

时隔一年成交同比转正 北京楼市吹响回暖号角

本报记者 余燕明 北京报道

经历了漫长的修复期,叠加近期央行、银保监会等多部门连续释放利好政策,北京楼市已率先回暖。诸葛找房数据研究中心监测数据显示,今年9月,北京新建商品住宅成交量达到了7487套,环比上升了近39%,环比升幅较8月扩大了约15个百分点;同比上升了1.5%,这是时隔一年后,北京新建商品住宅成交量再度同比转正。

“展望后市,随着房企风险化解

工作取得成效,加之9月末中央连出房贷利率、财税优惠等三条重磅利好政策,为房地产市场注入信心,预计10月北京新房成交量仍有上升空间。”诸葛找房数据研究中心一位分析师称。

除了新房市场成交量环比、同比均已转正,北京二手房市场在今年9月也延续了较高热度。当月,北京全市二手住宅成交量达到了14329套,比今年8月的13920套增长了2.9%,比去年9月的12575套增长了13.9%。而在今年8月,也是时

新房市场环同比均已转正

今年“十一”黄金周,北京新房市场热度持续升温,假期中北京主力在售新房项目认购套数达到了1495套。

中指研究院的监测数据同样显示,北京楼市在“金九”上涨显著,当月新建商品住宅成交面积接近67万平方米,环比上涨了39%,同比亦增长了2%。

克而瑞研究中心的监测数据显示,一线城市在今年9月展现出了较强的韧性,尤其是北京延续了较高的市场热度,继续受益于改善性需求相对坚挺,单月新建商品住宅成交面积为79万平方米,环比上涨了37%。

“十一”黄金周,有关机构数据显示,北京新建商品住宅成交面积为2.2万平方米,同比下降了87%。不过,北京新房成交面积在国庆长假期间大幅下滑,主要受备案延迟影响。

根据调研统计,今年“十一”黄金周,北京新房市场热度持续升温,假期中北京主力在售新房项目认购套数达到了1495套,认购面积约为17万平方米,同比上涨了115%。热销项目集中在顺义、昌平、朝阳。

“目前房地产政策持续宽松,市场信心逐渐回暖。”米阳表示,“开发

商仍以增加销量、快速回笼资金为首要任务,采取价格优惠措施拉动销量。”

诸葛找房数据研究中心方面指出,今年9月,北京房企降价促销活动力度有所加大,新房整体成交价格进一步被拉低。监测数据显示,当月北京新房成交均价为45357元/平方米,环比下跌了8.18%,环比跌幅较上月收窄9.01个百分点;同比也实现了止跌转跌,跌幅为3.52%。

从9月北京区域新房的成交表现来看,大兴区新房成交量仍然位居领先地位,当月新房成交561套。顺义和昌平两个区的新房市场也表现不俗,分别成交了526套和443套,位居区域第二、第三。与此同时,延庆、怀柔、密云、平谷4个郊区及西城区在9月的新房成交量处于偏低水平,单月成交量均低于100套。

从成交量变化来看,9月北京半数城区呈现上升态势。其中,由于西城区8月成交基数小,当月涨幅显著,环比上涨1000%;东城、怀柔两个区当月成交活跃度上升也较为明

隔一年后,北京二手住宅成交量实现了同比再度转正。

新房、二手房市场复苏企稳以后,传导并带动了土地市场回暖。今年9月下旬,北京市完成了第三批次集中供地,本轮推出的18宗地块全部成交,无一流拍,整体成交溢价率为6.06%,高于今年前两批次集中供地4.46%、5.35%的整体成交溢价率。

北京楼市率先回暖,受益于改善性需求更为坚挺。根据仲量联行的监测数据,2022年前三季度,北



2022年服贸会期间,城市高层住宅楼盘和社区绿化休闲广场模型展示。视觉中国/图

显,成交量较上月均达翻倍套数。

从各大房企9月在北京市场的销售业绩来看,11家房企销售额突破10亿元。其中,城建发展凭借多个热销高端项目,带动销售业绩领跑,9月实现销售额51.43亿元;华润置地再居榜二,9月实现销售额32.99亿元;首开股份紧随其后,销售额为32.26亿元;中海地产和保利发展的销售表现也较为亮眼,单月销售额均超20亿元,分别以21.57亿元和20.81亿元跻身前五。整体来看,央企、国企9月在北京市场的活跃度较高,且揽金能力较强。

今年9月,北京市区有18个商品住宅项目获取预售证,分布在朝阳、丰台、昌平等10个区域。机构数据显示,当月新房批准上市房源数量达到了6883套,环比上月下跌11.4%,同比下跌40.4%。

同时,北京在9月末库存量进一步累积。9月末,北京新房库存量为111065套,环比上升2.05%,环比升幅较上月收窄5.71个百分点;同比上升16.58%,同比升幅较上月收窄4.07个百分点。从去化周期来看,9月末去化周期为19.1个月,较上月延长了0.4个月。

二手房、土地市场轮动复苏

二手房市场与新房市场具有较强的联动效应,今年9月,北京二手房成交量延续了较高热度。

今年9月,部分重点布局在北京的典型房企销售额转入正增长,也佐证了北京新房市场在“金九”已率先回暖复苏。

根据相关房地产研究机构公布的数据,北京国资发展商城建发展(600266.SH)在今年9月的合约销售额为55亿元,环比增长了74.1%,同比增长了301.5%。今年前三季度,城建发展累计合约销售额预计达到了373.7亿元,同比增长了17.1%。

另一家北京国资发展商首开股份(600376.SH)在9月实现签约面积33.57万平方米,环比增加了47.38%;单月签约金额72.69亿元,环比增加了20.11%,以价换量的销售策略取得了显著成效。

重点投资布局于北京的保利发展(600048.SH)在今年9月实现签约金额383.95亿元,同比增加了6.6%;当月,中海地产(00688.HK)北部大区录得合约销售额77.67亿元,环比增长了53.83%,同比增长了381.53%;华润置地(01109.HK)华北大区在9月实现签约金额433.18亿元,环比增加了26.91%。

今年9月,北京二手房市场持续回暖,二手住宅量价双升。当月,北京二手住宅成交量稳步回升,超1.4万套,环比继续小幅增长,同比实现年内首次增长。价格方面,9月北京二手住宅价格环比上涨0.17%,涨幅较8月有所收窄。整体来看,北京二手房市场热度得以延续,购房者信心逐步回归。

“从北京二手房市场的成交走势来看,当前已逐渐由快速修复进入到稳步成交阶段,预计接下来成交量大概率维持稳中有升态势。”诸葛找房数据研究中心一位分析师称。

新房、二手房市场复苏企稳以后,也已进一步传导并带动了北京土地市场回暖。

9月下旬,北京2022年度第三批次商品住宅用地集中出让落下帷幕。本轮推出的18宗地块挂牌起始总价约为471.7亿元,最终全部顺利成交,总成交价款达到了500.3亿元,整体成交溢价率约为6.06%,要高于今年前两批次集中供地4.46%、5.35%的整体成交溢价率。

第三批次挂牌出让的18宗商品住宅用地均顺利成交,无一流拍。北京在第一批集中供地推出了18宗商品住宅用地,最终1宗地块流拍;第二批集中供地推出了17宗商品住宅用地,最终14宗地块实现成交,3宗地块流拍。

除了整体流拍率降低、溢价率提高外,房企仍长期看好北京楼市,继续保持了大举拿地布局的投资力度。

“鉴于当前市场信心已有所提振,预计北京楼市在接下来四季度的成交走势将维持向好向稳态势。”诸葛找房数据研究中心一位分析师表示。

中国经营报
CHINA BUSINESS JOURNAL

我们这十年

绿色经济

十年来,我国全面建成小康社会,开启了全面建设社会主义现代化国家新征程,新发展理念深入人心,经济社会发展取得了具有里程碑意义的重大成就。

2021年我国国内生产总值达到了114万亿元,人均国内生产总值达到1.25万美元,接近了高收入国家门槛。

截至2021年末,中国本外币的绿色贷款余额已经接近16万亿元人民币,同比增长33%,存量规模居全球第一位。2021年,中国境内绿色债券发行量超过了6000亿元,同比增长了180%,余额达到了1.1万亿元,在全球居前列。

(数据来自国务院新闻办)

扫码了解更多