

# 北京市新建商品住宅市场回顾与预测: 2005- 2006

吴 璟, 张 红, 刘洪玉

(清华大学房地产研究所, 北京 100084)

[摘 要] 本文从各种市场统计数据入手, 结合经济基本面和宏观调控措施的影响, 从开发投资规模、土地供给、市场供求关系和价格变化等方面, 对2005年北京市新建商品住宅市场的整体走势和基本特点进行了分析总结, 预测了2006年的市场发展趋势, 并提出了若干政策建议。

[关键词] 北京; 新建商品住宅市场; 回顾; 预测

[中图分类号] F407.9

[文献标识码] B

[文章编号] 1002- 851X(2006)06- 0009- 04

在经济基本面和宏观调控措施的影响下, 2005年我国的房地产市场呈现出了许多新特点。本文以北京市新建商品住宅市场为切入点, 综合各种渠道收集的市场统计和分析数据, 解读2005年的市场形势, 并预测2006年的市场发展趋势。需要说明的是, 文中的新建商品住宅包括普通商品住宅、高档公寓、经济适用住房和别墅等各类居住用途物业。

## 1 2005年北京市新建商品住宅市场形势分析

### 1.1 开发投资涨幅迅速回落, 土地开发、购置面积大幅减少

投资和土地是新建商品住宅市场中最常用的两类先行指标。2005年宏观调控的作用得到了充分显现, 其中房地产开发投资所受的影响最为显著。如图1所示, 尽管北京市2005年住宅开发投资完成额较2004年增长了3.54亿元, 但与2000年以来的增长势头相比, 涨幅已明显回落(较2004年仅增长了0.46%)。这意味着北京市持续多年的住宅开发投资

完成额大幅增长的局面已经结束, 住宅开发投资规模开始进入一个相对稳定的阶段。

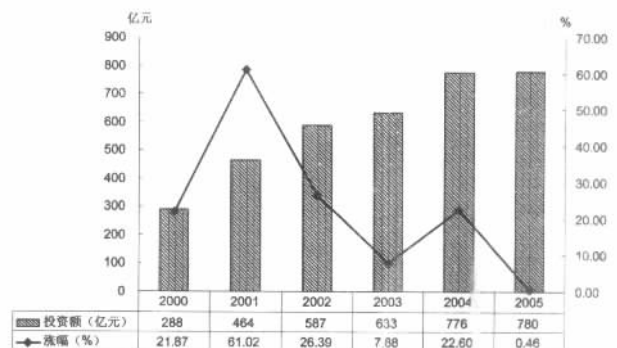


图1 北京市历年住宅开发投资完成额及其涨幅  
数据来源: 北京房地产开发经营情况, 中国房地产数据库, <http://www.soufun.com>。

从住宅开发的源头——土地的数据来看, 2005年北京市在土地供应规模上采取了严格限制, 土地开发面积和土地购置面积出现明显回落。据统计, 2005年北京市土地开发面积314.2万平方米, 土地购置面积773.9万平方米, 同比分别锐减50.5%和50.8%, 达到了2001年以来的最低点(图2)。

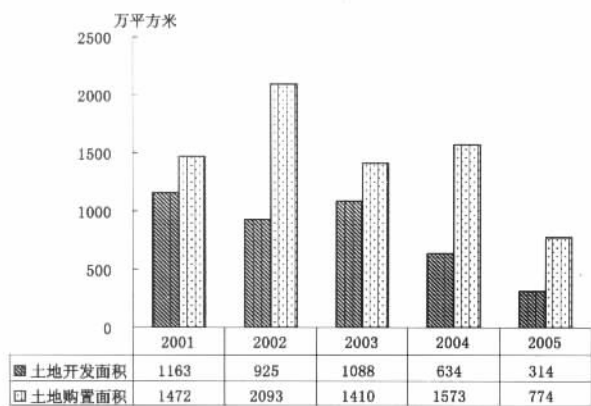


图2 北京市历年土地开发面积与土地购置面积(万平方米)  
数据来源: 北京房地产开发经营情况, 中国房地产数据库, <http://www.soufun.com>

投资和土地两类主要市场先行指标同时出现明显回落, 预示着市场规模将在一段时间内处于紧缩状态。

### 1.2 供应量与交易量同步降低, 供求关系明显转变

供应量和交易量是体现市场供求关系的重要物量指标。受各种宏观调控政策的影响, 加之政策出台后开发商和消费者存在观望心态, 2005年北京市新建商品住宅市场中的新增供应量和交易量均明显下降, 其中新增供应量的下降尤为明显。如图3所示, 全年全市新建商品住宅上市套数18.2万套, 总面积2270万平方米, 分别比2004年下降了30.1%和26.9%; 而全年新建商品住宅交易套数19.5万套, 总面积2306万平方米, 分别比2004年下降了15.9%和12.0%。

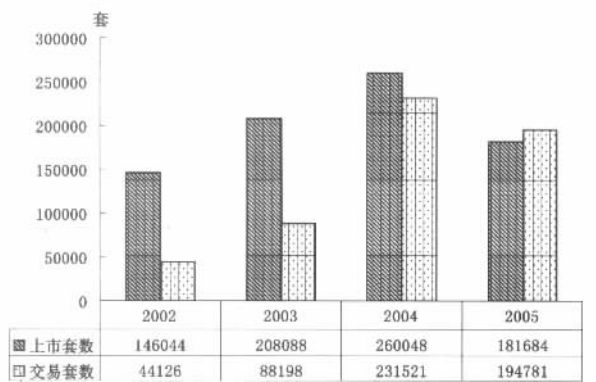


图3 北京市历年新建商品住宅上市套数与交易套数  
数据来源: 北京房地产信息网, <http://www.e-fdc.com>

从新增供应量与成交量的数量对比进一步分析, 2005年市场中的新增供应量近年来首次低于交易量,

供求增量对比为0.93 1(按套数计算)。这意味着市场中持续多年的供大于求的缺口正在迅速缩小, 供求关系趋向平衡, 甚至已经出现了某些供不应求的迹象。

表1 北京市历年新建商品住宅新增供应量与成交量比值(按套数计算)

2002	2003	2004	2005
3.31 1	2.36 1	1.12 1	0.93 1

数据来源: 北京房地产信息网, <http://www.e-fdc.com>

反映市场消化速度的平均吸纳周期<sup>1</sup>指标也验证了这一变化。根据北京市房地产交易管理网(<http://www.bjfdc.gov.cn>)提供的数据, 在2006年3月23日时点上, 北京市新建商品住宅可售套数为13.2万套, 若按2005年新增供应速度和销售速度计算, 则市场中的平均吸纳周期为9.04个月。这一周期与商品住宅的正常建设周期持平或略低, 表明市场中的消化速度已经达到甚至超过了供应速度。这也预示着市场中的供应总量将逐步下降, 是供求关系发生改变的重要标志之一。

### 1.3 住宅价格稳步提高, 某些子市场中价格涨幅显著

除各类物量指标外, 价格也是反映市场情况的重要风向标。2005年北京市新建商品住宅价格水平仍稳步提升, 根据北京市房地产信息网提供的各楼盘数据、按照简单加权平均法<sup>2</sup>计算得到, 全市全年新建商品住宅平均交易价格6598元/平方米, 较2004年上涨18.6%。对价格轨迹进行逐月考察可以发现(图4), 价格上涨主要集中在第一季度, 第二季度各项调控措施出台后价格水平出现了短时间的回落, 此后继续呈上涨态势, 但涨幅趋缓。

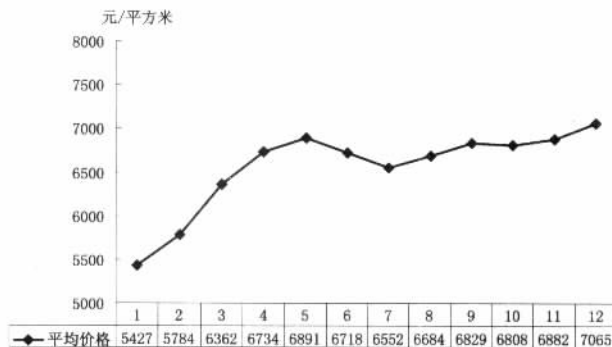


图4 2005年北京市新建商品住宅月度平均价格(元/平方米)  
数据来源: 北京房地产信息网, <http://www.e-fdc.com>

1. 平均吸纳周期=(月初市场可售套数+当月上市套数)/当月销售套数。其含义为: 按照给定的供需对比, 市场中的住宅可以预期平均在多长时间内在被售出。  
2. 平均价格=总交易金额/总交易面积。

为剔除平均价格变化中可能混杂的品质变化和结构波动等因素的影响,进一步引入采用特征价格法编制的同质性价格指数<sup>3</sup>作为参考。如图5所示,由伟业顾问与清华大学房地产研究所联合编制的伟业不动产指数表明,在排除品质特征影响后,2004年以来北京市新建商品住宅价格进入持续的稳步上涨期。2005年第二季度出台的各种调控措施也仅是暂时性地延缓了价格上涨,并没有从根本上改变市场的发展趋势。于是,2005年第四季度市场整体指数的同比涨幅仍达到了10.8%。

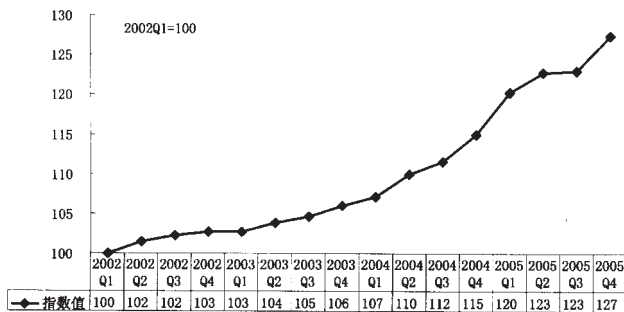


图5 2002-2005年伟业不动产指数(新建商品住宅部分)

特别值得关注的是,某些子市场中的价格涨幅明显超过了市场的整体水平。一方面,从区域分布看,城区和郊区的价格差距正在进一步拉大。伟业不动产指数显示,中心城区第四季度商品住宅价格同比涨幅高达19.2%,居各区域之首,海淀区紧随其后,而郊区区县的价格涨幅则相对较低(表2)。另一方面,从档次分布看,2005年北京市新建商品住宅中的高档项目<sup>4</sup>不仅在数量上略有增加(项目比例由12.9%上升至14.4%),而且价格涨幅明显超过市场平均水平,2005年第四季度高档项目价格同比涨幅达到了16.6%。

表2 2005年第四季度各区域商品住宅价格同比涨幅<sup>5</sup>

中心城区	朝阳	海淀	丰台	一类郊区	二类郊区
19.2%	8.6%	18.5%	14.8%	10.0%	13.2%

数据来源:伟业不动产指数。

#### 1.4 2005年北京市新建商品住宅市场形势分析小结

总结市场先行指标、物量指标和价格指标三方面情况不难发现,各项宏观调控政策对供求双方的影响引起了住宅市场的显著变化。就2005年的数据来看,北京市新建商品住宅市场已从供过于求逐步过渡到供求基本平衡的局面,且市场已经显露出供不应求的迹象。短期内这种情况有利于消化过去几年积压的空置住宅,但如果长期维持这种局面则将使住宅价格受到较大的上涨压力。这种可能性已经在2005年得到了初步显现,市场整体价格水平尽管在第二、三季度出现了短期调整甚至小幅回落,但很快伴随着成交量的复苏而恢复上涨,尤其是在供应量有限的中心城区子市场、高档住宅子市场中,价格上涨尤为明显。

## 2 2006年北京市新建商品住宅市场发展趋势预测

在假设经济基本面和相关政策不出现根本性变化的前提下,对2006年北京市新建商品住宅市场的发展趋势做出一些基本预测。

### 2.1 投资规模保持稳定,土地供应规模回升

近年来,北京市新建商品住宅的开发投资规模已经达到了一个相当可观的水平,而且从目前的政策走向看,控制固定资产投资规模仍将是2006年宏观调控的基调。因此,无论是政府部门的调控监管,还是投资者、开发商的主观意愿,对进一步扩大房地产开发投资规模都将持十分谨慎的态度。由此判断,2006年北京市商品住宅开发投资规模将保持与2005年相当的水平,很难出现大幅度的增长。

但另一方面,2006年北京市土地市场中的供应量可能出现明显提高。2005年北京市土地供应量处于明显的低谷,不仅导致土地价格攀升,同时也严重影响了市场参与者的预期。出于缓解供需关系、平抑

3. 同质性价格指数是指利用特征价格模型(Hedonic Model),定量考察住宅的区位属性、物理属性、邻里属性等对价格的影响,从而在固定各种属性不变的前提下,计算固定品质的“标准住宅”的“纯价格变化”。同质性价格指数由于排除了品质变化和结构波动的影响,因此能够更准确、更敏锐地反映真实的价格变化。

4. 伟业不动产指数中,根据项目的开盘价格,采用聚类分析的方法,对高档项目和普通项目进行划分。

5. 中心城区包括东城、西城、崇文、宣武四个行政区;丰台地区包括丰台和石景山两个行政区;一类郊区包括昌平、通州、大兴、顺义四个行政区;二类郊区包括其他近郊区县。

住宅价格过快增长的需要, 预计2006年土地供应量将出现明显回升, 特别是作为政府针对新建商品住宅结构性调整的重要调控举措之一, 中低价位住宅用地供应量预计会在2006年出现大幅提高。

## 2.2 供应量和交易量放大, 供求关系维持平衡

相比各项调控措施的实际作用, 2005年北京新建商品住宅市场新增供应量和成交量的大幅回落更多地归咎于宏观调控政策出台后的观望心理。从2005年第四季度以来的发展情况看, 随着市场形势逐步明朗, 供求双方的信心明显恢复, 观望期已经基本结束, 于是, 市场的供应量和成交量也随之出现一定程度的回升。尤其是在成交量方面, 本地居民和外来人口解决基本居住问题或提高居住档次的巨大需求仍将成为市场持续性发展的有力支撑, 且这种自发性住房需求并不会受到政策的明显抑制。由此预计, 住宅市场的成交量将延续2005年第四季度以来的上涨趋势。

相比之下, 在新增供应量方面, 2005年推迟上市的项目有相当部分将在2006年逐步推出, 并在短时间内出现一个明显的供应放量过程。但从长期来看, 投资规模的控制最终将制约供应量的增长潜力, 新增供应量的上升空间相对有限。

由此判断, 2006年北京市新建商品住宅市场的新增供应量和成交量均将明显回升, 但不会再次出现供过于求的局面。预计市场的整体供求关系将继续保持相对平衡, 并进入一个相对平稳的发展阶段。

## 2.3 价格水平继续上涨, 但涨幅可能趋缓

价格水平最终决定于市场中的供求关系。2006年供求关系基本平衡、甚至新增供应量持续低于成交量的局面, 决定了新建商品住宅价格的整体水平仍将保持上涨趋势。

但与2005年相比, 2006年北京市新建商品住宅价格水平的上涨速度可能趋缓。一方面, 2005年价格的快速上涨已经引起了相关部门的高度重视, 这些部门势必出台一系列相关政策以平抑价格涨幅, 包括前文提及的土地供应量回升; 另一方面, 在新建商品住房价格明显上涨的背景下, 存量住房市场、住房租赁市场将在2006年获得更大的发展空间, 并分流

相当部分住房需求, 从而缓解市场中的需求压力。这些因素都可能在一定程度上减缓价格的上涨幅度。

但是, 尽管市场的整体价格涨幅可能趋缓, 中心城区子市场、高档住宅子市场中的价格水平仍然很有可能继续保持快速增长的趋势。这些子市场中的供应潜力本身有限, 且2006年有关政府部门仍将继续控制高档住宅供应规模, 使其供求矛盾更为突出, 从而导致价格的进一步上涨。

## 3 结论和建议

2005年北京市新建商品住宅市场的走势突出体现了本轮宏观调控对房地产市场的影响。从有利的一面看, 经过本轮调控, 房地产开发投资规模得到有效控制, 供应量过剩的局面得到明显的缓解。但从调控的局限性来看, 各项调控措施对供给端的影响较为直接和明显, 而对需求端——尤其是非投机性需求的影响则相对有限, 并由此带来一些潜在的负面影响, 如加大市场的需求压力、推动价格上涨等。

为此, 本文建议: 第一, 在2006年的宏观调控中, 政府应对需求端给予更多的关注, 积极引导居民家庭的合理消费、理性消费, 促使供给和需求在总量和结构上更为积极的协调。第二, 努力创造条件分流市场需求。新建商品住宅市场不应成为居民住房需求的唯一出口, 而应着力促进存量住宅市场和住宅租赁市场的发展, 努力实现租买并举、三级市场联动的局面。与上海、广州、深圳等其他一线城市相比, 北京市存量住宅市场和住宅租赁市场发展相对滞后。建议相关管理部门通过加强中介管理、交易登记管理、资金管理等措施, 提高住房二级、三级市场的规范化和完善化水平, 促进住房市场的和谐发展。▲

### [参考文献]

[1]孔沛, 张红. 近期有关宏观调控的积极意义与局限性[J]. 中国房地产, 2005, (9): 4-7.

[2]苗乐如. 巩固宏观调控成果, 保持北京市房地产市场稳定健康发展[J]. 北京房地产, 2005, (4): 22-24.

[3]北京市城建研究中心. 2005年北京市房地产市场运行状况[J]. 北京房地产, 2006, (3): 47.

(编辑: 易冰源)