面积4.05万平方米,主要集中在朝阳区;库存面积为1146万平方米,比前一周上涨0.5%。新房市场存量出清周期稳定在22个月。

中指研究院数据显示,截至7月26日,商品房期房可售套数为192298套,可售面积为1429.41万平方米,环比分别回升1.6%和1.95%;商品住宅期房可售套数为81673套,可售面积为919.73万平方米,环比分别回升1.94%和0.7%。

# 热点城市楼市调控料加码

热度上升,“万人摇”“日光盘”现象频现。部分中西部二线城市及三四线城市,房地产市场供大于求。

易居研究院最新数据显示,上半年,全国100个城市新建商品住宅成交均价为每平方米15595元,同比上涨10.9%。其中,11个城市房价同比涨幅超过20%。

“多数地区仍执行严格限价政策,市场热度成为影响房价因素之一。”克而瑞研究中心企业研究总监沈晓玲表示。

土地市场亦出现冷热不均的现象。同策研究院报告显示,一线城市土地市场恢复快,近期,部分一二线城市及三线城市楼市

成交规模和均价高于去年同期水平。二线城市上半年成交规模、价格追平去年同期。三四线城市土地市场恢复较慢,成交规模较上年同期小幅下滑。

### 因城施策特征凸显

业内人士预计,下半年地方出台房地产调控政策时将更谨慎地评估市场状况。市场过热、房价上涨过快的城市,限购、限贷等政策存在加码可能。

“此次多地密集升级限购政策,可进一步稳定房地产市场。”中国社会科学院财经

战略研究院住房大数据项目组组长邹琳华表示。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐表示,房地产调控政策将更具差异化特征。有的城市要防止房价过快上涨,有的城市要防止市场转冷,要从各地实际出发,采取差异化调控措施。城市之间政策存在差异会成为常态,调控精准性将进一步增强。

许小乐认为,房地产调控将更具主动性,强调事前预警能力,根据市场供需结构特点,识别出城市房价对政策的敏感程度,提前做好调控布局,提升调控科学性。

## 十三部门联合发布指导意见

# 推动智能建造与建筑工业化协同发展

筑,推动建立以标准部品为基础的专业化、规模化、信息化生产体系。推动智能建造和建筑工业化基础共性技术和关键核心技术研发、转移扩散和商业化应用,加快突破部品部件现代工艺制造、智能控制和优化等一批核心技术。探索适用于智能建造与建筑工业化协同发展的新型组织方式、流程和管理模

式。指导意见强调,各地要建立智能建造和建筑工业化协同发展的体系框架,因地制宜制定具体实施方案,明确时间表、路线图及

实施路径,强化部门联动,建立协同推进机制,落实属地管理责任。要将现有各类产业支持政策进一步向智能建造领域倾斜,加大对智能建造关键技术研究、基础软硬件开发、智能系统和设备研制、项目应用示范等的支持力度。

指导意见明确,到2025年,我国智能建造与建筑工业化协同发展取得显著进展,企业创新能力大幅提升,产业整体优势明显增强,“中国建造”核心竞争力世界领先,建筑工业化全面实现,迈入智能建造世界强国行列。

以及建筑质量安全水平全面提升,劳动生产率明显提高,能源资源消耗及污染排放大幅下降,环境保护效应显著。推动形成一批智能建造龙头企业,引领并带动广大中小型企业向智能建造转型升级,打造“中国建造”升级版。到2035年,我国智能建造与建筑工业化协同发展取得显著进展,企业创新能力大幅提升,产业整体优势明显增

## 房企布局城市更新项目 获土地储备

□本报记者 张军

近期房企在城市更新领域动作较为频繁,多家上市房企就此签署了合作协议,或与地方政府达成战略合作。有专家认为,通过城市更新项目,房企可获得相对低成本、重点城市中心区域土地,并助力推动城市进一步发展。

根据相关研究报告,城市更新市场将成为10万亿级别的大市场。值得关注的是,在政策扶持下,本地和外地房企相继布局大湾区城市更新“主赛道”。

### 获得土地储备新途径

7月26日,花样年集团和中国奥园签署了城市更新战略合作协议。花样年集团方面称,未来双方将发挥各自项目资源、运营管理等优势,在大湾区城市更新板块开展更为深入、紧密的长期合作。7月22日,旭辉控股集团和悦明置业就城市更新签订合作协议。中国证券报记者发现,上述合作房企多有城市更新经验,部分房企本身位于大湾区。

以花样年集团为例,公司2019年成立城市发展运营有限公司,将城市更新作为公司发展的一个重要优势来打造。截至2019年12月,公司超过一半的土储位于粤港澳大湾区,在大湾区拥有46个城市更新项目。同时,中国奥园布局城市更新领域已久,目前在推进项目40多个,“三旧”改造全覆盖。

悦明置业专注东莞市城市更新较久。旭辉控股集团的此次合作,则是就东莞市城市更新等存量土地开发的相关项目开发。7月22日,万科和沈阳市人民政府订立协议,在沈阳市总投资560亿元,项目业态包括城市旧改。

克而瑞地产研究中心数据显示, TOP100房企中47%涉足城市更新领域, TOP50房企中61%涉足城市更新。

“2019年中国城镇化率突破60%,城镇化进入中后期,一二线城市中心区域的招拍挂机会在变少,城市更新的需求上升。通过参与城市更新项目,开发商可以获得城市中心区域的开发机会,并助力推动城市进一步发展。城市更新市场门槛更高,同时对开发商运营经验要求高,参与的企业获取土地的难度和成本相较于招拍挂市场较低。”中泰国际分析师刘洁琦表示。

广东省房地产研究会执行会长韩世同称,随着招拍挂方式的土地转让减少,城市更新获取土储的方式将成为未来的趋势;且城市更新对象多是城中村、城区中心区域,改造后市场预期较高。

### 市场前景广阔

亿翰智库报告显示,2019年全国商品房销售金额超过16万亿元, TOP30企业集中度达50%。随着房地产行业由增量时代逐步向存量时代过渡,增量空间将不断缩小,城市更新市场规模将不断增加。

佳兆业集团发布的《2019-2020房地产行业白皮书》指出,中国房地产总产值已超过300万亿元,按每年2%的城市更新速率计算,城市更新迎来6万亿元级市场。随着总市值的不断增加以及存量转化率的持续提升,最终市场将迎来10万亿元的大赛道。

西南证券研报认为,土地资源日渐稀缺,盘活存量土地资源成必然出路。城市更新或开启房地产增量新时代,成为城市可持续发展的重要抓手。

政策方面在不断引导。2009年,广东省出台“三旧”改造政策,明确“三旧”改造、用地出让、历史用地手续完善等操作指引。同年,深圳出台城市更新办法。

在政策、资源等多方面因素推动下,大湾区成房企城市更新的“必争之地”。克而瑞地产研究中心数据显示, TOP100房企中有27个城市更新业务涉足广东省,热点城市包括广州、佛山、深圳等。

刘洁琦告诉记者,这主要有三方面原因:一是广东省房地产行业发展较早,旧厂、旧村资源丰富;二是政策较为支持。广东省在2008年左右就启动了旧改,2019年广东省出台加快推动三旧改造促进高质量发展的指导意见,政策环境进一步完善;三是粤港澳大湾区建设作为国家战略,发展前景广阔。

同时,参与城市更新项目的房企本土化特征明显。如参与广东省城市更新的房企有佳兆业、富力地产、万科等本土房企。这类房企本地城市更新经验相对丰富。如富力地产打造的猎德村,佳兆业参与旧改的“桂芳园”项目。近年来,外地房企相继布局大湾区,如升龙、阳光城等。刘洁琦认为,广东房地产市场门槛相对较高,竞争较激烈,对开发商本地经验要求较高。这是外地房企后续面临的主要问题。

其他重点城市方面,上海表现为地方性国企占据优势;北京国资房企活跃,如首开、中海等房企成为北京城市更新的主要参与者。

### 尚有问题待解

城市更新面临协商难度高、开发周期长等问题。

“和村民达成拆迁补偿协议难度大。达到政府规定的协议比例不难,但少数人要高价,项目推进受阻。”韩世同告诉中国证券报记者,就广州市而言,部分城市更新项目推进较为缓慢,开发周期较长。

韩世同指出,广东省“旧城”改造操作难度低,但面临平衡多方利益的问题。在刘洁琦看来,城市更新项目实际推进会受到当地政策、经济环境等因素影响。

此外,“旧村”改造倾向于选择有旧改经验的企业。这一定程度上对参与企业设置了门槛。韩世同认为,如广东省市场,佳兆业、富力地产等本土房企之所以成为当地旧改的主要参与企业,除在当地具有丰富的旧改经验外,与当地村民比较熟悉,在拆迁补偿协商达成、业主搬迁速度等方面具备优势。