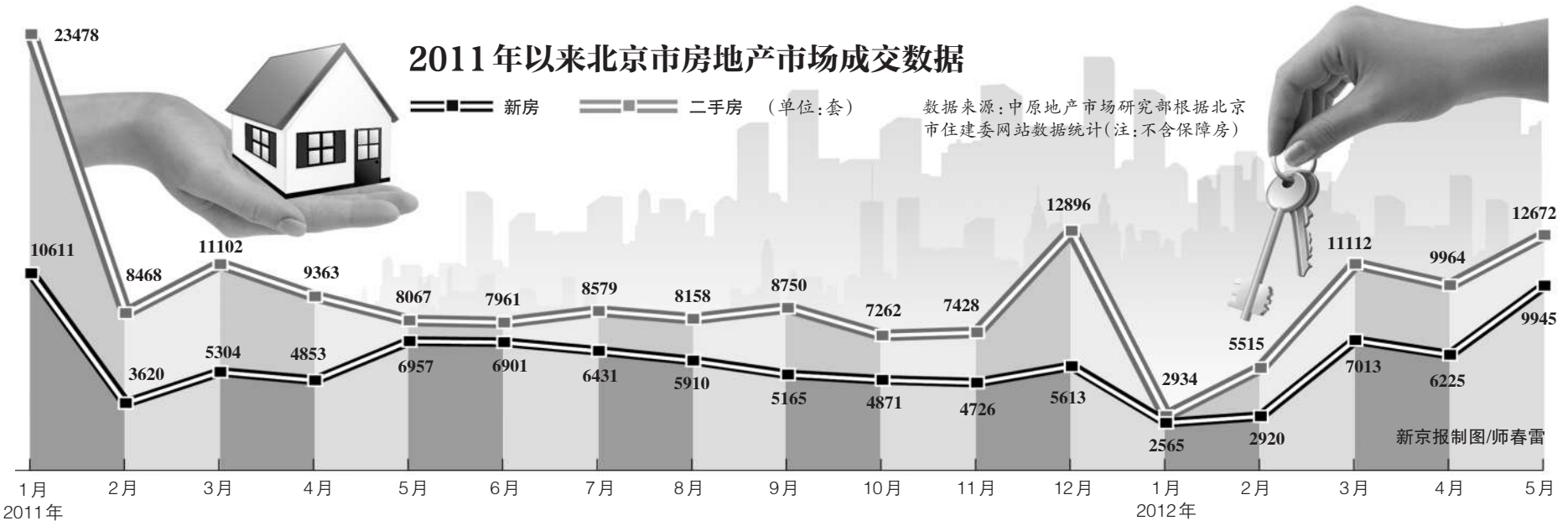

5月新房成交量创调控后新高

环比上月大涨34.2%，同比去年大涨43%；二手房达到15个月来的第二高点

新京报讯 （记者刘狄） 北京住建委网站公布的网签数据统计显示，5月份北京全市新建商品住宅网签总量为10502套，剔除保障房后为9945套，这是15个月来新建商品房成交的最高值。同时，5月二手房成交量也达到15个月来的第二高点。

刚需支撑新房市场回暖

5月份北京全市新建商品住宅网签总量环比上月上涨34.2%，与去年同期相比则大幅上涨了43%。中原地产的数据统计，剔除保障房后的住宅签约套数为9945套，自去年2月“京15条”发布以后，月成交量（不含保障房）首度逼近万套，同时也创下了15个月以来的月成交量（不含保障房）新高。

从成交特征来看，目前符合刚需要求的低总价房源成交占据了市场主力，根据亚豪机构统计数据显示，5月份北京新建商品房市场上，总价在150万元以下的房源共成交5255套，占全部成交的比重为51.3%。

亚豪机构副总经理高姗表示，目前通州、大兴、房山等主力价格区间均已回落至15000元以下，供需双方的博弈已基本进入平衡期。

二手房成交量增近三成

根据北京住建委网站公布的网签数据统计显示，5月份北京全市二手住宅网签总量为12672套，环比上月网签量上涨了27.2%，与去年同期相比则大幅上涨了57.1%。

与新建商品房成交的轨迹类似，北京二手房市场同样从3月份开始出现反弹，3、4、5月份的成交量都维持在万套左右。链家地产市场研究部陈雪表示，从北京市的市场需求来看，月均成交万套仍然是正常成交水平。

伟业我爱我家市场研究院院长陈亮表示，自去年楼市调控至今，北京二手住宅价格跌幅已达15%，随着5月份传统购房旺季的到来，积蓄已久的刚性购房需求开始平稳释放。近两个月二手房价的止跌回稳，个别热点区域的小幅回涨，进一步加速了刚需释放的进程。

■ 观点

标普唱空房企 任志强看好后市

5月24日，国际市场上两家著名的评级机构穆迪和标准普尔同日发布报告，唱空中国房地产企业。穆迪认为，受高水平短期债务及现金流偏低的影响，许多中国房地产开发商的流动性状况自2011年12月已经开始恶化，而这种状况正在持续发展之中。标普也认为，今年中国的房地产开发商将有巨额债务到期，而且流动性状况趋于恶化。

穆迪称，该公司予以评级的29家中国房地产公司的流动性状况都在恶化，该公司最新进行的压力测试显示，其中11家房地产开发企业的现金流状况疲软，而2011年12月遇到这类问题的公司只有4家。

与这两家机构不同，华远地产董事长任志强继续看好房市。他近日在厦门表示，房屋新开工面积下降趋势将影响明年供给，明年3月后房价可能向上。他认为，经济将在今年四季度见底，那时候GDP增幅将转正。

对于未来市场的走势，伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示，供需两旺的市场格局有望促使6月新房和二手房的成交量再创新高。

但是，胡景晖认为，楼市回暖要想持续，必须在下半年通过政策微调，来引导改善性购房需求正常有序释放。“因为随着市场上刚需人群规模的越来越少，下半年有资格的购房需求量将逐渐匮乏，楼市交易量很有可能将再度陷入低谷。”

新京报记者 刘狄

人民币直兑日元开闸首日表现“活跃”

成交量及流动性增加，日本汇商加快开发相关产品；国际货币基金组织表示欢迎

新京报讯 （记者苏曼丽） 昨天起，银行间外汇市场人民币对日元正式开始直接交易，昨天，人民币对日元中间价贬值393基点，贬值幅度0.49%。据交易商介绍，昨天人民币对日元交易较平时更为活跃。

中间价贬值393基点

此前，人民币对日元汇率中间价是根据当日人民币对美元汇率中间价以及美元对日元汇率套算形成，从昨天起将根据直接交易做市商报价形成，得到当日人民币对日元汇率中间价。昨天，人民币对日元中间价贬值393基点，贬值幅度0.49%。

三菱东京日联银行交易员称，昨天，人民币对日元无论是成交量还是流动性，都比之前好很多，大家做起来也会比较舒服。报价较前好太多，成交也活跃了很多，之前每天都没多少成交，现在每过几分钟就有一笔成交。

据悉，昨天，三菱东京UFJ银行等日本三大银行和中国银行、香港上海汇丰银行等参与了日元与人民币直接交易业务。参与交易的银行分别决定东京和上海两地市场的日元对人民币汇率，并据此向企业等客户提供交易服务。昨天上午，中国银行作为首批人民币对日元直接交易做市商，以做市商身份、会员银行身份分别与瑞穗实业银行（中国）、三联东京日联银行（中国）成交当日首笔人民币对日元交易。

直接交易量扩大需时间

国际货币基金组织对人民币对日元直接交易表示欢迎，认为这将能加强中国和日本两国的金融合作。

日元对人民币的直接交易开闸，日本汇商表现得十分积极，已经加快了相关产品的开发。据新华社报道，日本主要外汇经纪商中央短资FX公司5月30日宣布，将于7月2日起针对日本个人投资者和法人新推出日元对人民币外汇保证金交易。该公司发言人后藤表示，这是日本汇商首次推出离岸人民币/日元的外汇现货交易。日本共同社认为，直兑将减少企业结算成本，有助于扩大日中贸易。但现阶段人民币和日元交易可能仍以通过美元中介为主，直接交易量的扩大需要时间。

交通银行首席经济学家连平指出，未来人民币对日元汇率可能因中间价形成方式改变而波动加大。

■ 延展

刷卡、贸易可节省手续费

在此之前，人民币对日元汇率中间价根据当日人民币对美元中间价以及美元对日元汇率套算形成，一旦美元汇率波动，会有一定损失风险，兑换手续费也较高。

数据显示，2011年中日贸易额高达3449亿美元，其中大部分采用美元结算。一旦人民币对日元实现直接兑换，据日本媒体报道，日中两国决定实现日元与人民币的直接交易，预计每年可节约30亿美元的手续费。

一家从事日本出口生意的企业表示，他们的订单都是按照美元订。到了汇款期，都是日本客户先根据当天汇率将日元换成美元然后打到中方公司账户，第二天中方公司再到银行将美元兑换成人民币。美元的汇率波动让他们蒙受过不少损失，因此也想尝试订日元合同让对方付日元过来。

除了企业外，以后个人兑换日元的交易成本也有望降低。据银行人士介绍，由于人民币与日元直接交易不必再经美元套算，所以在机构降低日元汇兑成本的同时，面向客户的人民币对日元交易的报价点差可能缩小，即个人兑换日元成本有望减少。

“人民币对日元直接交易开闸后，对个人客户来说好处不只是兑换日元成本降低。”一股份制银行的银行卡负责人表示，此前中国消费者持着非日元银行卡前往日本刷卡消费，在还款时需要先转换为美元，再转换成人民币进行还款，中间需要按交易金额1.5%被收取货币转换手续费。但是在人民币与日元直接交易后，国内客户在日本使用日元信用卡刷卡消费可以节省一笔手续费。

新京报记者 苏曼丽

责编 韩笑 图编 倪华初 美编 李腾飞 责校 翟永军