



# 二手房失恋330天

全年成交降四成,政策干预性显现十分彻底;成交价格较调控之前降8%左右

2011年有个热映电影叫《失恋33天》，讲述一个女孩长途恋爱谈了七年，没有修成正果，反而在商场里看到了男友和自己的闺蜜喜笑颜开地走在一起，晴天霹雳之后，用了33天的时间，从失恋的痛苦中走了出来，走入了一段新的爱情之中。用33天就能了断7年恋情，说句心里话，总觉得这姑娘未免效率太高了点。

毕竟客观世界是复杂的，即使充分发挥主观能动性，也未必能从痛苦中解脱出来。就说今年北京的二手房市场的从业人员，2011年1月份还过着成交23478套的幸福生活，到2月份猛然间被政策所抛弃，至今已经经历了将近330天，仍然没有从月成交万套左右的低迷中走出来。电影里的一句台词最符合他们目前的心境：“在这个时节这个年代，你要是不得个忧郁症什么的，你都不好意思跟朋友打招呼。”

本版采写/本报记者 刘狄



2011年2月份出台的楼市调控政策,对于北京二手房市场的影响可谓是立竿见影,调控政策出台之后,成交量立刻遭到腰斩。

## 【剧情简介】

2011年2月份出台的楼市调控政策,对于北京二手房市场的影响可谓是立竿见影,调控出台之后,成交量立刻遭到腰斩,2月份调控后月成交量不足9000套,全年成交与2009年峰值相比缩水一半以上。价格也在僵持半年多之后,于第四季度开始出现松动。

## 成交量触底不反弹

北京中原市场研究部根据北京市住建委网站数据统计显示,2011年内二手房住宅交易套数为121512套,相比2010年全年的196547套下降幅度达到了

38.2%。而同比2009年的266854套下降幅度更是达到了54.5%。全年成交量走势呈现出“L”形,并无反弹迹象。即1月份成交达23000套相对高位,2月份后成交量骤减,2-12月11个月间单月成交量均在8000套上下徘徊,从2011年4月开始,北京二手房市场连续8个月单月成交量低于万套,根据中原地产统计,最近三年来月低于万套成交量的月份合计为12个,而其中有9个出现在2011年。所谓“银十”成交量仅为7262套,创下2009年有网签以来最低值。

链家地产市场研究部

认为,这种成交从相对极高回落至一个相对极低,且一直保持极低值走势的现象是非常少见的,可见政策的干预性显现得十分彻底。

## 9月成价格分水岭

在价格方面,北京中原地产研究部统计数据显示,去年全年二手房均价为22860元/平米,同比2010年全年均价22860元/平米,上涨了7.6%,但是从9月份开始,明显出现了下调,成交价格在11月更是跌到了21550元/平米,环比10月份的二手房均价22090元/平米下调幅度达到了2.4%。链家

地产副总裁林倩介绍,2011年年底的成交价格,大约比调控之前下降了8%左右。

林倩介绍,去年2月份调控之后到8月底这段时间里,很多二手房业主在心态上并不着急,认为这次调控和2010年一样,半年就会过去。因此业主在成交量非常低迷的情况下,却很少降价,很多业主表示大不了就不卖了,当时除了通州等个别区域,价格都非常坚挺。而进入9月份以后,随着北京郊区一手房大幅降价,郊区的一二手房价格出现倒挂,这给二手房造成很大的压力,而随着楼市整体的持续低迷,二手房价格也开始出现松动。

## 【影评】

## 二手门店关1400余家

据“链家地产”市场研究部统计,全国目前大约有6万个二手经纪门店,根据成交量缩水程度以及正常的运营成本,保守估计当前全年店均亏损5万元,预计整个行业共亏损30亿元现金流。

在今年低迷成交状态之下,2011年单店月均成交不足1.5套,按照当前平均成交总价200万元计算,费率按照当前全市实际水平2%计算,每月买卖成交仅能获利5.6万元。北京市二手房由

于在2009年快速增长,经纪机构门店一度扩张至6000家以上,今年成交大幅下降后,整个行业陷入生存困境,有关机构统计,2011年北京二手经纪机构全年关闭门店1400余家。

今年调控继续,低成交状态将难有改变,经纪行业或将面临进一步的调整。也许将出现类似一手房市场上,开发商的收购、并购情况,行业洗牌将真正到来。

## 租赁市场独善其身

无论是新房市场还是二手房买卖市场,在2011年都出现了量价齐跌的状况,而租赁市场在整体低迷的环境下仍然保持稳定,可谓独善其身。

2011年北京租赁市场继续保持上年量价双涨的趋势,全市成交规模超过百万套,租赁成交量的波动性相对稳定,平均租金3280元,同比涨幅回落。

根据全国第六次人口普

查数据显示,北京2010年常住人口1961.2万,平均每年新增常住人口75万。北京常住人口规模大、增速快,导致居住需求的总量不断增加,促使市场需要承担的租赁需求也不断扩大。而随着限购的持续,使得大量购房需求被抑制到租赁市场。这些都会使租赁市场承受的压力不断增大,因此租金上涨压力依然普遍存在。

## 【观影论坛】

## 2011年所有因素都很不利

●林倩(链家地产副总裁)

2011年二手房市场和以往相比,最大的不同是所有因素都很不利。二手房市场主要受到金融政策、税费政策、限购政策等几个因素的影响,而2011年金融政策是收紧的,税费是在大幅增加的,调控政策北京是最严格的,这些都对市场非常不利。

2011年二手房市场可以用急转直下来形容,1月份的时候,仅仅链家地产一

家的成交量就达到7000多套,接近于之后的11个月北京全市二手房的成交量。

在这样的情况下,二手房经纪公司的战略差异非常大。最悲观的是裁员关店甚至退出市场,中间派是保持规模,拓展业务面,最乐观的是逆向扩张,并购别人。链家地产目前是走中间偏乐观一些路线,在加快异地发展的同时,对北京的业务进行整理,关掉位置不好的门店,整顿组织编制,实行更为谨慎的预算。

## 2011年调控政策影响最大

●胡景晖(伟业我爱我家集团副总裁)

如果要概括2011年北京二手房市场,应该是:前松后紧,量价齐跌。

2011年开局是很不错的,之后成交量萎缩非常厉害,而且是越往后市场越低迷。

北京楼市过去也曾经有过比较低迷的时期,有的是因为市场准入的问题,让大量房源无法入市,有的是像2008年那样,整个宏观经济出现重大危机。而2011年这些情况都不存在,市场走向低迷,几乎完全是受到政

策的影响,国家的调控政策和金融政策对市场的走势起到了决定性的作用。

而与深圳等城市相比,北京的房地产市场还是相对比较温和,大量的需求也确实存在。因此2011年我家策略是保持现有规模,既不会大规模逆势扩张,也不会大规模关店裁人。在保持合理规模的前提下,除了做二手房买卖之外,利用好现有的客户资源与渠道资源,拓展房屋租赁、一手房分销、商业地产和旅游地产、金融理财服务等产品线。

## 北京二手住宅连续三年成交数据

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
2009年	7358	9373	19973	21517	19738	23205	24916	23799	26412	20011	31288	39264	266854
2010年	12726	8544	25747	32894	13545	10370	10367	12813	16545	14162	16805	22029	196547
2011年	23478	8468	11102	9363	8067	7961	8579	8158	8750	7262	7428	12896	121512

北京中原市场研究部根据北京市住建委网站数据统计