

“刚改族”发力

五月成交量重回调控后的“10000套”大关，几乎追平“史上最严厉限购令”出台前的2011年1月成交量。引人注目的是中高端改善型楼盘热销不断，不少开发商加推大户型房源，五月北京楼市首现刚需、改善两分天下的局面。

详见 B10-B11·完全报道

B12·关注

“地王”项目负压频频入市

B14·公司

外滩“地王”横生枝节 潘石屹被告上法庭



新京报制图/林军明

■ 新盘预告

首开·国风美仑

开盘时间:6月10日
位置:地铁亦庄线经海路站南2公里
户型:76、78平方米二居、90平方米三居
价格:折后均价11500元/平方米
优惠:多重优惠

鸿坤曦望山

开盘时间:6月9日
位置:地铁大兴线西红门站东侧约800米
户型:60-115平方米一至三居
价格:均价18000元/平方米
优惠:2万抵6万等多重优惠
新京报记者 刘狄

■ 一周评论

“刚改”接棒，靠品质打通“任督二脉”

近日，甘肃省卫生厅官方网站关于打通“任督二脉”的消息引发热议，在网友拍砖之余，甘肃省卫生厅厅长很专业的向大众解释了先打通“任脉”才能打通“督脉”的养生道理。而这一周期性观点，放到当前楼市似乎也有暗合。

在过去的5月份，开发商们借助价格战，引导刚需入市“火了一把”。据中国指数研究院数据显示，5月40个大中城市，逾八成城市成交量环比上涨。其中，四大一线城市，北、上、广、深5月的成交量均

创下限购以来新高。

伴随着成交量的逐步回升和成交价格的企稳，被称为“刚改”的改善性需求入场，针对改善型购房人的中高端项目也集中入市。综合机构数据来看，北京6月计划入市的33个项目中，包括别墅、公寓、花园洋房等类型的中高端项目占据一半左右，这无疑是调控以来的罕见现象。

楼市存在一定的周期性，如果说此前开发商勉强打通“刚需”的“任脉”，小胜一把，接下来能否顺利冲破“刚改”

的“督脉”，还不好说。目前房地产企业库存较高，周转压力和资金压力仍较大，尤其是限购、限贷这些对楼市影响较大的根本政策并未松动。近日住房和城乡建设部针对部分城市以“稳增长”为名拟放松楼市调控的举动做出回应，要求各地“严格执行”调控政策，以“巩固调控成果”。

应该看到的是，楼市仍处在价格的博弈阶段，无论是占据主力的刚性需求，还是新近入场的“刚改”，对于价格均十分敏感。开发商应慎重“试探

性涨价”，否则“真气逆行”，前功尽弃，更何况改善性需求本来就有限，应该倍加呵护。

接下来能否打通“刚改”的“督脉”，就在于开发商的产品品质及定价策略。价格战对于刚需人群最为有效，但“刚改”人群相对而言年龄偏大，且已有过购房经验，对房子本身品质的要求则更高，单纯的价格战不再有效。

据亚豪机构此前一项关于购房者换房原因的调查显示，选择面积小、不够住的网友居各选项首位，其次是对小

区环境及物业服务不满意，再次是由于孩子上学不方便。因此，“刚改”人群无疑会综合评价物业的类型，以物业产品品质、社区环境等指标为主要考量因素。

此前以金茂府、西山壹号院为代表的一批中高端项目，均以过硬品质和较高性价比取得火爆销售业绩。接下来，楼市或将在价格战的基础上升级为品质战，产品品质较高、定位准确的产品，势必将在下一轮竞争中胜出。

□新京报记者 龚小锋