

# 3月楼市成交量“恢复性”增长

房企加速推盘以价换量,积压刚需集中释放,业内预计成交量增长难持续

阳春三月,是楼市传统旺季,虽然去年2月中旬加强版调控政策出炉,使得“阳春”不再,但在今年3月,北京楼市有别于去年近一年的颓势,出现成交量小量回升。

## 刚需入市推高成交量

据思源经纪提供的数据显示,截至3月27日,今年3月北京新房共成交6042套(剔除保障房和别墅),同比2011年3月同期4806套增长了26%。环比2月同期则上涨了132%。而成交均价为18703元/平米,则同比下降3%,环比下降0.3%。

亚豪机构副总经理任启鑫分析,北京商品住宅成交量上扬,主要是目前以自住、改善为目的的刚性购房需求开始入市,而首要原因在于优惠利率的回归。目前各大商业银行纷纷降低首套房贷利率,9折优惠在北京已较为常见,与去年底首套房贷上浮10%相比,当前利率下调幅度达20%,这对于刚需购房人群的吸引力是很大的。

中原地产华北区董事总经理李文杰认为,3月成交量的回升,主要是去年积压的刚需在今年3月集中释放,成交量出现恢复性增长。

不过,李文杰表示,实

际上,调控不放松的预期下,购房人入市的心态也在放缓,这一成交量增长持续时间不会太长,可能还会回落。再加上受4月推盘量增加的影响,4月成交量可能与3月持平,继续大幅增长的可能性不大。

## 房企促销跑量刺激需求释放

在3月新盘成交排行榜中,主要是品牌房企的单价两万元以下的刚需盘,而热门区域主要集中于大兴、房山等刚需盘扎堆的地方。

据了解,3月下半月以来的10天时间,北京已有15个项目入市,相当于一二月份开盘项目量的总和。楼市新增供应激增,各项目打折力度也不减,房企普遍采用直接降价、特价房优惠、赠送面积、送物业费

等优惠形式。这其中品牌房企的促销力度较大,保利、龙湖、首开、绿地、金地、金融街等房企纷纷推出优惠,令其刚需产品楼盘在3月成交中业绩良好。但在统计数据上,3月新盘价格同比、环比均出现回落。

任启鑫认为,近期开发企业一方面加快项目上市,“降价跑量”,刺激了楼市购买力的进一步释放,是带动近期楼市销量增长的原因之一。



3月北京商品住宅成交量上扬,主要是因为房企加速推盘以价换量,推动刚需入市。

本报记者 邱晋军 摄

## 交易亮点 低价刚需楼盘是成交主力

### 单价2万元/平米以下楼盘是主力

据亚豪机构数据显示,截至3月27日,3月成交前20名的楼盘,共有14个均价在20000元/平米以下。

实际上,其余6个均价超20000元/平米的楼盘,仅保利中央公园为豪宅项目,成交价格达到39947元/平米,其余5个项目最高均价不超过23000元/平米。因此,3月热销的楼盘中,刚需楼盘占绝对主力。

低价盘主要是满足了刚需低总价低首付的需求,同时,低价盘“以价换量”后,成交均价出现明显上浮。

龙湖时代天街3月成交161套房,成交均价为12482元/平米,这一价格也是相当于“微利”卖房。

中原地产分析师认为,适合首套房需求的刚需盘在销售占比中明显增加,同时性价比房源占据90%签约量。

另外,在限购严厉政策下,不限购的商住项目表现抢眼。3月销冠——中弘·北京像素以361套位列单盘成交榜首,成交均价为14239元/平米,低价、小户型的定位,使该项目一直销售不错。而同类型的地铁商住楼盘——绿地新都会、波

普工社也在3月成交业绩斐然,分别成交86套和84套,分列3月成交排行榜的14和17位。

### 大兴成交套数跃至首位

综合亚豪和思源数据显示,在3月楼市的小回暖中,大兴、通州、房山、昌平等近郊区域成交明显增加,环比2月同期大增2-4倍,其中大兴区域成为交易亮点。

3月跃升至北京各区县成交套数第一的为大兴区,数据显示,3月1日-27日,大兴区商品住宅成交套数为1231套,占北京市成交总套数的20%,首次超过朝阳区;而2月同期、1月同期分别仅为515套、240套。

数据显示,大兴“以价换量”初显成功。3月1日-27日大兴的成交均价为16592元/平米,而2011年3月同期,大兴的成交量仅为238套,成交占比6.61%,成交均价19911元/平米。

多位大兴开发商表示,3月以来购房客户的来电、来访量明显增加,3月初龙湖时代天街等老项目推出大批新房源,带动了整体区域热销,大兴区域销售排在前五名的项目销售套数几乎都在70套以上。

### 品牌房企“以价换量”

从3月成交套数排名来看,品牌房企大力促销,“以价换量”换来了3月的销售回暖,包括保利、绿地、金地、金融街在内的多家品牌房企打出优惠牌。

保利·罗兰香谷在近期连续两个周末都推出了较大的优惠活动,包括价格直降、总价基础上减2万等,甚至还推出了一套11900元/平米的特价房,较之项目一期售价17000元/平米相当于打了七折。

此外,以84套成交量位列第15名的金地仰山每周均推出特价房,2居户型均价18000元/平米,3居户型在17000-21000元/平米。这比去年均价20000元/平米的价格有了大幅下调。

亚豪机构副总经理高姗表示,除了上述通过降价获得较好成交的项目外,热销的还有两类楼盘:一是成本价入市的普通住宅楼盘如龙湖时代天街项目,二是K2·百合湾、红树林等通过赠送大量面积摊低平均售价的项目。目前降价销售已成为市场下开发商的共识。高姗表示,同一区域项目除硬件外,还必须有价格优势,才能赢得销量。近期品牌房企频频促销,或意味着五环外项目价格仍将下行。

## 3月成交套数排行前20名

名次	项目	套数	均价(元/平米)
1	中弘·北京像素	361	14239
2	保利·罗兰香谷	243	14875
3	鸿坤理想城	183	19021
4	龙湖时代天街	161	12482
5	K2·百合湾	154	20094
6	西棕榈滩	148	6817
7	保利西山林语	116	21858
8	天通苑	105	15677
9	富力金禧花园	94	15934
10	富力丹麦小镇	93	10556
11	富力盛悦居	93	21377
12	华业东方玫瑰	90	14020
13	首开·熙悦山	88	13422
14	绿地新都会·微堂	86	12241
15	金地仰山	84	17737
16	北京城建·世华泊郡	84	22489
17	波普工社	84	14500
18	金融街·金色漫香林	79	22944
19	金融街·金色漫香郡	74	11216
20	芭蕾雨·悦都	72	15026

数据来源:亚豪机构;统计时间截至3月27日;数据包括普通住宅、公寓、别墅