21世纪经济报道记者孔海丽 北京报道

王瑶最近突然急迫了起来，两年多前在北京朝阳区东五环附近购买了一套“老破小”的她，原本没有置换计划，现在也打算加入“挂牌”队伍，开始密切关注市场动态消息。

这种变化，源于近期“北京二手房挂牌量激增到10万套，创历史新高”的说法一度冲上热搜，市场氛围被烘托得紧张了许多，“成交明显下跌，价格承压”的言论甚嚣尘上，“抛售潮”等一些想当然的猜测也出现了。

21世纪经济报道记者调研发现，事实并非如此，“激增”、“创历史新高”、“明显下跌”、“抛售”诸如此类吸引眼球的说法并不成立。

北京链家研究院院长高原提供给21世纪经济报道记者的正式数据显示，10万套挂牌量属于北京二手房市场的正常水平，“超10万套挂牌量”已经连续三年出现；而且今年下半年的挂牌量是一条平稳增长曲线，不存在短时间内急剧增长的情况。

成交量也处在正常区间。北京住建委数据显示，2022年6-9月，北京二手房网签数量呈稳定上升趋势，10月网签数据微降，考虑到网签数据的滞后性，叠加疫情影响和季节性回落因素，“属于合理变化，完全不构成‘抛售’。”一位不愿具名的业内人士表示。

而且，二手房挂牌量与市场情况并不能划等号。高原强调说，二手房挂牌量与市场形势之间的关联相对较弱，挂牌量受到多方因素影响，并不能直观反映市场走势，也不好以此单一因素预测未来情况。

值得注意的是，相对于北京全年超过16万套的二手房交易量，10万套挂牌量并不足以得出“库存积压”的结论。业内人士的一个共识在于，放眼全国，北京楼市的波动性并不高，很少出现大起大落的戏码，整体依然属于稳健的第一梯队。

在二手房市场，心理拉锯战是永恒的主题，尤其是被放大解读的数据，往往会引起人心惶惶，风声鹤唳。穿透消息本身，拉长周期看待数据，不失为一条合理路径。

多年均超10万套

北京住建委数据显示，2017年-2021年，北京二手房全年成交量呈现平稳上行趋势，分别达到13.43万套、15.17万套、14.26万套和16.46万套，同期新房网签量则分别为4.82万套、4.75万套、6.43万套和6.81万套。与其他以新房成交为主的城市相比，北京的置换需求占据主流，分析北京楼市，也需要关注这个基础前提。

高原即指出，从近年情况来看，随着住房市场持续发展，北京市二手房年度交易规模已达15-20万套左右水平，与市场规模相比较，当前挂牌中房源量并不属于“库存过高”。

排除了“库存过高”的问题，我们继续关注“历史新高”和“激增”的说法。

根据北京链家研究院监测数据，2019年后，北京链家每年下半年挂牌量均超过10万套。

“10万套挂牌量属于北京市场的正常水平。”高原告诉21世纪经济报道记者，近三月月均挂牌数量相较过去5年下半年平均值无显著变化，当前挂牌量与去年同期相比仅有微增，也无显著变化。

另据58安居客房产研究院统计数据，北京近几个月的二手房在架量也无明显波动。2022年10月，北京市二手房在架房源量环比增加0.2%，与上月基本持平，已连续6个月维持在15万套出头的水平。

今年3月份，58安居客的北京市二手房挂牌数量曾超过18万套，彼时却并未掀起舆论关注。

即便与高成交量的去年同期相比，多位经纪人和机构分析师提供给21世纪经济报道记者的数据显示，二手房挂牌量并未达到“超出去年同期2万套”的水平。

而且需要注意的是，去年是北京楼市成交“大年”，相对较快的去化速度拉低了房源量，低基数之下，同比数据的参考性需要打个折扣。

“综合判断，当前北京市场处于疫后恢复平台期，新增挂牌、带看、成交、价格等各项指标无显著波动，各项指标均处正常范围。”高原强调。

至于二手房挂牌量与市场走势之间的关联，更加需要审慎看待。一般来讲，包括新增房源、动态销售房源、核销房源等在内，挂牌房源量指标的影响因素较多。

据高原解释，房源挂牌量容易受到企业经营管理行为影响。例如，企业拓展在新行政区域内加开门店，则短期内该区域挂牌量会有所增加，挂牌中房源量即可能快速提升；又或者，新建商品房在特定时间点达成上市交易条件后集中挂牌，也可能造成短期内库存增加；再者，企业对部分地区挂牌周期长、业主无法联系等“沉睡房源”进行集中核销则可能会导致房源数量快速下降。“此外，业主往往在三四季度集中挂牌以期春节前完成交易，因此三四季度挂牌量亦会有季节性升高。”

换而言之，挂牌房源量增减与市场形势的关联，并没有那么紧密。

高原通过回溯既往挂牌房源量数据与成交数据，房屋成交价格、房屋成交量走势的关系发现，“挂牌量预示市场冷热”的推论可能难以成立。

他举例指出，2020年下半年，改善性需求明显增加、市场成交相对较热阶段，其时北京二手房挂牌房源量要高于当前水平；而在2022年初受疫情影响阶段，市场成交相对较冷，但其时挂牌中房源量不足9万套，两者之间并不呈反比例关系。

北京朝阳区东四环一家经纪门店的经理也告诉21世纪经济报道记者，根据他们的实际工作经验，挂牌量并不能和市场冷暖直接挂钩，近期挂牌的业主有不少也是受到市场消息影响，“想要挂出来试试水。”

市场真实表现

前述挂牌量数据，与另一则成交量数据叠加，在少数人的分析中造成了更强的杀伤力，消息称“北京二手房成交量明显下跌，专家认为将引起价格下调”，更有人甚至断言挂牌量大涨，意味着有投资客在大量出货，抛售离场。

该论断使用了北京二手房成交的同比数据，即2022年1-10月，北京二手住宅成交面积为1005.3万平方米，同比下降32.4%；二手住宅成交套数为110484套，同比下降32.6%。

值得注意的是，2021年是北京二手房市场的成交高峰。据合硕机构数据，去年全年北京二手房成交近19.32万套，成交量创近5年新高。

“高基数效应下，今年10月份的二手房成交量同比去年有下降，是很正常的。” 一位熟悉北京市场的机构人士表示，考虑到近期疫情多发，也对成交量造成了一定影响。

从更为反馈市场实际的网签与认购环比数据来看，今年6月以来，北京市二手房网签呈现疫后温和恢复、成交规模“四连增”的总体态势。

21世纪经济报道记者查询北京住建委数据发现，2022年6-10月，北京二手房网签数量分别为1.1万套、 1.2万套、 1.4万套、1.43万套和1.1万套。高原认为，10月由于连环单联审联批政策落地，使得成交到网签转化时间变快，导致网签数字微降，但整体成交情况未有显著变化，他表示：“当前北京市场各项运行指标符合一般节奏与季节规律。”

经纪人也向21世纪经济报道记者证实，北京二手房网签的月度数据处在1.2万套-1.5万套的区间属于正常现象，如果月度成交低于8000套，市场才会有实质性变化。“目前的成交量只能说是正常略微偏低。”他说。

“抛售”更是不存在。北京楼市的置换改善需求相对主流，受9月底的个税优惠政策利好影响，部分置换群体近期加快了置换节奏，“挂旧换新”相对普遍。

北京多位经纪人告诉21世纪经济报道记者，“卖一买一个税优惠”政策推出之后，原本就有置换计划的客户纷纷加快了速度，力求争取在1年以内实现置换，老旧小区的房屋上架率较之前有所增加。

所谓“卖一买一个税优惠”，是指9月30日财政部发布的《关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》，该公告提出自2022年10月1日至2023年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

据21世纪经济报道记者了解，当前多数一、二线重点城市关于住房个人所得税的执行情况是，满五唯一免征，其他情况按照房屋差额的20%或者全额的1%征收。

对于北京换房群体来说，以北京出售房屋按照房产交易盈利部分的20%征收个人所得税计算，若出售一套房屋成交价格为400万元，该房屋原值为200万元，不符合“满五唯一”条件，装修、税金等其它费用为50万元，则卖家需缴纳个税30万元。

新政之下，卖家如果在一年内重新购买新的住房，且新购住房的总价不低于400万元，那么这30万元的个税将被退回，卖家节省了高达30万元的成本。

受政策利好影响，挂牌试水的业主也不在少数。“但诚心卖的业主并不多，有的是摸一摸市场温度，有的是还没看到中意的下一套房，手里这套不着急出。”经纪人说。

“买方也多处于观望状态，受到全国房地产大环境下行的氛围感染，想看看能否等到更低的价格入手，挂牌人增加、成交速度降低的情况下，也加大了挂牌量和成交量剪刀差。”多位经纪人表示。

房价方面，北京二手房市场也处于平稳通道。国家统计局11月16日发布的70城房价数据显示，10月份北京二手房价格环比增加0.2%，同比增加5%。

另据21世纪经济报道记者调研，“老破小”户型居多的北京学区房也未出现传言中的“跳水抛售”。以北京市西城区德胜片区建成于1990年的老旧小区一居室为例，成交总价相对于2021年底稍微上涨，“老破小”价值消解一说没能明显左右成交价格。

中原地产首席分析师张大伟补充到，购房人不能过分“迷信”挂牌量数据，挂牌量也存在一定的水分，很多房源看似挂牌了，实际距离成交还有一长段路要走。

更多内容请下载21财经APP