

(上接 B10 版)



业内人士称改善性需求稳步释放,未来一段时间其有可能成为楼市供需的主流。

图/CFP 北京6月计划入市的中高端项目有16个之多,占比达一半。

新京报记者 李飞 摄

## ■ 市场分析

### 改善需求稳步释放

自5月下旬以来,根据北京楼市成交情况不难发现一个有趣的现象,100平方米以上的大中户型交易形势水涨船高,业内人士认为,以三居为主改善型住房需求的增加,是市场经过一年多调整后的客观反映

针对近期改善型需求“井喷”的态势,北京市房协秘书长陈志认为:“不可能存在改善型需求爆发的情况,只能说是稳步释放。”但他同时表示,未来一段时间内改善型需求有可能将成为楼市供需的主流。

记者了解到,自2006年建设部出台规定,要求新建住宅中90平方米以下户型占到供应总量的70%以上,至今已执行6年,北京的住宅供应结构已

逐渐过渡到以中小户型为主。在北京楼市限购长期化、制度化的预期之下,购房者对于能够承载功能更完备的三、四居住宅的需求日益强烈。

购房人王先生就表示,买房主要是因为父母将从外地来北京一块住,目前的两居有些拥挤,需要考虑买一个更大的房。

不仅是改善型客群关注大中户型,一些首次置业的刚需购房人也开始将目光投向三居、四居。首次置业的童女士指出,目前市场的房价比之前的确已有所回落,如果先买个小户型过渡,后期首付六成的二次换房成本又过高,自己正在考虑一次性买个三居一步到位。

### 开发商试探放量中大户型

改善型需求增加,从根本上激发了开发商调整推盘结构。据机构统计数据显示,近期北京多个项目开盘,包括龙湖时代天街、长楹天街、中粮万科紫云庭、北京风景、华润公元九里、领海朗文世家等,均只提供三居及以上大面积住宅产品,大户型呈现出集中放量的态势。其中招商嘉铭珑原、远洋东方、旭辉御府、逸翠尚府、中海九号公馆几个主推大户型的项目,在5月都突破了30套的成交量。

另据记者了解,龙湖旗下两大天街近期都将推出主打改善型的大中户型产品。龙湖时代天街相关负责人介绍,大中户型的市场接受程度令人吃惊。时代天街5月份在推85平方米两居的同时,就售出100多套大户型产品。

位于大望京核心板块的保利中央公园自入市以来,就打着改善型的标签。主推的130平方米以上户型吸引了很大一部分首次改善型购房人,5月至今已售出126套。据某位熟悉该项目的人士指出:“周边融科橄榄城二手房已达到

32000-35000元/平米,维持相对较低的定价是保利中央公园热销的关键。”

由此不难看出,“以价换量”的故事还在楼市进一步上演,不过是从最初的郊区刚需盘已扩散至强调“首置豪宅”、“终身置业”的改善型中高端项目。

在降价风潮带动下,近期开盘的北京城建·世华泊郡等中高端项目也加入了降价大军,成交走势良好,推出的改善型居住产品在5月单月成交147套。另外,橡树湾、首城双景等突出项目地段、品质及资源配套的“首置豪宅”也因5月推盘而跻身进入了楼市热销的榜单。

一位不愿具名的业内人士对此指出,虽然限购短期内不会放开,但各个地方政府打着鼓励自住需求旗号出台的放宽政策屡屡过关,政策的松动也在吸引购房者积极入市抄底,不少在售项目推出的特价优惠也助力购房者出手。

亚豪机构副总任启鑫对此分析,在目前价格竞争激烈的市场形势下,稀缺的大中户型精品住宅将在提升项目附加值方面更具优势。

### 2007年至2012年5月成交金额、成交均价变化图表

月份	成交金额 (亿元)	成交均价 (元/平米)
2007年5月	174.81	10217
2008年5月	148.07	13214
2009年5月	253.12	12949
2010年5月	91.28	18528
2011年5月	163.07	21429
2012年5月	240.31	20269

数据来源:本报记者根据北京市住建委网站数据整理

### 2007年至2012年5月成交面积、成交套数变化图表

月份	成交面积 (万平方米)	成交套数 (套)
2007年5月	171.09	12985
2008年5月	112.05	10156
2009年5月	195.47	17624
2010年5月	49.2	4451
2011年5月	76.1	8035
2012年5月	118.5	10535

数据来源:本报记者根据北京市住建委网站数据整理

B10-B11 版采访  
新京报记者 自曾晖 李捷 袁晓澜  
实习生 李雪莹 徐进

## ■ 6月预测

### 6月价格或出现结构性上涨

北京楼市在5月继续反弹以后,对于6月走势,业内专家均认为,成交量继续上升的可能性很大,并且由于高端项目扎堆入市,价格可能出现小幅反弹。

据亚豪机构统计,北京6月计划入市的项目共有33个,其中高端项目扎堆,包括别墅、公寓、花园洋房等类型的高端项目有16个之多,占到了总开盘量的一半左右,并且有4个总价超过千万元的高端别墅项目。

亚豪机构市场总监郭毅认为,6月份的成交量将继续上涨。因为6月份市场的供应情况非常好,33个即将入市开盘的项目,必然是前期储客已达到开盘要求,而且开发商选择在这个时机入市,说明市场上的购房需求能消化供应,因此6月成交量是有保证的。

北京思源经纪副总经理任莉认为,以上个周末(6月2日、3日)成交量来看,常青藤、丽景长安等项目的成交量可观,6月份成交量仍将保持“上

扬”趋势。

从记者采访中,不少首置、刚需需求的购房人,也认为过完年后是购房的低点,是今年最好的购房时机。目前趁着调控,房价上涨的可能性不大,因此购房心理也较理性和积极。

而对于开发商来说,成交量回升后,将逐渐缩小折扣,但以价换量仍是跑量的利器。

一位房山新盘的开发商告诉记者,此前该楼盘推出楼座低价促销,成功实现以价换量,接下来推出的新楼座,也会谨慎制订促销策略,折扣大小影响着最终的成交量。

对于6月北京楼市的房价走势,郭毅认为,6月份中高端项目的集中入市,有可能带动整体市场价格的上涨,但是这种上涨是结构性的上涨。

房地产资深分析人士张寅表示,6月、7月楼市成交量方面有可能会保持5月份的状态,价格方面可能会有小幅度的反弹,但是不会有大的波动,楼市总体进入“整固”阶段。

## ■ 业界建议

### 购房者:房价稳定可出手

亚豪机构市场总监郭毅建议刚需的购房者,要抓住眼下的时机。不少改善性的购房需求也是出于家庭人口增加、教育需求、养老需求等考虑,6月份是出手的好时机。

北京思源经纪副总经理任莉也表示,最近一段时间正有不少新盘集中上市,开发商也采取了一些购房优惠政策,房价也相对稳定,购房者可以抓住这个时机“下手”买房。

### 房企:定价合理以价换量

亚豪机构市场总监郭毅认为,目前,市场主体还是首次置业者和二次置业者,这样的客群对价格比较敏感。因此,郭毅认为,开发商的定价越是合理,越能体现在成交量上。开发商目前应该把去库存和回笼现金放在首位上。资金流有了保障,才能考虑进军商业地产、

养老地产等战略性的发展。

北京思源经纪副总经理任莉也表示,开发商依然要保持理性,应该认识到当前的业绩主要是“以价换量”的结果,刚需客户是当前的主要客户群。不要盲目乐观,价格方面要维持稳定,不要有大幅波动。