

## 21世纪经济报道 张敏 北京报道

“政策出台后，我们的销售目标和策略都做了调整，一直到现在还在适应（市场）。”北京某知名房企相关负责人向21世纪经济报道记者表示。

2017年3月17日，北京出台楼市调控政策，将二套房的最低首付比例提高至6成，最高贷款年限降至25年，并对企业购房实施限售，期限为三年。这也被称为“317新政”。

9天后，北京出台针对商住房屋的“326新政”，首次对商住房（商业立项，以住宅形式进行销售）实施限购，限购门槛等同于住宅项目。

作为近年来力度最大的一轮调控，“317新政”和“326新政”出台至今已接近两年，并对市场带来了深远影响。机构的数据显示，两年来，北京新房住宅成交量出现“腰斩”，商住房交易更是跌入谷底。很多企业的业绩受到影响，有房企甚至因此被拖累，并从资本市场退市。

### 交易量大跌

由于提高了购房门槛，新政对北京楼市的交易量影响十分明显。

根据中原地产的统计，新政出台两年来（2017年3月18日至2019年3月14日，下同），北京新房成交50643套，比此前两年（2015年3月18日至2017年3月17日，下同）下降了48.5%。但由于普通住宅供应量减少等各种原因的影响，新房成交均价从34635元/平方米，提升至49828元/平方米。

商住类物业方面，调控两年来，北京商住类物业实际仅成交9000套左右，比此前下降了91%。

前述房企人士指出，新政出台后，公司旗下项目的来访量迅速减少，成交量也明显下降，此后又逐渐恢复，但至今也未能恢复到新政之前的水平。

占据市场交易八成的二手房市场，同样受到影响。前述机构指出，新政出台之前的两年间，北京二手房交易48万套，出台之后的两年，已降至不足28万套。

价格方面，根据链家地产的数据，2019年2月北京二手房均价为59898元/平方米，较2017年3月的高点仍下跌11.3%。

该机构指出，2017年“317”调控后，北京二手房价格连续9个月下跌，累计跌幅1

3.5%。2018年春节后，在季节性回升及学区政策影响下，北京二手房均价自3月起经历了8个月回升，之后随着成交热度的下降又出现回落。进入2019年，随着前期积压需求的释放，均价止跌。

但在贝壳研究院看来，此轮调控虽然令交易量大幅下跌，但仍然使得市场情绪逐渐恢复理性。该机构指出，2018年四季度，北京主要接触到投资性需求占比的经纪人仅为1.2%。

贝壳研究院还表示，“2017年3月，北京房价的快速上涨带来市场预期的变动，引发“恐慌性追涨”情绪，成交节奏较快。而调控后，市场情绪趋于理性，客户入市谨慎，客户成交周期呈现延长态势。虽近期随着市场回升，客户成交周期有缩短趋势，但仍处于较高水平，市场情绪仍相对理性。”

### “最后一根稻草”

企业的情绪同样受到了影响。据21世纪经济报道了解，“317新政”出台后，不少房企下调了对北京区域的销售目标，企业的营销策略也有所调整，很多项目希望提高周转速度，从而快速回笼资金。但由于市场降温过快，实际效果并不明显。

根据机构的数据，2016年，首开在北京市场销售规模达到343.64亿元，成为当年北京楼市“销冠”。到2017年和2018年，首开虽然总体销售规模不断提高，但北京市场下降到260亿上下的规模，降幅超过20%。

同样以北京作为布局重心的首创，2018年签约销售额为706.4亿元，甚至未能完成750亿元的年度目标。

相比之下，受此轮影响最大的房企当属中弘股份。中弘超过半数的销售额来自北京市场，其中多数产品为调控“重灾区”的商住领域。按照公告，在2016年业绩稍有起色之后，中弘股份在2017年的营业收入下降近八成，仅为10.2亿元，当年的净利润、现金流量、每股收益、净资产收益率等指标均为负值。

中弘在2017年年报中披露了业绩不佳的原因：海南如意岛填岛项目停工、济南中弘广场项目未能按期完工。受“3·26商办调控新政”影响，北京平谷·中弘由山由谷二期项目和北京平谷·新奇世界国际度假区御马坊项目销售停滞。其中，御马坊项目陷入退房官司，签约金额和回款金额均为负值。

2018年，中弘的债务问题浮出水面。公司曾三次试图引入外部资金，但最终无果。当年年末，上市8年的中弘股份宣布退市。

实际上，由于战略决策失误等原因，中弘的财务困境在此前几年已不断累积，但此轮北京的楼市调控，仍被视为压垮公司的“最后一根稻草”。

调控给北京房企带来的影响并非都是负面。随着市场降温的情绪传导至土地端，近两年来北京土地市场大幅降温。中原地产统计显示，2017年北京经营性用地溢价率从此前的30%以上下降至24%，2018年又降至13.7%的低水平。很多房企的拿地成本由此降低。

多数机构认为，此轮调控之后，北京市场供需双方都在趋于理性。随着限竞房等品种的大量推出，北京新房市场告别了多年的供不应求状态，部分区域甚至出现供大于求。这对于市场的平稳发展大有裨益。

中原地产首席分析师张大伟向21世纪经济报道记者表示，当前北京市场虽然有所回暖，但仍未恢复到调控前的状态。根据监管层的表态，调控政策不可能有根本松动。因此，未来北京楼市将可能继续维持“低位平稳运行”的状态。

声明：转载此文是出于传递更多信息之目的。若有来源标注错误或侵犯了您的合法权益，请作者持权属证明与本网联系，我们将及时更正、删除，谢谢。