北京2月新建住宅成交复苏

市住建委统计新建住宅已有签约量环比涨17%；保障房占比超一半；业内认为谈“小阳春”尚早

本报讯 （记者张旭） 春节后，北京楼市开始复苏。据北京市住建委数据统计，2月（截至27日）新建住宅签约5242套，环比1月整月的4473套上涨17%。记者也从多个在售楼盘了解到，近期不少项目成交升温。业内分析，楼市以价换量效果显现，部分买房人出手，但谈论“小阳春”为时尚早。

纯商品住宅成交仍处于低点

北京中原地产统计数据显示，保障房在北京新房2月成交数字中占比超一半，达到2727套；纯商品住宅签约2515套，占比48%。纯商品住宅成交尚未达到1月全月2623套的水平。北京中原预计2月全月商品住宅签约在2800套左右。

资料显示，从去年3月到去年12月，纯商品住宅单月网签在4600到7100套之间。今年1月降到2623套。北京中原地产分析认为，目前商品住宅成交仍处于低位水平，难以判断楼市已出现“小阳春”。

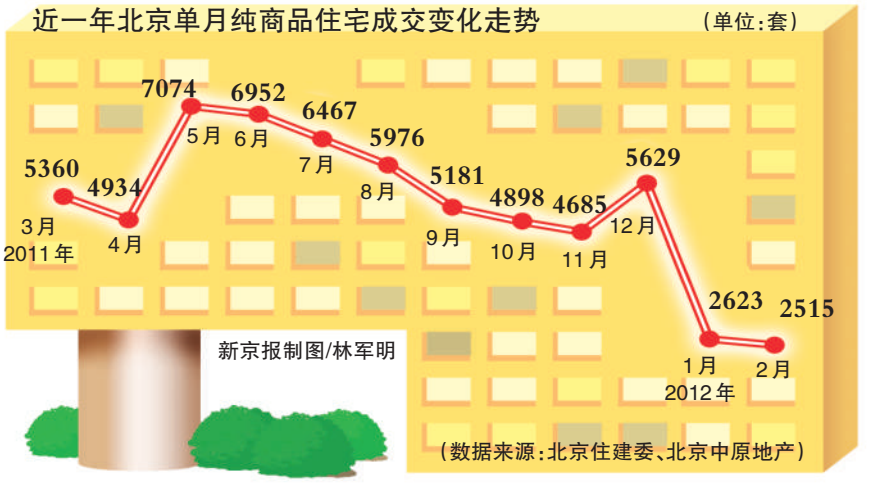
对于近期包括北京、上海等一线城市单周成交数据增长明显的态势，上海易居房地产研究院副院长杨红旭也表示，单周的时间太短，要再观察一段时间。

郊区楼盘以价换量成交回暖

相对于纯商品住宅整体“低温”，一些价位在20000元/平方米以下的楼盘，开始感受到春意。

如龙湖·时代天街项目1月签约81套，2月已超过115套；通州区的K2百合湾1月签约91套，2月依然有76套签约。此外包括首开国风美唐、华业东方玫瑰、金地仰山等多个郊区项目成交环比上涨。统计显示，北京2月签约超过40套的楼盘有9个，1月只有7个。

对于这种情况，思源经纪北京公司副总经理任莉认为，一方面，刚需买房人在沉寂长时间之后走出观望；另一方面，包括首套房利率回归基准水平等政策降低了购房成本，改变了部分买房人的预期。亚豪机构此前统计称全市超过200个楼盘推出优惠促销策略。



■ 观察

房企主动降价 “刚需”开始抄底

从近期成交的表现来看，购房人关注的热点项目以降价促销的为主，绝大多数低于每平米2万元。包括中弘北京像素、K2百合湾、龙湖·时代天街等项目。此外，领海朗文世家、香悦四季还推出了购房增面积等促销活动。

亚豪机构副总经理任启鑫认为：“房企开始意识到一味地拉长蓄客时间，可能流失目标购房者，因此项目入市宜早不宜晚。”

记者发现，一些标杆房企也在近期开始扎堆主动降价入市。据统计，包括富力、鸿坤、华业、绿地、远洋等旗下项目环比1月成交均价纷纷下降数百元至千元不等。位于大兴区的鸿坤理想城上周成交均价为15717元/平米，比1月均价每平米低2780元。

根据官方数据显示，富力金禧花园1月份以16152元/平米的价格售出22套，而上周以15919元/平米的均价售出了21套。分析人士指出，通州楼市的成交量回暖快，原因就在于降价到位，一些刚需抄底入市。 （李捷）

■ 声音

樊纲：房地产价格调整未结束

著名经济学家樊纲昨日在一能源论坛上表示，房地产价格调整尚未结束。他表示，到今年中期，调整将会告一段落。之后到一定程度房地产市场将进入正常增长状态。

他认为，就全国而言，房地产不存在大泡沫。经过这一轮的调整，有些地区价格调整幅度大，价格可能下跌百分之几十。而由于采取比较及时的调整措施，部分地区的房地产泡沫没有波及到二三线城市。“整体而言，房地产不存在硬着陆、崩盘的情况。” （刘兰兰）

责编 徐超 图编 李冬 美编 叶绿 责校 付春愔