

祁三连,陈惠 北京报道

沉寂了两年之久的楼市在2019年春节后似乎迎来“春暖花开”的季节。每年三、四月份是楼市传统的“小阳春”季节，但在小阳春开始之前，2月份，部分城市和地区的楼市就开始转热。宏观调控政策的放松，再加上部分城市小阳春被炒作、造势，市场似乎将要迎来新一轮上涨周期。

3月25日晚，北京海淀区紫竹桥路29号，香格里拉酒店宴会厅内，人潮涌动，水晶吊灯倾泻出的暖黄色灯光映在一千多号人脸上。

他们此时有着共同的身份：总价在450万以上，北京西四环“明星”楼盘橡树澜湾的购房者。他们神情各异，有人自信淡定，有人显得格外紧张焦虑，也有陪同者轻松自如，谈笑风生。由于场内座位有限，不少人席地而坐。

开盘仪式上，全场的焦点是大堂中央那块黑色大屏幕，上面写着“线上选房倒计时”。在场者的姿势很相似：紧攥住手机，频繁刷新购房页面，时不时抬头看看屏幕上跳动的数字。当主持人倒计时十秒时，场内紧张的气氛达到顶峰，19点整开售，屏幕上方蓝色的空余楼盘迅速变成已售出的红色。十几秒内，现场惊呼声不断，选房结果尘埃落定。七分钟后，屏幕上显示只剩下16套位置不具优势的房源。

楼市-陈东球 摄

由于北京楼市的特殊性，这其实还是一场非常保密的低调开盘现场。而这样的开盘现场在3月里似乎正频繁出现。3月21日、22日，南京河西的2个楼盘公开摇号，共有7766人参加购房摇号，中签率分别约为6%和7.8%。这样的情景还出现在杭州、成都等热点城市。除了开盘现场，土地市场在“小阳春”里也异常活跃。3月12日，成都茶店子商住地块吸引了30多家大型房企参与竞拍，最终被德商以17.17亿元收入囊中，溢价率76.4%，楼面地价1.72万元/平方米，创下了主城区的最高土地单价；2月22日，苏州拍卖城区的多宗宅地，总出让面积约28.47万平方米，总起始价为79.57亿元。最终，该地块全部顺利出让，累计揽金97.44亿元。其中，新区狮山地块成交总价为40.7亿元，成交楼面价为25813元/平方米，溢价率32.14%。

沉寂了两年之久的楼市在2019年春节后似乎迎来“春暖花开”的季节。每年三、四月份是楼市传统的“小阳春”季节，但在小阳春开始之前，2月份，部分城市和地区的楼市就开始转热。宏观调控政策的放松，再加上部分城市小阳春被炒作、造势，市场似乎将要迎来新一轮上涨周期。这其中，有因恐慌猝不及防的刚需购房者，

也有趁机炒作的开发商，投资客们也蠢蠢欲动。多轮反复上涨的楼市周期似乎告诉人们一个“真理”：如果不抓住机会，房价又会上涨。

故事一：想买房？得拼手速

交了20万元认筹款的VIP客户才可凭邀请函进入橡树澜湾的选房现场。当晚，21世纪经济报道记者在香格里拉宴会厅入场处看到，安保人员对入场人数的检查极为严格，每位客户只允许带一人陪同，不少家属在沟通无果后，选择在场外等候。21世纪经济报道记者获得的数据是，项目1期开盘共计推出575套房源，参与认筹选房客户870组，现场选房客户人数约1300-1400人，选房过程通过搜狐焦点线上选房系统完成，19点开始，持续30分钟结束。

不同于传统摇号方式分组入场选房，橡树澜湾使用线上选房系统“多人同时竞争”。用户可提前收藏心仪房源，并可以提前看到该房源的收藏数量，这也在一定程度上反映了该套房源的热门程度。在主持人宣布开始选房后，一套热门房源可能出现十几人甚至几十人同时竞争的情况，而房子最终只会“花落一家”，这对参与者的反应速度、手速，手机的性能、网速等条件都要求极高。对瞄准了热门房源的购房者来说，倒计时结束的那一刻，心跳指数直逼双十一的零点抢购。唯一的不同是，这一次，购物车中的商品价格动辄几百万元。对于线上选房开盘几秒就清空房源的盛况，870组参与者，575套房源，注定了选房结果会是“几家欢喜几家愁”。根据选房流程，选房成功的客户进入第二等候区，完成后续的认购事项，未成功的客户则“黯然离场”。21世纪经济报道记者在现场发现，有购房者在点击心仪房源后立即出现卡顿现象，手机随即显示“房源锁定中”，加载完毕后，房源已经售出。“这完全就是拼手速和网速”，一位参与购房的购房者说。记者在现场了解到，有销售表示自己“好几个客户没选上”。

一对买到了140平方米四居户型的夫妻（首套房刚需）告诉记者，相比更热门的83、89平方米两居、90平米小三居，大户型的竞争程度没那么激烈。在某个购房群里，一位网友（二套房，改善型，首付6成）发来现场照片，表示自己买到了第一意向房，是“最热门的房型和楼层”，引发一片祝贺和羡慕声。他表示，此类户型在开售两三秒后即售出。他还分享了自己的成功秘诀，“我提前偷跑了一秒钟，在倒计时结束前一秒就点目标房源。”

艾女士（二套房，改善型）在购房失败后，随即便找到购房顾问要求办理二十万认筹款的退款手续。在艾女士的要求下，20万元认筹款最终按事先约定于60天后还原银行卡。记者在现场发现，不少没买到房的顾客找销售顾问要求办理退款手续，得知只能次日办理退款后，陆续离开了现场。

就在当天晚上，橡树澜湾热销的传说迅速在北京楼市传播着。但市场的另一面是，

中原地产研究中心统计数据显示，在供应暂停一段时间后，3月下半月，北京限竞房再次开始井喷供应，合计9个项目入市3645套。累计数据看，截止到目前，自2018年6月10日开始，北京合计入市限竞房项目达到了45个项目，合计66期，供应住宅套数达到了30146套，而网签数据合计只有7479套。平均网签均价为50011元每平方米，网签完成78.17万平米，按照面积计算网签完成率只有21.6%。网签数据相对滞后，但整体看，实际销售比例也依然只有40%。

“小阳春楼市的确出现了复苏迹象，但2019年入市的限竞房有望超过6万套（已经入市5253套）。最近入市的限竞房位置相对较好，去化有所提升，但后续随着大量入市，预计限竞房去化难题依然非常大。”中原地产首席分析师张大伟说。

橡树澜湾被称之为“刚需中的战斗机”。作为西四环为数不多的限竞房，橡树澜湾政府限定价54378元/平方米，而周边的二手房均价普遍在5万-7万元/平方米不等，相比之下，其作为新房的价格优势明显。从地理位置来看，项目位于西四环外向西4公里处，附近有地铁14号线大瓦窑站和1号线八宝山站。热销在情理之中。

故事二：想看房？涨价

猪年正月十五，在挂牌22个月之后，李媛媛（化名）终于卖掉了天津老家的房子。自从2017年3月天津限购以来，这套房产贬值了20%。一周之后的2月底，还尚未拿到全部房款，李媛媛就火速开启了北京的看房经历。

北京楼市多轮市场周期让李媛媛意识到，如同高考，买房也需要冲刺。3月4日—3月24日三周间，李媛媛一共看了69套房，有8套议了价格，其中有5个业主拒绝见她。这三周间，李媛媛曾与经纪人促膝谈心，也与坐地起价的业主抬杠狡辩，也曾在深夜凌晨一点与业主谈判破裂后被开着宝马车的链家商圈经理好心送回家。李媛媛也充分感受到了小阳春北京楼市的热度。当遇到一套“首付低、满五唯一”房子，她以为自己抢了先，但不久后就被告知已经被买走。

坐地起价的业主，不在少数。看房的三个星期里，有套李媛媛看中的房子，金桥国际，有套连续两次涨价，从450万涨到490万，又涨到500万。经纪人说，该小区均价7.7万元/平方米，但业主挂牌价是8.8万元/平方米，而后超过9万元/平方米，这反映了业主们对未来市场的预期。“能约出来业主就不错了，你还想谈什么价格？春节后见过好几起，业主报价，客户同意，然后业主走了。客户只要表现出些许焦虑，业主就觉得自己挂低了。”有经纪人这样教育李媛媛。

果然，李媛媛发现，许多业主，是约不出来的。尽管经纪人使出浑身解数，甚至将电话回访变成登门回访，也未遂。登门拜访包括晚上看亮灯，敲门送水果，或者一清早七点多，经纪人守在小区楼道里，等业主出来，问业主有客户看上你卖不卖？

业主会问客户报价，然后说自己还有好几个客户，不接受议价，还要优中选优等全款的。更有业主，看到行情看涨，开始不接电话。挂牌价格不错的，李媛媛常常发现联系不上。电话不接，短信不回。还有业主，人确实不在北京，自己回北京谈房子的前提是，客户将两万定金打到他的账户上，并且约定见面谈成后的一周内缴纳50万定金。李媛媛还听说，有积极的买家，为了抢先谈价，直接从北京飞到香港见业主。

如今，李媛媛已经颇似购房专家。“许多楼盘的二手房业主频繁上调价格，挂牌单价比春节前成交单价高上一万以上是正常。在业主心中，购房者是有排序的：全款、纯商贷、组合贷；议价、不议价。连环单最复杂。因为大部分换房业主担心涨价，所以他们通常会先买后卖。但这样做的隐患是，他也必须把自己房子卖到一个价格，不然就缺钱。所以，他们就得等客户，也挑客户，组合贷时间长被嫌弃，全款又被议价。如果业主特别坚持某一售价，又不能造成已交定金的新房子违约，于是小额信用贷是周转方式之一。许多时候，业主和客户被临时通知在工作日的晚上八九点出来谈房子。北京链家店面太过于密集，几乎每个小区一个店面。不同小区之间都是彼此带客户连片看房，是互相帮忙，也是加剧竞争。”

“听经纪人感觉，火爆的势头，大约始于春节后的第二周。也就是上班第一周，客流量还行。过了正月十五开始多起来，中介一开始觉得是春节憋了一些看房的，过一周释放下就好了。结果，并没有。二月底最后三天那周，看房量继续多起来。三月初两会开幕后，看房继续增多，他们就开始凌晨下班了，东西城的朝阳东三环的是这样的节奏。三月初他们和我说，每天店面可以成交四单左右。经纪人3月18日和我说，他们隔壁店截至当天中午已签了第14单了，东直门老破小出现了每平米11万的价格，两周前我开始看房时东城区也就8万-9万/平米的样子，只有西城区会有一些11万-12万的挂牌价，刚看了下这两周我看过的共计69套房子，已经有一多半停售走流程。并且，西城区德胜门最近有套房子，声明没户口、没占用学区，40.4平米的老房子总价达到655万，单价16.21万。经纪人说，很多人都预测今年房价要涨，都等不了了。”说到这里，李媛媛更显焦虑。

带看并深夜送李媛媛回家的链家商圈经理在他的朋友圈中写道：已经持续12天，每天干到凌晨还在谈单子。经过歼灭式看房，李媛媛终于以总价460万如愿买到心仪的房子。3月29日这一天，她告诉21世纪经济报道记者，她正在办理贷款。这时候，链家经纪人又告诉她，同小区同户型，挂牌价已经涨到480万-490万了。

故事三：投资客看到了机会

在房产投资的叙事里，从来就不乏惊心动魄或令人扼腕的故事。眼见他起高楼，眼见他宴宾客，眼见他楼塌了。楼市风云变幻，这一趟起起伏伏的过山车里，藏着不少人的青春、雄心、热血和热泪。

相比之下，资深房产界投资客菜菜在谈起自己的经历时显得十分平静，“投资过程中很激动很惊险的时刻倒是没有，因为我每次都挑市场比较差的时候去买。总的来说，我投资的经历还算比较顺利。”

回顾自己的投资经历，菜菜把它分为这样几个阶段：“最早其实谈不上投资，早先两千零几年那会儿买房，在一线城市也有，在三四线城市也有，买完以后反正扔那儿很快也就升值了。当时其实还不太懂，贷款用的也少，基本上都是全款去买。到后来2008、2009年那会儿开始，我就在北京和一些地方，也是一线城市为主（买房），那时还不限购，我也学会用贷款了，当时的贷款利率也比较低，买了一些。后面就看国家政策，每次觉得要降息的时候，或者是经济形势不太好的时候我就会去买，基本上每次都买在低点上，所以还是不错的。等到3·17新政之后，我还是会去买，但那时候的投资理念已经变了，比如说包括一些环北京区域，买的时候都是一个超低点。”

谈到如今的投资理念，菜菜认为，房价大涨的年代已经过去，未来需要购买的是比较安全的资产。

菜菜最开始买房的时候，楼市还没有和“疯狂”两个字联系起来。2009年初，他在北京西城广外买了两套房，当时单价是1万元，贷款七折利率，现在已经是10万元/平方米。他当时的想法是：买北京的房子实际上就是看好中国的经济发展。一个有14亿人口的国家的首都，又是在二环离天安门这么近的地方，房价才1万块钱一平方，到哪去挑这么好的机会？“当时我杀价杀得很凶了，总价180万被我活生生杀到93万。”他对昔日的战绩记忆犹新。

说起2016、2017年的房价涨幅，菜菜的形容是“连我都被吓到了。”据他介绍，去库存政策出来以后，他在2014年5到8月急忙买了四套，买完以后就开始猛涨。谈到自己的投资理念和心态，他表示，“这波涨势确实是超出我意料之外的。虽然说我赚到便宜的，但我觉得这种涨法肯定是不对的，所以后面的调控是正确的，不能让它涨得太快。以前市场就是属于一个没有人管，或者没有精细化管理的状态，现在政府出台相关政策，开始精细化管理了，会杜绝这种大涨的行为。”

投资经历顺风顺水的菜菜也踩过坑，在北三县投资的商铺就是他“不想去回忆的事情”。他表示，不是说这些商铺的资产不好，他早期以五六千的价格购入也算赚到，问题在于这些商铺本身的招商能力不足。“现在也能转得出去，但是就觉得转得也挺亏的。所以商业这块的投资是需要很深的研究和水平的，轻易不要去冒险，（我）在这里面吃过亏。至于为什么去（投资北三县的商业），因为之前在老家那边买过同样类型的房产，挺成功的。我当时想复制这种成功，但是忽略了它本身是不是能发展起来，有时候发展不起来了，你去买就会比较亏。”

在2017年3·17新政两周年以后，北京的楼市又有了复苏迹象。对于这轮“小阳春”，作为投资客的菜菜又有自己的看法：“今年楼市肯定会不错，但是价格不会涨，政策只会导致需求大幅度上涨，价格不能上涨。”他认为，今后政府会根据行情采取措施，将房价调控在合理范围之内。

谈起今后的投资方向，菜菜表示，“我现在的投资基本上都是往海外走了，因为我自己本身的布局比较多，所以资产需要做配置，考虑到房地产税要出来，不可能集中在同一个城市投资，我最近会去海南买房。另外，房地产税草案要出来的话，这个时间点对房价肯定是有影响的。所以在这个时候，从投资的角度来说，如果我手里只有一两套，我可能就下手了。但在我现在手里房子比较多的情况下，其实我是不太想投资的。现在只是一个观察阶段，但对于手里有一两套、两三套的这种投资客来说，可能会是一个好时机。”

据悉，海南也有严格的限购政策，但海南从2018年开始便陆续发布了推动人才落户的相关政策，并于最近再次放宽了人才购房资格：即未落户人才买唯一住房享户籍居民待遇。据菜菜透露，为了获得买房资格，他已经让妻子在海南落户了。