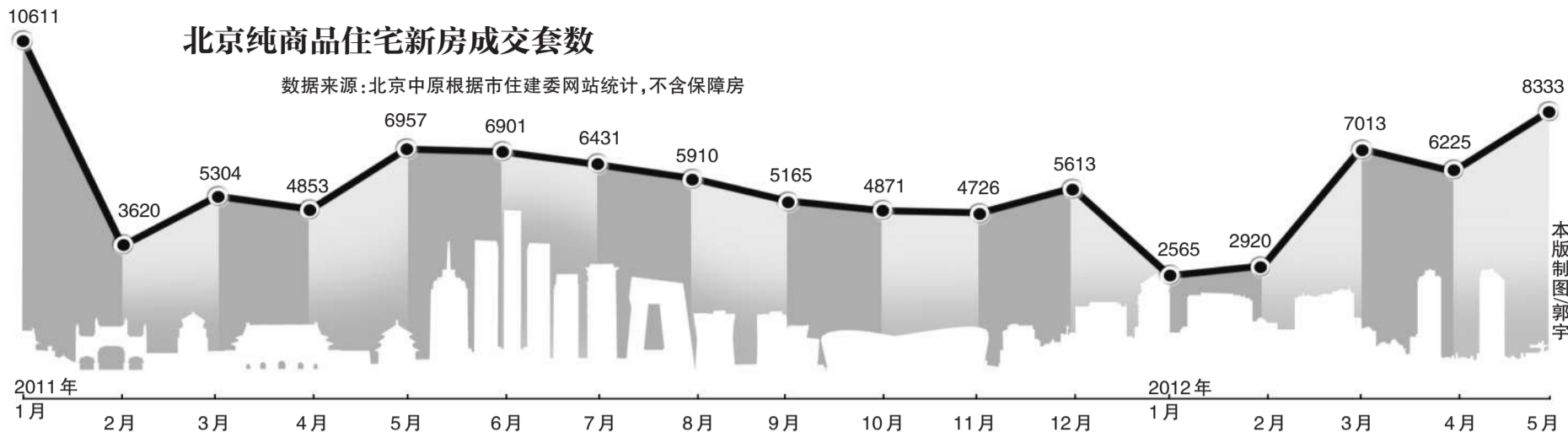


北京纯商品住宅新房成交套数

数据来源:北京中原根据市住建委网站统计,不含保障房



本版制图:郭宇

5月北京商品住宅新房成交超8000套

创2011年2月以来新高;分析称成交回升基于房企“以价换量”,市场未全面回暖

新京报讯 (记者张旭)5月,京城商品住宅新房成交将创去年调控加码后新高。昨天,多家房产机构根据北京住建委信息统计显示,5月1日至27日,扣除保障房,北京纯商品住宅新房成交8333套。这也是2011年2月“京十五条”公布,“五年版”限购令出台后,北京单月商品住宅新房成交首次突破8000套。

对于目前成交的回暖,业内人士认为主要是开发商“以价换量”的结果,市场并未全面回暖。

单月成交均价整体平稳

统计显示,截至27日,5月全市纯商品住宅新房成交8333套,比4月整月的6225套上涨33.9%。虽然成交量上涨明显,但成交均价依然平稳。5月纯商品住宅成交均价19919元/平方米,环比涨幅约1%。

记者了解到,目前不少楼盘仍有明显优惠。5月27日,位于昌平区的住总万科·金域华府推出335套房源,最后认购率超过九成。当天有1900余组买房人到场,金域华府售价仍与一期持平,约23000元-23500元/平方米,另有两居减5万、三居减10万的优惠。

思源经纪市场部一份统计显示,以价换量依然是楼盘热销的保证。在5月成交金

额排名前5的住宅项目中,3个老项目降价明显,1个新盘保利·春天里也是平价开盘。北京一家房企营销总监表示,以价换量应视为顺应调控之举。

分析认为全面回暖尚需时日

对于目前的市场回暖,业内认为还是局部的回暖。无论从成交量还是价格看,都仍然处于低位。

机构提供数据显示,2011年2月以来,北京8个月的商品住宅成交均价都在20000元/平方米以上,而5月成交均价还低于20000元/平方米。亚豪机构副总经理任启鑫预计,房企在流动性没有根本好转的前提下,仍会“降价保量”。

从目前市场成交结构看,改善型需求并未完全走出观望。记者周末在金城华府看到的一个细节是,锁定刚需的两居户型成交明显快于三居。

北京万科副总经理肖劲对记者表示,目前市场不能说全面回暖,整体回暖甚至可能要等到明年年初。多位业内人士也表示,楼市回暖还处于一个不稳定的状态,4月成交就比3月下月不少,5月有回升但也明显低于调控前水平。开发商也要谨慎对待目前的回暖,莫因一时热销上调房价。

■ 新盘入市

月底掀推盘小高峰

新京报讯 (记者袁晓澜 实习生李雪莹)据北京市住建委网站显示,北京市上周末两日,共有8个项目拿下预售证,共推出1523套房源。根据住建委拿证三天必须开盘的要求,这也意味着在5月底掀起又一个拿证推盘的小高峰。

这一波拿证的项目中,紫御华府的售价最高,由于靠近奥林匹克森林公园,该项目拟售价格高达69000元/平方米,并且推出的为371平方米的大户型产品,每套价格达到2000万以上。

从产品上看,上周末拿证项目中以大户型项目为主,如

潭墅苑为门头沟别墅项目,共推出103套房源。中粮万科长阳半岛、首开常青藤、徜徉集等均推出100平方米以上的三居为主。

5月前三周,每周仅2-3个项目拿证。而上周末共有8个项目拿证。亚豪机构副总经理任启鑫认为,开发商加速推盘,一方面受到楼市近期需求升温的带动,另一方面也是因为临近年中,开发商为了完成上半年的业绩指标,需要加速推盘。据机构统计,今年6月,北京共有33个项目入市,为6个月来最高。

中海地王项目“成本价”卖房

业内人士认为,其遭遇调控后市场低迷,只能低价入市

新京报讯 (记者袁晓澜)上周日,2009年豪掷70亿问鼎“全国总价地王”的中海上海长风地块入市。该项目定名为中海紫御华庭,为精装修售房,售价为38000元/平方米起。业内人士认为,该项目楼面价已达到22400元/平方米,再加上建安、精装修等成本,这一售价已接近“成本价”,但受制于调控,地王项目调低预期卖房实属无奈。

据了解,中海紫御华庭主推245平方米以上四居的精装大平层户型,售价为38000元-45000元/平方米。目前正推出“付50万意向金开盘可抵130万房款”的优惠活动,折算下来,项目售价将低至3.2万元/平方米起。而过去两年,业内预计该项目售价将在五万元/平方米以上。

“当年该项目楼面价比较高,达到了22400元/平方米,现在精装修成本就

要5000元/平方米,再加上高层建安成本也在5000元/平方米左右,该项目要达到40000元/平方米以上才是有利可图,现在的售价接近成本价卖房了。”上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示。

记者了解到,上海长风地块曾备受大型房企的青睐。2009年9月,正是市场火热之时,中海地王力挫仁恒、保利、绿城等众多大鳄,豪掷70.06亿元竞得

长风纯住宅地块,一举成为当时的全国总价地王,折合楼面价高达22400元/平方米。然而时隔两年多,项目入市面临的是严厉调控下的市场。

杨红旭认为,开发商在市场行情好的时候拿地,对项目的预期也高。但遭遇调控后的市场行情低迷,只有低价入市,才能拉动销售,地王项目低价入市也是开发商的无奈选择。

■ 分析

楼市调控下地王项目低开成常态

据记者了解,不仅“全国总价地王”面临以低价打开市场的问题,低价入市也成为其他地王的共同选择。

2009年5月至2010年3月,北京也陆续产生了多个“单价”、“总价”地王。而这一阶段的地王,从2011年开始,也陆续进入集中推盘期,并且无一例外地均定位为高端精装豪宅。

今年6月,位于望京的远洋万和公馆即将入市。该项目为2010年单价地

王,楼面单价达到27000元/平方米。据悉,该项目预售均价为55000元-58000元/平方米,加上开盘优惠后,预计最终成交价将在51000元-52000元/平方米之间。这一价格被业内认为是“赔钱卖”。

此外,已经入市销售的金茂府、中海九号公馆、保利东郡、远洋天著等,从楼面价和实际售价对比来看,土地成本、建安成本、精装修成本等加起来,均接近“成本价”售房。而从销售

效果来看,这些地王项目地理位置优越,低价入市的策略使这些项目有着较高的性价比,不少项目销售迅速。如四次开盘很快售罄的2009年地王金茂府,该项目首期开盘45000元/平方米,相比周边项目价格优势在5000元/平方米。

北京房协一位专家认为,低价入市也是开发商不得已的销售策略。当市场好的时候,房企预期也好,拿地积极性也高,但现在市场往下走,开发商拿

地积极性降低。

数据显示,从今年以来,北京土地市场持续低迷,北京宅地基本以底价成交。

杨红旭认为,地王项目低价入市,也说明房地产暴利时代已经过去。拿地成本的增加,政府打击囤地力度加大,想要获取高利润已不可能。

新京报记者 袁晓澜 实习生 李雪莹

部分高价地项目价格

项目	楼面价	售价
远洋万和公馆	27000元/平米	55000元/平米 精装修
远洋天著	18000元/平米	25000元/平米 毛坯
保利东郡	23500元/平米	40000元/平米 精装修
金茂府	16000元/平米	55000元/平米 精装修
中海九号公馆	17153元/平米	33000元/平米 精装修

本报记者根据公开资料整理,具体价格以开发商公布为准

