

B10 完全报道



北京楼市喜迎调控以来的首个“红五月”，纯商品住宅成交量环比大涨54%。

改善型购房“催红”五月

中高端改善型楼盘热销不断，不少开发商加推大户型房源，五月成交量重回“10000套”大关

北京楼市喜迎调控以来的首个“红五月”，纯商品住宅(除保障性住房外)成交量环比大涨54%，调控后首次重回“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，5月成交均价也涨至20269元/平米，创下年内新高，比2012年1月涨幅超过10.4%。

量价齐升，多数业内人士都表示楼市“筑底”已形成，市场初显全面回暖态势。亚豪机构副总经理高珊表示，因担忧房价反弹，大批刚需和改善型需求加快入市购买。据亚豪机构数据显示，5月成交总房源中150万以下占比为51.3%，调控以来，以刚需类项目为主力的北京楼市首现“刚需、改善两分天下”的局面。

北京5月单盘销售额冠军华润橡树湾创下认购超过12亿元，签约额超过10亿元的纪录，5月如招商嘉铭珑“两周热卖6亿元”、华润公元九里“认购破8亿元”等中高端改善型楼盘热销不断，为此不少开发商开始试探性加推以三居为主的大户型房源。

北京市房协秘书长陈志等业内人士表示，改善性需求稳步释放，未来一段时间内有可能成为楼市供需的主流，这部分需求除了开发商的“以价换量”外，更加看重项目的质量和性价比。

5月火热的市场给了开发商推盘的信心。据亚豪机构统计，6月北京将有33个项目入市，业内专家普遍预计6月成交量继续上升的可能性较大。并且由于高端项目扎堆入市，价格可能出现小幅反弹。

成交量创16个月新高

5月北京楼市成交量重回“10000套”大关，不仅刷新了自2011年2月北京出台“限购令”以来16个月的成交纪录，成交均价在环比小幅上涨中也创下年内新高。

纯商品房成交大涨54%

据北京市住建委网签数据显示，2012年5月，北京一手商品住宅(刨除保障性住房)累计成交10535套，成交面积118.5万平方米，环比4月涨幅均超50%。

5月是楼市传统旺季，成交上涨在预期之中；但成交量仅次于“史上最严厉”限购政策出台前的2011年1月(11300套)，市场传递的回暖信号之强烈，让不少业内人士“喜出望外”。

阳光100集团副总裁范小冲表示，政府为保增长放行多项大规模投资，市场判断政策“调子”已明确，楼市已触底，加上多数楼盘维持优惠策略，成交量明显回升。

记者综合北京市住建委网站、亚豪机构、思源经纪等机构数据显示，截至5月30日，一手商品房交易量已连续涨4周；商品住宅月度成交超过百套的项目3月有11个，4月仅有7个，而5月为21个，以今年一直蝉联销售套数冠军

的商住项目中弘北京像素为例，5月销售505套，而4月为295套，3月为361套。

部分项目房价小幅上涨

虽然业内普遍认为“红五月”得益于市场预期转好，其主流仍是“以价换量”，但5月楼市并未背离“先量后价”的传统规律。机构数据显示，5月纯商品房成交均价再次小幅环比上涨至20269元/平米，相比2012年1月，成交均价涨幅超过10.4%，创下年内新高。

北京思源经纪总经理张鹏表示，房价上涨主要还是结构性因素，比如金茂府、橡树湾等中高端楼盘签约拉高均价，此外也不乏“成本价”入市的楼盘和“买涨不买跌”的高端项目借势提价。

部分项目价格出现明显上涨，中弘北京像素5月签约均价为16133元/平米，4月成交均价为14499元/平米；地王项目金茂府5月均价为54478元/平米，4月为49447元/平米。

高珊透露，据亚豪机构监测5月总价在150万元以下成交房源占比为51.3%；热销项目开始由远郊区域向近郊蔓延，随着各区域市场价格均开始进入筑底环节，北京楼市也逐渐进入成交全面回暖的阶段。

2011年1月至今北京商品住宅成交情况表

月份	成交套数(套)	成交均价(元/平米)
2011年1月	11300	22945
2011年2月	3962	24794
2011年3月	5658	19427
2011年4月	5611	20670
2011年5月	8035	21429
2011年6月	9303	22193
2011年7月	7183	22408
2011年8月	6881	22172
2011年9月	5850	22571
2011年10月	5668	20636
2011年11月	5582	19999
2011年12月	6246	22175
2012年1月	2058	18356
2012年2月	3215	18592
2012年3月	8170	19058
2012年4月	6826	20200
2012年5月	10535	20269

本报记者根据北京市住建委网站数据整理，商品住宅包括普通住宅、酒店式公寓、别墅，不含政策性用房及商业办公用房。

2012年5月楼盘成交套数前十名排行

排名	项目名称	成交套数	成交均价	成交金额(亿元)
1	中弘·北京像素	505	16133	4.31
2	鲁能七号院	471	11121	6.05
3	首开常青藤	372	18253	7.40
4	鸿坤曦望山	354	17996	6.08
5	龙湖·时代天街	286	12475	3.77
6	华润橡树湾	252	33173	10.38
7	保利·春天里	239	13714	2.89
8	绿地·国际花都	237	8868	1.53
9	首城国际中心	175	37391	5.57
10	中粮万科长阳半岛	172	14917	2.50

数据来源：本报记者根据北京市住建委网站数据整理

(下转 B11 版)