



倾城之“累”：谁的眼泪在飞

2011楼市成交均价21850元/平米，同比上涨7%；供求形势大逆转，成交面积创数年最低

现实中，能够让人为之动容流泪的不只有爱情，或许还有2011年的北京楼市。

《倾城之泪》作为一部打算让人泪奔的电影，光有让人泪奔的野心是远远不够的，还需要有给力的桥段和迭起的高潮；关于后者，该片远不如2011年的北京楼市精彩，连环政策调控之下给持续高涨的房价急刹车，由此带来需求量的减少以及成交量的低迷笼罩全年；紧接着，货币政策从紧，融资渠道不畅使得一些房企资金链几近断裂，打折降价开始风靡楼市，昔日备受购房人关注的热点板块相继进入“拼跌”时代；随之而来的土地市场冷清、部分刚需无缘购房、地方财政收入锐减、中小房企度日艰难、周边实体行业形势严峻等调控后遗症，让楼市在累奔了一年之后，供需数据全线下滑，轻而易举即可击中各路人马的泪点。



统计显示，2011年楼市成交面积为873.9万平米，同比2010年过千万的成交面积下跌26.8%，同时创下了数年来最低纪录。

【剧情简介】

成交面积创数年最低

87963套。

这是截至2011年12月25日，2011年北京楼市新建商品住宅的供应总数，跌破了9万套，同样也跌碎了众人的眼镜。供血不足，紧接着带来了成交量和成交面积的双双暴跌，也就显得顺理成章。根据北京市管理交易网数据统计显示，2011年楼市成交面积为873.9万平米，同比2010年过千万的成交面积下跌26.8%，同时创下了数年来最低纪录。

如果说在去年初，人们对2011年楼市还有所期待，在经历了持续调控后迎来“金九银十”的泡影后便彻底觉醒。

从各项成交数据来看，更加一目了然，2011年北京楼市全年供应面积1021万平米，同比下降15%；商品房实际成交套数和成交金额同比分别下降了28.4%和21.5%，而全年的楼市成交均价为21850元/

平米，与2010年相比，仍同比上涨7%。

受接连出台的利空政策影响，购房需求也被极大抑制，北京楼市尽管出现了历史罕见的供需双双重挫，然而依然供过于求，房地产市场已经完全转向买方市场。

尤其2011年最后两个月，北京市住宅项目入市量出现递减，这都向市场传递出了新的信号：北京楼市已近全面失守，从远郊区到城六区，从针对首次置业的纯刚需住宅到改善需求的品质大宅，深度降价已经深入到楼市的各个角落。

2011年以此结局，政策未见转向，银根依旧紧缩，房企更加度日艰难，部分楼盘项目扛过了2011年，却未必能够再挺过2012年，再加上2011年以来北京土地市场屡屡低价成交，这些潜在供应项目所能承受的更低价，必将对今年的房地产价格体系产生巨大冲击。

朝阳成交面积领跑城六区

将北京楼市拆分开来看，城内城外不乏亮点。朝阳区以154万平米的成交面积领跑城六区，大兴以99.6万平米位列第二，还有昌平区，成交总面积达82.5万平米排名第三。值得一提的是，向来受到业内外强烈关注的通州区，成交面积仅为41.3万平米，屈居五名以外。而顺义成交均价15439元/平米异军突起。

从成交均价来看，东城区、西城区，因为核心地段供应有限，且土地含金量高，仍然以单价近4万元雄踞各大板块之首；而顺义区在2011年全年成交均价达到15439元/平米，超过了之前热度颇高的房山区。业内人士分析指出，下半年以来一些高品质住宅项目在顺义集中放量，提升了区域楼市品质的同时，也助推了板块内的楼市成交价格。

【影评】

房企如履薄冰

2011年的楼市在匍匐中前进了一年，房企的日子如履薄冰，购房人看得也步步惊心，各种艰辛，各种累难以言喻。然而当新年和煦的阳光打在脸上的时候，却并未普照楼市。岁末中央政治局工作会议一锤定音，房地产行业的前途更加清晰：春节前后的这几个月，楼市将继续煎熬已成定局。在楼市已经进入全面降价的环境之下，房地产市场已经完全转向买方市场，单纯的价格优势已经难以成为吸引成交的唯一要素。

2011年楼市各项数据再度重申，当前形势比2008年更加严峻，同时带来了提示，提醒那些期待年后两会可能会出现转机的人们，势必要开始下调对政策过高的预期，因为在普遍看跌的市场里，除了眼睁睁看着存货与日俱增外，别无他法。或者，我们可以讨论房价回归理性的程度是什么？有多少房企会在回归的路上迷途难返？

本版采写
本报记者 李捷
新京报制图/师春雷

【观影论坛】

房地产面临行业危机

●吴疆(上古中国地产执行董事)

之前“狼来了”的喊声不绝于耳却总不见狼，现如今对于整个房地产市场而言，冬天才算真正地来临了，可以看到自从2011年3月份以来，房地产市场就一直处在下行的轨道中难以自拔，如今大小房企都在各显其能、抱团取暖。上古中国更多接触的是商业地产和写字楼项目，而这两块在2011年的表现一度可圈可点超越了住宅市场，但是从下半年以来，宏观调控的大势之下，商业板

块也开始一路滑坡，整体萎靡。由此可见，2011年是房地产全行业危机蔓延的一年。

从现在来看，即使今年3月份十八大之前，甚至之后的一段时间之内，政府也不会放松对房地产行业的调控。首先，世界经济也在艰难复苏之中，不单是房地产行业；其次，中国经济发展中的其他行业也面临减速的问题。国内外的环境都不太乐观，而在这种环境之下，中国未来的住宅市场很难在短期内迅速回暖。

房价开始回归理性

●童悦仲(中国房地产研究会副会长)

2011年的楼市调控政策在目前已经开始释放其效果，泡沫被挤压后，一些房价过高的地区，价格开始趋于理性，同一个项目同一个楼盘在短时间内暴涨的情况难以再现。

而随着保障型住房建设量加大，加上未来对于城市有效供应的持续增加，势必会对房地产市

场产生深远的影响。对房地产来说，肯定还是要发展的，但是这个发展不可能像过去一样支撑房价暴涨。

未来，对于一些房价还处于比较合理区间的区域，它还是要保持平衡的；而对于一些房价仍然很低的地区，它还会增长。我想应该说房地产市场在中国经济当中，还是占有很重要的地位，这点是不可动摇的。

2010、2011商品住宅成交套数、金额、均价对比

