

黄金 楼市

新京报 Real Estate

开启宜居之门

一周数据

(截至3月21日)
数据来源:北京市住建委网站

可售期房住宅

住宅套数:80818套
面积:10135348平米

未签约现房住宅

套数:40740套
面积:5505958平米

存量房可售住宅

套数:36268套
面积:3312194平米

新盘预告

长滩壹號

开盘时间:3月24日
位置:昌平区东部新城商务核心区
户型:92平米二居
价格:140万/套起
优惠:待定

房山城建徜徉集

开盘时间:本月底
位置:房山区长阳镇京良路南侧
户型:65-89平米二居, 92-139平米三居
价格:12900元/平米
优惠:待定

本报记者 刘狄 李捷

B13·二手房

亚奥:二手房最热区域

B14·公司

房企年报飘红难掩隐忧

以价换量

3月,正值房企披露年报集中期,不少大房企在年报中避谈2012年的销售目标,而是坚持快速周转的策略,将去库存、保销售作为2012年工作的“重中之重”,以价换量成为房企的共同选择,以大房企为主的打折优惠在3月涌现。

B10-B12·完全报道



新京报制图/赵斌

3·15述评

“以价换量”成就楼市“小阳春”

按照北京楼市春节一个月后,会出现阶段性交易小高潮的传统,今年3月份,北京楼市会有一次较为集中的高成交量阶段。同样也可以预判,今年的3-6月份,北京楼市会较为热闹,需求和供应量都会出现阶段性的高涨的“小阳春”。必须注明的是,这个所谓的“小阳春”是积攒下来的阶段性的需求爆发,并非意味着市场出现全面的回暖。

分析近五年北京楼市的月度成交数据发现,不论是房价处于上升通道,还是趋于下降过程,3

月份总会呈现一次较为集中的交易量增加,业内和媒体也将其称为“小阳春”。纵观今年楼市的一些变化,还是可以看到今年的成交量,有短期内走高的迹象,甚至会在一段时间内,出现一次集中爆发的可能。

之所以做出这样的判断,主要有如下几点原因:首先,北京楼市经过一年多调控,价格逐渐回归合理,甚至部分项目售价基本接近成本。据机构统计数据显示,北京有些板块在售楼盘价格,已经回归到两三年前区域

均价的水平。其次,北京多个区域在售楼盘价格,已经达到购房者心理预期。媒体和部分业内专家的判断中,有些区域楼盘仍有下降的空间,但购房者心理也有自己认可的价格底线,只要楼盘下降后的价格达到其心理预期,理性的购买者还是会出手的。

最后,购买者在观望情绪下,积攒了大量需求。这些需求经过近一年的市场观望后,发现价格并没有发生颠覆性的变化,同时价格也达到其心理预期。这些需求会随着

开发商主动让利、开盘促销等活动,短期内出现爆发。房地产市场一直就有从众心态,加之购房者市场的刚需量巨大,在特定的时间和环境下,必然会出现一次爆发。

房市是否有暖意,刚需盘首先有所反映。因此,我们对北京楼市的此次“小阳春”的预判,更多要从一些刚需盘的表现来进行推理。2009年2月份以后市场出现暖意的時候,重点则是体现在刚需盘上,比如鸿坤理想城、万年花城、富力又一城等楼盘,这些楼盘当时的均价

每平米都在万元以下,月度成交套数也在100多套以上。今年2月下旬,就有一些刚需盘的成交量在上涨,虽然一周走量在20套以内,但可以说明,市场小范围内走暖的脚步已经来临。

刚需盘成交量的变化,并不能说整个市场已经全面回暖。其实开发商也明白,目前成交量的逐渐走高,是通过降价来实现的。也就是用低价格来换取成交量,这样证明了一句话:没有卖不出去的房子,只有卖不出去的价格,只要价格合理,

市场还是存在的。

根据预判,今年的3-6月份期间,或许相对比比较短的一段时间内,北京楼市会有一个阶段性的成交量高涨期。房地产调控的大环境基本不会做大的调整,但局部楼市的小气候还是会有所变化,房企在这个阶段,应该借势出货。提前做好对市场的预判和调研,根据楼盘特性,合理调整价格,不要死扛。因此,在此阶段,不论是房企还是购房者,完全可以实现一次捡漏式的效果。 □张学冬