

地价房价全面限制 北京新房将全是“限价房”



新成交的泰禾孙河“限价”地块，紧邻龙湖豪宅项目景粼原著



虽然2016年的“930新政”没有提，今年的“317新政”也没有提，甚至今年北京供地计划中也未明言，但现实就是：目前北京已经成交和正在挂出的所有商品住宅地块均已全面实施了“限房价、竞地价”的出让方式。所有这些住宅用地，从土地出让伊始就全面规定了未来的销售均价和最高售价。

例如，正在挂出公示的丰台区西局地块，未来商品住房销售均价不超过77800元/平方米，且最高销售单价不得超过81690元/平方米。要知道，该地块除了靠近西三环，地理位置优越外，周边的次新盘龙湖西宸原著，其二手房价格也在12万左右，这就导致该地块的未来售价将远低于当前的二手房价格。按照这种“限房价、竞地价”的土地出让方式，类似的情况将屡见不鲜。业内人士也认为，未来这些“限房价”土地转化成商品房供应时，很明显，将会对目前的商品房住宅定价形成影响。

土地与房价均全面限价

年末甚至明年的住宅市场会出现一个有意思的现象：以往遮遮掩掩的新盘，在定价方面不再是不能说的秘密，因为从土地出让伊始，不少项目就被规定了销售均价和最高售价。

9月7日，北京土地交易市场成交了朝阳孙河、门头沟龙泉镇两宗经营性用地，其中备受关注的孙河普通商品住宅用地，采用了“限房价、竞地价”的交易方式，对将来建设的商品住房均设定了销售限价。最终，由泰禾全资子公司以59.6亿元竞得，并且居住用途建筑面积的36%需自持，溢价率为49%。该宗地在出让前就明确规定：销售均价不超过68245元/平方米，最高销售单价不得超过71657元/平方米。

在今年以前的多轮土地出让中，只要涉及住宅类用地，“限房价、竞地价”都成了必选的方式。6月份，万科、龙湖等四家联合体以70.5亿元竞得的顺义区高丽营镇居住用地，同样规定了未来售价：商品住房销售均价不超过60508元/平方米，且最高销售单价不得超过63533元/平方米。

还有房山区的青龙湖地块，宗地中商品住房销售均价不超过37245元/平方米，且最高销售单价不得超过39107元/平方米。同时，挂牌文件要求其套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重需达到70%以上。最终，同样由万科、龙湖等四家开发企业联合体以56.1亿元竞得。

不仅是已经成交的住宅用地，正在挂牌的住宅用地同样无一例外地采用了“限房价、竞地价”的出让方式。9月1日，北京市国土局网站挂牌了两宗住宅用地，其中一个位于海淀区四道口，另一个位于亦庄经济技术开发区。两宗住宅用地的招拍挂信息显示，海淀区四道口地块的起始出让价为人民币12.36亿元，其中商品住房销售均价不超过85373元/平方米，且最高销售单价不得超过89642元/平方米。而亦庄地块的起始出让价为人民币46.4亿元，商品住房销售均价不超过52695元/平方米，且最高销售单价不得超过55330元/平方米。

到目前为止北京市已经出让和正在出让的住宅类用地，全部开启了限价时代。在这些土地中，既有远郊区的密云新城、延庆新城，也有近年豪宅扎堆的朝阳孙河区域和丰台西局区域，更不乏像大兴旧宫板块、通州台湖和亦庄开发区等改善型板块，已经形成了全面覆盖。

北京市国土局网站公开信息显示，原来自主定价的商品住宅用地，如今已经全部变成了高端“限价房”，今年已经出让和待出让的三十多宗商品住宅地块已经明确了未来售价。

区别于以往自住型商品房或部分偏低端“限房价、竞地价”项目，中高端商品住宅地块限价，在北京楼市还是破天荒——有业内人士认为，这也是北京近期一系列调控“组合拳”的一部分，反映出北京今年楼市调控、限制房价上涨的决心。

限价小户型将入市但大多5年内禁售

不仅是限制了单价，令许多以自住为目的的购房者欢喜的是，不少热点土地在出让被限价的同时，还规定了必须有70%的部分建设为90平方米以内的中小户型，结合房价限制政策，可以肯定的是，年末甚至明后两年，都将有不少限价、限总价的中小户型产品入市，将对当前市场中大户型高总价占主导的局面形成有效补充。

以上周成交的泰禾孙河地块为例，公开信息显示，该地块土地面积约10公顷，总建筑规模约11万平方米。地块中套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重均需达到70%以上，即将来该项目销售的大部分住房都是中小套型的普通商品住房。

按照出让规定，该宗地未来销售均价不超过68245元/平方米，最高销售单价不得超过71657元/平方米。以此粗略计算，在不考虑地下开发空间的基础上，仅有90平方米计算，该项目在未来形成供应时，将提供547套90平方米的中小户型。

要知道，孙河是近年来新兴的别墅聚集区，区域内未来将建设有国家级的湿地公园和直通三元桥的快速路。目前在售和已售的项目也均以别墅为主，辅以少量140平方米以上的平层洋房。单套价格在1000万至4000万不等。而泰禾新成交的地块则意味着，未来区域将有低总价的小户型供应，按照最高限价计算，一套90平方米的户型，售价最高为645万元，远低于当前的市场价格。

为了避免类似的低总价小户型被投资购房需求钻空子，以其他方式抬高价格，市住建委还专门出台了禁售规定：要求项目销售不得有捆绑装修、搭售车库等捆绑搭售行为，任何迫使购房者接受高价的附加条件均不允许。不仅如此，包括泰禾孙河地块在内，多个热点限价并且实施“70/90”政策的地块，也都加入了限售规定：自取得分户不动产登记证书或契税完税凭证后，5年内不得出售。对于真正有自住需求的购房者来说，也是实实在在的多重保障。

限价会多大程度影响区域楼市

根据北京市国土局网站的统计，截至目前，北京“限房价、竞地价”地块已有29宗成交，建筑面积达到约380万平方米。另外还有海淀区四道口地块、亦庄地块、丰台西局地块和延庆新城四宗公示挂牌地块也采用了“限房价、竞地价”的方式。

其中，丰台西局公示的住宅地块邻近西三环，挂牌总价42亿，建筑规模10万平方米，商品住房销售均价不超过77800元/平方米，且最高销售单价不得超过81690元/平方米。据北京青年报记者现场调查发现，该地块周边的新盘和次新盘项目只有泰禾开发的西府大院和龙湖开发的西宸原著，其中龙湖西宸原著的二手房价格在12万/平方米左右，其余老旧二手房的均价也都在6万至7万元/平方米的水平。

中原地产首席分析师张大伟就认为，商品房住宅全部限价，未来销售的价格将低于目前周围商品房住宅价格，大部分项目价格甚至比目前市场的二手房次新房还低了10%左右。这将对目前商品房住宅定价形成影响。并且，这部分面积中100万平方米左右是“70/90”地块，也就是需要大部分建设成为小户型商品房限价住宅。

至于具体对未来售价的影响，业内人士普遍认同的观点是：不着急下结论，新型高端“限价房”会一定程度影响区域房价预期，但也不会明显拉低区域房价。

为什么？亚豪机构市场总监郭毅表示，一方面，新入市地块和在售项目、前期出让项目入市节奏上有差异；另一方面，新入市地块受去年重启的“70/90”政策限制，产品都将以90平方米以内小户型为主，这和相关区域前期入市的高端产品存在差异。同时，类似孙河豪宅区已经成形，房价本身有区域价值的支撑。

“现在需要注意的，不是这类产品对区域房价的影响，而是这类‘限价房’未来销售的公平性问题。”有业内人士这样提示说，越稀缺的楼盘，越会遇到各种关系户买房，尤其是这些“限价房”，低于周边二手房的价格很可能让投资需求闻风而动，这无疑就影响了销售公平性。因此，如何保障普通买房人能机会均等地买到这类房子，也是政策该重点关注的。

文/本报记者李桁

2010年曹振海的母亲患脑溢血，偏瘫痴呆，再也不会说话，生活也无法自理，常常弄得一裤子屎尿。

它的速度特别快，在出痧的当下就将毒素和体内废物垃圾排出，立刻疏通淤滞缓解疼痛。

当前文章：http://www.nxein.com/news/20171013_4984591983.pdf

发布时间：2017-10-23 01:08:44

[学校2015](#) [弹弹堂](#) [薛平贵与王宝钏](#) [吉原登录](#) [情感](#) [长安](#) [最强大脑](#) [卡地亚](#) [趣赢注册平台](#) [科技](#)