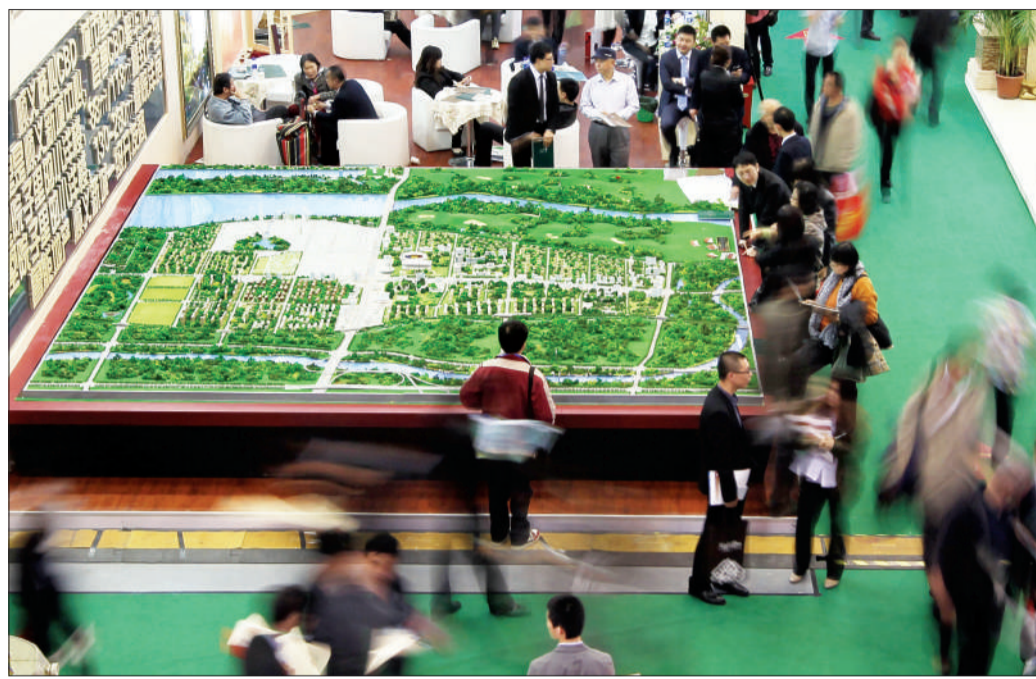


4月楼市成交量冲高回落

机构统计住宅市场成交均价为20013元/平方米,环比上涨5.12%;业内预计5月是推盘旺季,成交有望超4月



北京楼市4月成交量环比微跌,但仍维持2011年以来高位,业内判断楼市成交量初显整体上扬趋势。

北京楼市3月喜迎回暖,4月成交量环比微跌,但仍维持2011年以来的高位,业内判断楼市成交量已一扫2011年颓势,初显整体上扬趋势;似乎是遵循楼市传统“先量后价”的规律。

据北京市住建委网站数据显示,2012年4月北京商品住宅期房、现房累计实现成交7823套,成交面积86.6万平方米,环比上月分别微跌3.2%、4.4%,而同比2011年4月则分别上涨12%、29%;而据亚豪机构统计,4

月住宅市场成交均价为20013元/平方米,环比上涨5.12%。

“4月楼市成交量在预期中,均价上涨主要是金茂府、招商·嘉铭珑原等一批中高端楼盘签约所致。”北京思源经纪总经理张鹏表示,此外也不乏一些前期以“成本价”入市的楼盘借势提价。中原地产华北区董事总经理李文杰表示,去年积压的刚需集中在3月入市,4月总理重申调控不放松后,购房人入市的心态也放缓,4月成交回落属正常情况。

三四月北京共售出商品住宅15908套,成交面积177.3万平方米,相比一二月份分别上涨59.3%、88.1%。亚豪机构副总经理任启鑫表示,连续两月的成交坚挺使北京楼市成交回暖趋势明显,多位业内人士均表示,5月份是楼市传统的推盘旺季,成交有望超过4月,但目前市场仍是“以价换量”为主导,还未出现房价上涨的信号,随着鸿坤曦望山、华业东方玫瑰等一批新开楼盘低价入市,5月楼市成交均价仍存在继续下降的空间。

2012年4月期房成交金额排名(普通住宅\公寓、别墅)

(数据来源:思源机构)

名次	项目名称	推广名	行政区	套数	面积(平米)	均价(元/平米)	金额(亿元)
1	招商·嘉铭珑原	珑原家园	昌平区	60	14045.25	33542	4.71
2	保利中央公园	保利望京苑	朝阳区	74	10494.96	39482	4.14
3	中海尚湖世家	延秋园	昌平区	45	20460.23	18167	3.72
4	金茂府	金茂家园	朝阳区	36	6854.49	49447	3.39
5	远洋·LA VIE	远洋·湖园	朝阳区	4	3503.87	68753	2.41
6	徜徉集	徜徉嘉园	房山区	184	17881.21	13199	2.36
7	润泽公馆	水岸庄园	朝阳区	90	9863.19	23049	2.27
8	保利·罗兰香谷	保利罗兰小区	昌平区	161	13932.33	15989	2.23
9	中弘·北京像素	中弘时代中心	朝阳区	295	15210.93	14499	2.21
10	金地仰山	仰山嘉园	大兴区	83	11344.99	18966	2.15

地产资讯 中国水电·云立方 临时售楼处开放

2900亿元“南城计划”实施以来,大兴楼市蓬勃发展,成为北京最热板块。品牌房企扎堆的大兴新城核心区,龙湖·时代天街、保利·春天里等项目热度不断,成为全北京明星楼盘,吸引了大批刚需人群的目光。

记者获悉,目前该区域又现新盘,中国水电·云立方临时售楼处于4月29日开放。项目紧邻地铁4号线生物医药基地站,随着大兴发展重心的南移、大兴区政府的迁入、商业配套的完善,区域升值潜力不可限量。以

“大兴新核心·幸福如意家”为诉求的中国水电·云立方,建筑面积8万多平米,项目西靠天堂河,为区域内唯一滨河花园式住区,河畔即将建成宽约100米、长度约3.4公里的天堂河休闲景观带,与其自有园林共同打造生态花园住区。项目主打50-110平方米通透薄板,50平方米通透一居、90平方米通透三居,多层次满足刚需人群需要。

富力·丹麦小镇 演唱会向经典致敬

4月21日,富力·丹麦小镇于其项目会所举办了“向经典致敬”MINI演唱会活动。在活动中,嘉宾与歌手们同坐在观众席共同歌唱。而在项目的售楼处,又开始了新一轮的购房热潮。

富力·丹麦小镇地处大兴新

城核心,总建筑面积为40万平方米,容积率仅为0.6,集独栋别墅、联排别墅、叠拼别墅和花园洋房为一体。随着首都第二机场落户大兴与政府2900万元的重点投资,加上京南良好经济开发环境和自然人居优势,地处大兴新城的丹麦小镇也必将随着地域的升值随之增值。目前,丹麦小镇现售产品为130-180平方米精装花园洋房。据悉,富力·丹麦小镇会在五月开展主题为“5月,让我们从丹麦出发”的精彩活动,购房更有惊喜折上折!

泰禾集团 业主尊享服务启动

4月28日,“泰禾品质,关爱生活”物业增值服务启动仪式,在泰禾商务俱乐部隆重举行。泰禾旗下别墅豪宅“运河岸上的

热销盘集中在郊区

分析

4月楼市整体成交出现环比的小幅下跌。4月北京住宅成交套数十大榜单中,月度成交超过百套的项目在3月有11个,而4月仅有7个。以销售套数计,4月的销冠仍被“不限购”的商住项目中弘·北京像素,以295套位列单盘成交榜首,成交均价为14499元/平米;而3月中弘·北京像素成交了361套。

业内人士指出,五一假期前4月份仅有9个项目开盘销售,大量项目计划集中在假期入市成交,供应减少是4月份成交套数下降的最大原因;此外成交的主力集中在郊区楼盘,4月期房商品住宅的签约中,高达65.15%集中在五、六环之间,签约均价为19108元/平米。

记者发现,一些近期销量较好的项目开始出现价格的上扬趋势,如中弘·北京像素项目4月份成交均价为14592元/平方米,环比上月上涨400

元左右,而保利·罗兰香谷与龙湖·时代天街4月份成交均价涨幅都在1000元左右,这些项目在“价涨”下出货量也有所下降。

排名第二的“黑马”是北京城建徜徉集项目,当月共实现成交184套,成交均价13199元/平方米,比此前的报价下调15%左右。任启鑫表示,在“以价换量”的市场下,涨价项目容易出现“二次滞销”,其他“超跌”项目会轻易取代涨价项目的位置。

成交热门项目仍是“以价换量”的开发商,降价项目遍布房山、大兴、通州、密云、昌平等区域。数据显示,4月入市项目当中有半数出现价格的下调,下调幅度较大的包括北京城建徜徉集、北京风景、鸿坤理想城等,下调幅度分别为14%、16.7%、16.7%,其他像绿地国际花都、鸿顺园东区、华业东方玫瑰等也都有不同程度的降价。

高端项目签约拉高均价

成交量企稳后,4月成交均价凸显环比上涨。据亚豪机构数据显示,4月住宅市场成交均价为20013元/平方米,环比上涨5.12%。

“中高端楼盘的集中签约使得均价出现环比小幅上涨。”亚豪机构副总经理任启鑫表示,目前北京住宅市场开始进入新一年的主力销售季,低端产品以价换量,而在持续一年的调控里中高端住宅价格稳健,这部分被压抑的需求在4月逐步释放。

从北京住宅成交金额前十大榜单看,4月豪宅项目几乎占据了半壁江山,招商·嘉铭珑原签约60套以4.71亿元

成交金额居榜首,排名第二的保利中央公园签约74套,成交4.14亿元,两个项目成交均价分别为33542元/平米、39482元/平米。

4月签约金额前十强中有4个楼盘单价超过3万元/平米,比3月多一个,其中新增的高端别墅远洋LA VIE单价高达68753元/平米,拉高了均价。

“这些中高端盘虽然套数不多,但能拉高均价。”北京思源经纪总经理张鹏表示,金茂府等高端盘提价仍热销,显示中高端项目交易在4月明显升温,均价上涨为结构性涨价。

新京报记者 自曾晖

追捧,销售业绩喜人。3月18日,金禧花园7号楼团购,凌晨2点开始排队抢购,团购开始1小时,就成功冲破亿元大关。仅耗时20天,7号楼就成功售罄。在搜房网发布的2012第一季度销售排行榜中,金禧花园名列北京市第五。

富力·金禧花园主力产品为85-90平方米二居,高品质精装,系为城市刚需族量身打造。秉承富力地产18年来的精装经验,以品质雕琢品位,使生活与设计完美贴合,为业主创造人性化的舒适生活。在20天成功售罄1栋楼后,应广大刚需族客户需求,五一加推10号楼,该新品楼栋仍然为85-90平方米二居产品,2梯4户。为助力青年朋友的成家之梦,富力·金禧花园更及时推出13万元的巨额团购优惠,并免费赠送全套厨卫家电,具有较高的性价比。

富力·金禧花园 20天售罄1栋楼

通州核心区名盘富力·金禧花园,持续受到刚需购房者的热烈