

# 亚奥:今年二手房最热销区域

## 房价同比下跌23%,吸引大量购房者,是北京典型“以价换量”区域

截至上周,北京市二手房市场已经连续六周成交量持续上升。但与调控前的高峰相比,北京二手房价格已经明显回落。随着认为后市将保持稳定的购房者越来越多,二手房市场吸引了大量有迫切购房需求的首次置业人群。据伟业我爱我家市场研究院的数据统计,亚奥区域凭借房价同比23%的跌幅,吸引了大量购房者的关注,成为年初以来北京二手房最热销的区域。

### 降价后开始走量

“这个区域从年前到现在,成交量和成交价格,都有明显的变化,”朝阳区大屯某中介门店工作人员刘先生表示。据他介绍,从去年年底到春节这段时间,基本上市场处于冰封期,成交量非常低,房价降得也比较快。一般都能在业主报价的基础上,砍价20万到30万元,甚至更多。“去年年底有个210平米的大户型,业主报价520万元,挂了半年也没卖出去,拖到年底时房主着急用钱,最后460万元成交了。但是更多的情况,是很多看房人只是看,无论房主便宜多少都不出手。”

从2月中旬开始,二手房看房的人开始增多了。很多看房人认为后市会比较稳定,市场不会再有大的回落,因此一部分刚需和改善性需求都开始出手。据二手房门店工作人员介绍,年前各方面都非常好的房子价格也很难坚挺,差一些的房子,无论怎么降价都没人买。“而现在的明显变化是,好房子的议价空间开始变小,房主的底气足了,原来能砍价20万的房子,现在只能降5万了。而差一些的房子降价之后,也能够卖出去。”

根据伟业我爱我家市场研究院的数据统计,2012年3月中上旬,亚奥板块二

手住宅成交量与去年同期相比,大幅上涨了逾5倍,成交的大幅回暖,主要源于亚奥板块二手住宅价格的明显回落。据统计,3月中上旬亚奥板块的二手住宅成交均价为24254元/平米,比去年同期下跌了23%。

### 以价换量或将持续

亚奥板块地处亚奥商圈,毗邻中关村科技园、中关村学区,该区域户型多样,房源充足,房子大多是2000年后的次新房。该区域交通便利,配套完善,地理位置优越,一直以来都是首次置业、改善升级、投资需求等各类购房需求关注的焦点,这也造成了2008年底至2011年初亚奥区域房价近120%的大幅上涨。随着近一年多来楼市调控的持续深入,亚奥区域的房价泡沫开始逐渐退去,房价开始明显回落。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析表示,亚奥区域房价的明显回落,吸引了不少在中关村工作的年轻白领和高校教师。这部分人群薪水较为丰厚,每平方米2.5万元左右的均价已基本回落到他们的心理价位。随着该区域房价的继续回落,刚性首次购房需求还将陆续入市。

胡景晖预计,在目前房价普遍回落10%的基础上,不少区域的房价或将还有10%左右的下跌空间,预计上半年北京二手房均价将整体回落至2010年初的水平,也就是每平方米1.8万元左右。下半年,随着积蓄已久的首次置业需求的释放逐步接近尾声,改善性需求将逐步入市,房价回落的幅度将逐步减小。因此上半年将会是不错的购房时机,建议有买房打算的购房人密切关注市场动态,尽量在上半年寻找合适时机出手购房。



3月中上旬亚奥二手住宅成交均价为24254元/平米,同比去年下跌23%。

### 市场

## 成交止涨 观望重来

进入3月份以来,成交量周环比平均涨幅在5%左右,而2月份该涨幅在20%以上。可见当前市场基本维持稳定,成交量呈现止涨状态。消费者的入市意愿开始有所下降。记者询问多个区域的二手房门店工作人员,他们都反馈说,在两会之后,看房人又明显开始变少,很多购房人重新开始进入观望状态。

据链家地产分析,业主和购房者对价格的心理预期或会出现下调,房价下滑大趋势将难改变。

本版采写/摄影 本报记者 刘狄

### 亚奥板块部分小区房源成交情况表

(单位:元/平米)

小区名称	目前成交均价	去年同期成交均价	房价跌幅
安慧里	25000	28000	-10%
慧忠北里	23000	25200	-8.7%
芍药居北里	25400	27570	-7.9%
安翔里	26400	29000	-9%
世纪村	23500	27300	-14%
紫薇天悦	27500	29000	-5.2%
嘉铭桐城	29500	32000	-7.8%
大屯里小区	22400	24300	-7.8%
九台2000家园	24500	27400	-10.6%
金泉家园	28700	32000	-10.3%
安立花园	26200	29850	-12.2%
新荣家园	26500	28300	-6.4%
卧龙小区	25500	29000	-12%
育慧里小区	24000	28800	-16.6%

数据来源:伟业我爱我家市场研究院

**XMD FURNITURE**

**宣明典居®**

紫檀定点保真单位  
国家家具质量监督检验中心

www.bjxmdj.com

贵宾热线  
4006 555 395