

# 北京部分二手房价 每平方米8万元跌至6万元

新建商品房合计签约创新低,预计全年在2.65万套左右;  
二手房跌幅连续六个月全国第一

国家统计局发布的数据显示,2017年11月,70个大中城市中15个热点城市房地产市场总体继续保持平稳。热点城市新建商品住宅价格走势总体平稳,多数城市已低于去年同期价格水平。北京二手房跌幅连续六个月居全国第一。有北京房产中介向记者介绍称,其负责的区域房价已回落到2015年8月、9月水平。

从成交量上看,根据中原地产研究中心统计的数据,截至12月24日,北京新建商品房合计签约量仅26253套,预计全年在2.65万套左右,创下北京楼市自统计网签数据以来的历史最低值,且同比下调45%。

关于未来走势,专家称,若政策层面不发生颠覆性的变化,预计2018年房地产市场走势和今年一样。



(资料图片)

## 【现状】

### 部分区域二手房价降20%

“北京房价普降了10%到20%,有的均价甚至降了30%。”一直在看房子的北京市民谢女士告诉记者。

国家统计局12月18日数据显示,11月北京二手住宅价格指数环比下降0.5个百分点,与南京并列,同比下跌0.9个百分点。中原地产首席分析师张大伟表示,北京二手房价格调整非常明显,从今年4月份开始到现在累计跌幅超过15%,部分区域房源价格跌幅接近20%,北京二手房价格已经接近2016年第四季度。

房产中介对房价有着更直观的感受。丰台区我爱我家一网点房产中介张林(化名)说,其所在区域房价已经跌到2015年8月、9月的水平,“除了学区房依

然坚挺,基本上各个区域价格都在下降。我负责的区域房价在年初为每平方米8万元,现在为每平6万多元,下降了20%左右。”

丰台区链家一网点中介徐鹏(化名)也表示,目前北京地区房价已跌到2015年后半年的水平。“年初方庄地区房价为每平方米7万元到7.2万元,目前为6万元左右。”徐鹏介绍,此前其负责的芳群园小区的一房子去年年底价格为378万元,近日该房子以322万元的价格出手。

记者查询链家成交记录,3·17新政前,方庄地区房价多在每平7万-8万元,个别价格为每平9万元以上,也有成交价格为每平6万元左右的。

## 【调查】

### 周边市场:燕郊房价几乎腰斩

严调控之下,北京周边的房地产市场也受到影响,呈现出加速下跌的态势。

安居客数据显示,燕郊11月二手房均价为23733元/㎡,环比10月跌4.00%,创今年以来最大跌幅,连续7个月暴跌。燕郊11月新房均价为25100元/㎡,大跌将近1万元每平方米,环比10月大跌28.29%。

而此前,燕郊房价一路不断创新高。“我买的小区首尔甜城和通州仅一桥之隔,挨着北京地铁22号线,在今年年初的时候这一小区房价一度飙升到每平方米4万多元,现在每平方米2万元左右。”一购房者表示。

一负责环北京区域房产销售员孙阳(化名)向记者直言,燕郊地区平均房价由年初的每平方米3万元以上降到2万元左右,但目前燕郊房地产市场处于“有价无市”的局面。

孙阳解释,在调控政策出来前,不少涌入燕郊的购房者为投资客,在每平方米

3万元到4万元的高位价格入手多套房子,因此不会在“腰斩”时刻出售。另一方面,燕郊的调控政策之下,外地户籍购房者必须满足缴纳三年社保的要求,这一条件将不少外地购房者挡在了市场之外。多数投资者认为,房地产有周期,目前处于“抛物线”低谷,未来会反弹,因此持观望态度。

“外地户籍购房者不符合购房条件,本地人购买力有限,因此,燕郊房价几乎被‘腰斩’,降了四到五成。”燕郊一房产中介刘星表示,“现在燕郊市场上可出售的二手房很少,只有一些当初用信贷、高利贷、消费贷等方式借款炒房的人现在因为资金周转不开,在撑不下去的情况下选择抛售房子。”

在价格下跌的同时,燕郊房地产市场成交量锐减。“在上半年的调控政策出来之前,我卖出了两套房,新政策后,一套房都没有卖出去。”刘星说。

## 【调控】

### 今年楼市调控30余次 房贷利率多次上调

楼市降温,与房地产市场调控政策是分不开的。据中原地产统计数据,截至12月13日,北京市发布房地产市场调控政策超过30次。

3月17日,北京市宣布提高二套房最低首付比例,普通住宅被提至60%,首套房认定标准恢复“认房又认贷”,房贷期限降为25年。随后一周内,北京又采取了包括上调房贷利率、个税要求从严、严查首付资金、离婚一年内房贷算二套等规定。3月26日,针对商办市场的调控政策出台,除实施限购外,还要求商办项目不得分割销售等。

“限贷”是这一轮调控的重要手

段,除了提升首付比例之外,房贷利率也不断上调。据统计,从去年9·30新政至今年9月,北京地区多家银行的首套房房贷利率经过共计6次调整。2016年9月30日之前,首套房房贷利率8.5折为主流。自2017年1月1日起,所有银行贷款折扣实行最低九折。3月21日,16家银行北京分行一致决定,银行贷款利率上调为不低于贷款基准利率的0.95倍。自5月1日起,各家银行首套房房贷利率陆续回到基准利率,二套房房贷利率则在基准利率基础上最低上浮20%。民生银行首套房房贷利率6月5日起,执行在基准利率基础上最低上

浮10%。9月中旬,北京多家银行宣布上调首套房房贷利率。彼时记者从浦发银行北京分行获悉,该行近期首套房房贷利率在基准利率基础上上浮20%。

四大行于9月14日、15日、16日将首套房房贷利率调升到基准利率的1.05倍。北京地区首套房房贷利率多为在基准利率基础上上浮5%到10%。

12月26日,浦发银行北京分行首套房房贷利率由此前的上浮20%下调到15%,二套房房贷利率依旧上浮20%。除此之外,多家银行的数据显示,目前房贷利率并无调整。

## 【未来】

### 房地产税“没有三五年根本不可能完成”

2017年即将过去,2018年楼市的走势成为大众关注话题。

12月20日,中央经济工作会议对2018年楼市调控指明了方向。会上提出,要完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制,保持房地产市场调控政策连续性和稳定性,分清中央和地方事权,实行差别化调控。

紧接着,12月23日,住建部部长王蒙徽在全国住房城乡建设会议上,指出调控力度不放松,保持政策的连续性,实行差别化调控政策,支持改善需求,遏制炒房,去库存工作下沉,并首提县城楼市去库存。

“我不想去对明年的房地产市场做预判,因为不知道2018年北京房地产市场有哪些确定因素和不确定因素。假如,2018年北京市的金融货币政策不发生变化,北京市改革思路没有发生颠覆性变化,预计2018年房地产市场走势和今年一样。”对于2018年北京市房地产市场走势,北京市房地产业协会副会长、秘书长陈志持谨慎态度。

但他表示,按照目前中央的相关要求,明年房地产调控不动摇,保持政策连续性。

对于最近引起热议的“房地产税”,

陈志认为,现在讨论房地产税为时过早,房地产税推出的条件并不成熟。

“我个人觉得,大家对财政部提的‘房地产税’存在误读,财政部只是表示说研究讨论此事,讲的是体制改革的事情。而且,财政部没有权力立法,需要人大授权。”陈志表示,房地产税本身复杂,在推出之前多个问题需要厘清:立法目的是什么、如何调整税制结构、技术问题如何解决等。“人大立法程序复杂,没有三五年根本不可能完成。”

此外,在陈志看来,房地产税和降房价并无直接关系。

## 【声音】

### 中介:“从业五年来最艰难一年”

再有一月,房地产中介张林(化名)即将迎来从业的第五个整年,“这是我做中介五年来最艰难的一年。”

张林介绍称其去年卖出23套房子,提成收入40多万元,在老家湖北买了一套房。但今年的销售成绩很不理想,“3月17日之前,我共卖出5套房,其后至今,共卖出4套,都是小面积的房子。”

销量下降成为行业常态。丰台

区方庄区域链家的销售员徐鹏介绍,元旦到3月17日,其一共卖出5套房,3·17至其离职的7月底,才卖出去1套房。而在2016年,他则保持着每个月至少卖出去1套房的纪录。

市场惨淡导致行业从业人数萎缩。据张林介绍,2015年,我爱我家的销售员有无业绩,都可领取3000元左右的底薪。2016年初,按照公司新规,房产中介有业绩才能拿到底薪。

但如今“当月没有业绩,就没有薪水。一些老中介还能依靠积蓄坚持,一些刚入行不久的中介,完全没法坚持。业绩不佳,不少同事选择离职”。

徐鹏所在门店中介人员也在流失,今年离职6人,还剩16人,“除了市场影响下的主动离职,公司也在调整业务,解散了新房渠道业务员团队。此外,公司将中介的销售提成降低了5个点,变相裁员。”(侯润芳)