



# 谁说北京人不租房?

从本期开始,楼宇周刊开设“周四下午茶”栏目。栏目将围绕楼市热点,由楼宇周刊的记者编辑以轻松的方式进行分析和对话,我们也会不定期邀请行业专家和企业嘉宾一起讨论。本期我们关注的是“京籍租房一族”。

● **记者大陆:**春节刚过,又到租房、换租的热季。在人们的普遍印象中,北京的租房一族,大多数人都应该是“北漂”,京籍居民大多数都不需要租房。但从近几年各家机构给出数据来看,京籍租房者的比例也不小。几年前,就有机构发布报告指出,在北京租房的人中,有北京户籍的人占到所有租房人口的18%,是一个相当高的比例。

这些年轻人中,一部分是北京本地人,因不愿和父母一起居住等原因选择租房;也有相当一部分年轻人,是就业时落户在北京的外地人。

● **记者小宇:**我身边就有一些土生土长的北京90后,虽然家中有房,却选择在京租房。通勤时间和距离成了这些年轻人选择租房的重要因素之一。以前是选择离家近的工作,而现在是在工作单位附近安家。我有一个家住顺义却在西五环上班的朋友,因为每天上下班乘坐公共交通所耗时间太久,因此不得不

选择在单位周边租了个一居室。

这跟北京城市区域面积大,通勤成本高有关系。有机构统计数据示,北京上班族的通勤时间全国最高,达到97分钟。在北京籍的租客中多数看重的是上班距离。也有很多北京上班族选择以房养房的方式,来调整自己的通勤时间,即是把自己的房子出租出去,选择距离自己单位更近的区域租房居住。

● **编辑老陈:**除此之外,子女上学也是北京人租房的主要原因之一。我身边就有个朋友为了孩子上学,买了小户型的学区房,但是一家五口又住不下,就在附近租了一个大平方米的三居。相信租房一族中,有不少是年轻的父母,像这种情况一样。还有的是,自己的房子离工作单位太远,把自己的房子用于出租,自己在单位附近租房。不过也有少数情况是,为了赚取差价,在出租自有房屋的同时自己租房住。

● **记者小宇:**不论是减少通勤成本,还是子女上学,北京人对租住房子的环境也有一定要求。在条件允许的情况下,很少选择与他人合租,有子女上学需求的家庭多会选择整租两居、三居。

● **编辑老陈:**可以说,租房市场受到了高度关注。1月14日,北京政府工作报告提出,2019年要更好解决群众住房问题。北京市将出台进一步规范管理住房租赁市场政策措施,促进住房租赁市场稳定。加强老旧小区改造工作统筹,多渠道建设筹集租赁住房5万套(间)。

● **记者大陆:**尽管作为租赁试点城市,北京已经进行了一年多的探索和尝试,但从实际操作来看,从拆迁整理到建设,一年内上市几乎不太可能,除非是净

地,因此以集体建设用地为主建设公租房项目的进度就稍显缓慢。

从2017年到2021年间,北京将陆续推出1000公顷集体建设用地,用于建设租赁住房,而这些租赁住房项目大多将在2020年开始入市出租。

这些集体建设用地,部分将建设公租房,保障中低收入群体住房需求;另外一部分则将引入房地产开发企业、长租公寓运营企业等主体,开发市场化的租赁住房项目。



## 土拍“开门红” 溢价仍处低位

2019年伊始,北京土地市场迎来多宗限竞房、共有产权房地块入市。高成交的背后是土拍溢价率仍处在低位。对此,业内分析人士称,房企已经逐渐回归理性,对拿地的态度更为谨慎,不少企业在内部都提高了拿地前测算阶段的投资回报率,且资本市场环境走弱的预期依旧,2019年土地整体价格预计将持续走稳。

### 2018年成交金额下降40%

北京曾是各房企争相重仓布局之地,自2017年起,限竞房、共有产权房的预期利润模糊,部分开发商在京拿地意愿降低,出手更为谨慎。2018年,排名全国前三的拿地大户万科、碧桂园、保利在北京土拍中表现冷淡,万科、碧桂园分别参与联合拍地,各拿下一个项目,而保利没有在北京拿地。

此前有媒体报道,2018年北京出让土地平均溢价率仅16%,而2017年成交土地溢价率则为28%。

诸葛找房数据统计显示,2018年,北京市国土局共推出72宗经营性用地,其中成交63宗地块,流拍7宗,中止出让2宗。北京市土地拍卖全年成交总金额1677.9亿元,同比2795.6亿元下降约40%,成交总建筑面积447.94万平方米,而去年为639.02万平方米,下降约30%。

对此,诸葛找房研究人员称,“由于市场下行,房企回款速度放慢,现金流较为困难,出现北京土地流拍现象,土地成交溢价率较低,部分地块以底价成交,因此2018年北京土地成交总金额出现下降。”

### 低溢价延至2019开年

进入2019年,在刚刚过去的50余天内,北京有七块土地进入土地交易市场。其中,共有产权住房土地交易底



价低、建造住房成本相对低,土地拍卖时竞争激烈、溢价高。“限竞”房地块受到底价高且建造成本相对较高等因素影响,出现低溢价甚至于底价拍卖。

北京开年土拍持续“降温”仅是全国土地成交市场低迷的缩影。据中国指数研究院数据统计显示,在成交方面,2019年1月,全国300个城市共成交土地1958宗,环比减少43%,同比减少1%;成交土地面积8191万平方米,环比减少41%,同比减少3%。其中,住宅类用地(含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地)609宗,环比减少42%,同比减少0.3%;成交面积3031万平方米,环比减少40%,同比减少7%。

成交量下降同时,成交价格也呈现下降趋势。数据显示,全国300个城市成交楼面均价为2000元/平方米,环比减少6%,同比减少19%;其中住宅类用地(含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地)成交楼面均价为3506元/平方米,环比减少8%,同比减少26%。

58安居客房产研究院首席分析师张波则分析认为,1月的土地市场需要从两个角度来看,一方面是季度性因素,由于临近春节,市场不但成交量萎缩,房企的拿地动作也在

放慢,而2019年春节又相比2018年提前了小半个月,也间接影响到1月的土地市场;另一方面则是房企心态变化,2018年市场降温,土地流拍现象增多,的确对房企的整体心态产生了影响,也对近期房企拿地积极性产生一定影响。

### 二线城市或成关注重点

就2019年土地市场整体走势来看,同策咨询研究部总监张宏伟认为,从大的趋势以及企业策略角度来讲,2019年土地市场重点会回归二线城市。一线城市虽然也比较拿地,但是由于一线城市推地量比较少。所以,房企会将重点放在二线城市,如省会城市、计划单列市等经济发展情况比较好的城市会作为布局重点。

在核心城市周边的三四线城市可能会继续被关注,其他三四线城市可能会面临去库存的压力,拿地会比较谨慎。整体而言,三四线城市土地市场会持续降温,一二线城市推地量年初较少,估计到二季度以后,尤其是下半年可能会增加。整个土地市场拿地的活跃度可能在二季度以后尤其是下半年,在二线城市会回升。

本报记者 崔陆鹏

## 保利北京四大产品系讲述“有光”的故事

时装与建筑,虽身处不同的领域,却同为这个时代最大的创意产业。于发光个体而言,时装是品位与思想的艺术化呈现,于一座城市而言,建筑则是为居者贴身裁剪的时装。

用时尚的语言来讲述建筑的理念,在近日的“未来之锦”秀场上,保利北京携手北京服装学院,让光来做剪裁,以“光”、“锦”、“悦”、“汇”四大产品系为灵感参考,裁剪“和汇未来”、“城市有光”、“悦遇生机”、“如锦随行”四幕时装大秀,将时尚与建筑完美融合。

从2017年城市有光进入大众视野到现在,保利北京一直在品牌连接的道路上开疆拓土。突破行业壁垒,与超100家行业品牌深度合作。光之和谋的哲思背后,保利不仅与享有社会主导话语权的媒体同行接轨,更跨行业链接艺术家、舞蹈家、音乐人、时尚icon等行业大咖,走入到主流消费视野。

本报记者 陈静思

