



万科北京项目“涨价”，个案还是全面提价？

2016年2月26日

CRIC 研究中心

www.cricchina.com/research/

研究员/朱一鸣，王青青

2月23日晚间，万科北京公司发布项目推介广告称，将在3月1日，对旗下的“金域东郡”和“万科天地”两个项目进行价格调整。一时间，媒体集体发文称万科北京两项目“全面涨价”，然而我们了解发现，项目事实上是将原来两个点的折扣收回，并非涨价。

土市火热+销售向好+政策鼓励，全面引发折扣收紧

说到起因，不得不提到那天下午大兴区的一场土拍，绿地以总价52亿元包揽两宗地，其中黄村地块更是以4.7万元/平方米的楼面价成为区域单价地王。而此次宣布取消折扣的两个项目也都位于大兴区，万科天地甚至还同属黄村板块，因而这场土拍可以称得上是这两个项目“调价”的直接导火索。

另外，还有几方面的决定因素，比如说**市场高涨的销售氛围**，还有**政策的加持**。一方面，北京等一线城市向来是房地产市场的重心，基本面好，加上供不应求持续存在，房地产市场愈显疯狂。另一方面，春节假期结束便迎来政策利好，契税营业税双降又给市场注入一管“兴奋剂”。因而，房企会对项目售价进行一定程度的调整无可厚非，有这种取消折扣的，还有像恒大海花岛那样直接宣布涨价计划的。

或涉及房源468套，影响面小而营销作用大

说到折扣取消的影响范围，首先，金域东郡为住宅项目，开盘较早，共1615户，据CRIC监测数据统计目前已实现成交1491套，去化率达到92%；其次，万科天地为酒店式公寓，今年1月首次开盘，推出的486套房源去化29%。因而，暂且忽略成交未网签的部分，可大致计算出此次价格调整涉及468套房源，就万科北京项目2015年成交4809套的总数而言，占比不足10%。

而且，目前北京项目并没有要全面提价的消息，而且据悉也不会蔓延到其他城市。因而可以说此番涨价涉及面并不大，只能算是个案。

不管怎样，此次事件经过媒体的放大发酵，引起市场热议，已然收到了**绝佳的营销效果**，虽然涉及的房源不多，但更多的意义是向市场传递了“涨价”信号，**不管是对客户逼定还是后期销售，都能产生极大的刺激作用。**

实际上，涨价本就是普遍现象

事实上，涨价是不容争辩的事实，抛开所谓的产品升级不说，周边土地价格越拍越高，置业需求越来越多，都会促使项目涨价。仅就万科在北京的项目来看，在售项目 10 个，2015 年成交均价几乎无一例外都有不同程度的上涨。其中，中粮万科长阳半岛的酒店式公寓涨价最甚，同比涨幅高达 21%，首开万科公园里、五矿万科如园也都有 10% 以上的涨幅。刚过去的 1 月份，各个项目的成交均价又在上年平均水平的基础上再度攀升，其中就有此次公开说要涨价的金域东郡，涨幅达 17%。

表：万科北京在售项目成交均价情况（单位：元/平方米）

项目数	项目名称	物业类型	2016 年 1 月 均价	16 年 1 月较 上年均价涨幅	2015 年均价	2015 年均价 同比增幅
1	金第万科·金域东郡	普通住宅	34359	17%	29396	6%
2	万科天地	酒店式公寓	33080	/	/	/
3	中粮万科长阳半岛	普通住宅	31058	16%	26709	9%
		酒店式公寓	27907	4%	26890	21%
		别墅	/	/	27046	-7%
4	金域公园	普通住宅	25691	3%	24966	3%
5	长阳半岛中央城	酒店式公寓	20705	4%	19845	5%
6	五和万科长阳天地	普通住宅	27974	10%	25513	/
		酒店式公寓	20597	1%	20437	/
7	京投银泰万科西华府	普通住宅	/	/	42095	8%
8	观承别墅	别墅	49457	14%	43287	/
9	首开万科公园里	普通住宅	33516	10%	30593	13%
		酒店式公寓	23248	-5%	24412	11%
10	五矿万科如园	普通住宅	/	/	52067	14%

数据来源：CRIC

此次万科两个北京项目取消折扣，属于一种公开的价格调整，可谓“明涨”，涨的是已推出的房源，范围相对较小。而影响范围更大的应该是“暗涨”，涨的是未来新开及加推的房源，一般采取小批量多频次加推的方式，每次开盘涨一点。

根据企业公布及 CRIC 监测的数据来看，万科在北京的土地储备较为充足，建筑面积大约有 160 万平方米，一半以上或将 2016 年入市，再加上在售项目亦有房源加推，2016 年万科在北京的供应量不低。相关媒体也透露，今年北京万科将有十几个项目入市，价格调整幅度大概在 10% - 20% 之间。因此，这批房源将是北京万科今年的重头。

表：万科北京土地储备不完全统计（单位：万平方米、元/平方米）

宗地名称	土地属性	成交时间	建筑面积	权益	楼面价
28 街区项目	商办	2014/1/20	4.12	49.6%	9141
京土整储招（通）[2015]013 号	综合	2015/3/30	25.90	/	7723
北京延庆沈家营项目	住宅	2015/10/31	23.30	20%	3004
门头沟 S1 线区域组团 05 地块西南侧用地	综合	2015/11/18	25.21	100%	18248
通州台湖 020 项目	住宅	2015/11/30	25.90	33%	2548
海淀稻香湖项目	商办	2015/11/30	6.20	100%	13065
丰台四合庄 12-A 项目	住宅	2015/11/30	11.00	50%	8000
昌平北七家海鹈落项目	住宅	2015/12/31	43.10	50%	11253
西京项目	物流	2015/12/31	2.16	100%	6389

数据来源：企业公布、CRIC

免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

关于克而瑞信息集团（CRIC）

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。