

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月、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

目前,以金融街、德胜片区为代表的西城学区房,房源量整体变化不大。由于临近“7·31”最后落户节点,西城多个片区学区房成交价格出现走低的现象。

“西城学区房价格小幅下降,主要和

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。

具体来看,大兴区成交面积上涨22%,主要由于前期集中供应的几个限竞房项目成交情况良好。顺义和通州成交面积均小幅上涨。近一个月来,总价在650万元以上

的产品市场份额逐渐缩小。预计大面积、高总价产品成交量占比下行或成为趋势。

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

□本报记者 王舒嫻

7月以来,深圳、杭州、宁波、东莞等热点城市房地产调控加码,保障刚需,抑制投机。而部分三四线城市房地产市场尚未恢复到新冠肺炎疫情暴发前的状态,多以价换量寻求转机。专家表示,楼市分化格局愈发明显,热点城市大概率将继续加码调控。部分三四线城市需保持市场活力。

土地市场冷热不均

近期,部分一二线城市及三线城市楼市

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,

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

□新华社电

住房和城乡建设部等十三部门近日联合印发的《关于推动智能建造与建筑工业化协同发展的指导意见》指出,要以大力发展建筑工业化为载体,以数字化、智能化升级为动力,创新突破相关核心技术,加大智能建造在工程建设各环节应用,形成涵盖科研、设计、生产加工、施工装配、运营等全产业链融合一体的智能建造产业体系。

指导意见提出,要大力发展装配式建

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的政策体系和产业体系基本建立,建筑工业化、数字化、智能化水平显著提高,建筑产业互联网平台初步建立,产业基础、技术装备、科技创新能力

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。

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”。

获得土储新途径

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,项目业态包括城市更新、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,参与的企业获取土储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,中国房地产总市值已超过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“必争之地”。克而瑞地产研究中心数据显示,TOP100房企中有27家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,就广州市场而言,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。