

# 北京楼市端午节成交量远超去年

前两日网签套数较今年五一假期三天网签总量多286套,较去年端午节三天总量多719套

新京报讯 (记者刘狄) 北京住建委昨日网签数据显示,今年端午假期前两天,全市住宅网签量为1155套,较去年端午节三天网签总量多719套,也高于今年元旦、清明、五一三天假期总成交量的570套、550套和869套。

## 3月起楼市现上升势头

数据显示,端午节前两

天北京商品住宅签约1155的成交套数较今年五一假期三天网签总量多286套,较去年端午节三天网签总量多719套。其中新建住宅签约876套,2011年和2010年端午节三天的成交量分别为316套和625套。二手房市场方面,今年端午节假期前两天成交279套,这一数字在2011年和2010年分别为120套和113套。在月度成交量上,从今年3月份开

始,北京新房和二手房市场,都呈现出稳步上升的势头。

截至6月23日,6月内新建住宅签约套数为8111套,二手房住宅签约9072套,相较于5月同期,分别上涨了13.9%和4.6%。

## 分析认为难现过度反弹

北京中原市场研究部总监张大伟分析认为,成交量持

续攀升的主要原因,首先是降息信号被市场过度解读,购房者预判市场将走出低谷,入市的积极性提高。而目前很多项目房价触底之后不再下降,让购房者看房意愿及购买意愿都有明显增加。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析预计,随着房价的继续回落,优惠利率的进一步普及,因楼市调控而积蓄已久的首次购房需求,

在端午节后的释放进程有望进一步加速。北京市场的成交量还将继续保持高位,且有望再创调控以来的月度新高。

但是,中原地产市场研究部认为,一旦市场反弹过度,政府层面肯定会有所应对,所以目前来看市场明显过度反弹的可能性很小。

针对近期楼市成交量明显上涨,北京市住建委昨日也表示,今年北京有110多

个项目降价,楼市成交量回升源自降价换量。目前90%以上的购房人都是首次置业,调控并未放松,房价的反弹回涨不具备支持因素。

上述人士表示,目前北京的商品房库存接近6万套,大部分企业还处于消化库存阶段。“当前最主要的还是顺应形势,降价放量。北京市场总体还将延续平稳的态势,购房者不必为此而恐慌。”

## 各地

## 太原 端午假期看房人明显增多

新华社电 “今天4部电话响个不停,都是咨询买房的。”端午假期首日,在太原市建设南路一家售楼部,置业顾问范先生说,自央行宣布降息至今,通过各种方式咨询买房的人渐渐多起来了。“目前,项目7栋楼的现房只剩下100多套,估计不久就清盘了!”范先生说。

端午节假期,记者走访太原市多家楼盘发现看房人明显增多。首开国风上观的置业顾问杨先生表示,前来咨询和买房的基本都是“刚需族”,他们大多担心楼市调控政策松动,未来房价会出现大幅上涨。

不少购房者表示,房价并没有出现实质性回落,希

望当前楼市调控政策不动摇能让房价再降一降。

太原市统计局的数据显示,今年前5个月,太原市房地产开发投资72.76亿元,增长23.2%,呈现逐月回落的态势;商品房销售面积74.24万平方米,增长47.6%,比2011年全年提高66.3个百分点。

## 南昌 5月住宅销售同比涨110%

新华社电 南昌楼市近期“供销两旺”,5月下旬至6月中下旬,出现持续性的周成交量破千的态势,呈现自限购政策实施以来难得的销售旺盛局面。

南昌房地产信息网监测数据显示,5月南昌市区商品住宅销售3710套,同比上涨

110%,与4月份相比上涨59%,交易量创住房限购政策实施以来新高。6月11日至17日这周,南昌市区新建商品房共计成交1075套,至此,5月下旬以来,南昌楼市连续出现4周周成交量在千套以上的情况。

与此同时,南昌5、6月

份新房供应出现高潮,新推楼盘月均在40个以上。统计显示,5月南昌市有45个楼盘开盘,推出约7000套新房源,供应面积近70万平方米,这是自2010年11月份以来单月推盘量最大的一个月,并且整体销售率在60%。

## 声音

## “投机性需求基本被挤出市场”



基本上被挤出了市场。

秦虹在参加海峡房地产论坛时表示,今年5月23日,国务院常务会议再次明确要稳定和严格实施房地产调控政策。这一轮从2010年4月15日以来的调控政策,方向非常明确。第一,坚决抑制投机炒房性需求,控制房价的上涨,促进房价的合理回归。第二,大力建设保障性住房,同时满足市场上一些刚性的自住性需求。

秦虹说,这次两年多的房地产调控政策出现了两大效果,一是投机性需求基本被挤出了市场。人们所买的房子80%-90%都是出

于自用的,投机投资炒房的需求基本上被挤出市场。二是房价的上涨幅度得到了控制。

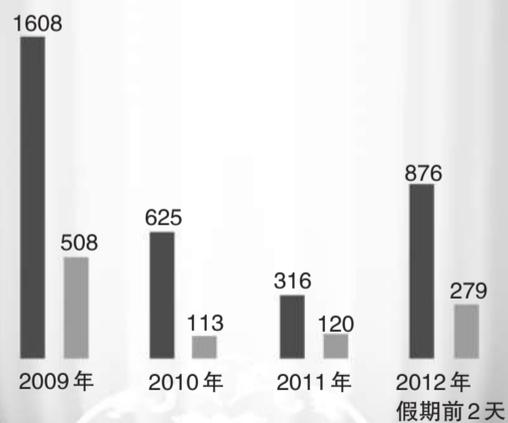
秦虹认为,未来中国房地产市场的空间还是很大,自住性需求、改善性需求的空间还是比较大,但市场的增长速度一定是下降的,不可能再像以前那样。越来越多的企业采取稳健的发展战略和财务模式,这是非常理智的一种投资行为。另外,在土地的招拍挂市场上,土地增值的空间也是非常有限了,那些专业化能力强和品牌信誉好的企业,在今后的市场中将会占据优势。

据新华社电 住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹日前在福州表示,经过两年多的房地产调控,现在市场上的投机性需求

2012年三天小长假北京住宅网签数(单位:套)



近年来端午假期北京楼市网签数(单位:套)



数据整理: 伟业我爱我家市场研究院  
新京报制图/郭宇

## 相关

## 住宅限购 推热商业地产

据新华社电 随着商品住宅持续调控,商业地产以不限购的特点“接棒”,成为投资热点。但有业内人士提醒,商业地产面临同质性强、后续资金乏力、库存大等问题,在资金热捧下易出现泡沫化倾向。

## 商业地产逆势崛起

6月上旬,上海万卓投资有限公司以1.75亿元竞得上海市嘉定区嘉定新城一商业地块,溢价率高达435.5%,让业界颇为意外。

业内人士分析认为,在住宅调控不动摇的背景下,预计今年会有更多房企涌向商业地产。

北京中原地产市场研究部总监张大伟称,今年一季度,住宅开发投资增速仅为19%,商业地产达到43.4%。表明资金还在大量进入商业地产市场。

复星国际联席总裁、复地集团执行董事范伟表示,楼市政策调控频繁,单一专注于住宅开发业务风险过大。在此形势下,许多住宅开发商转向商业地产。

另外,为鼓励商业地产发展,一些地方政府也给出大幅地价优惠。租金上涨也是商业地产市场持续增长的动力之一。

## 局部泡沫出现

不过,商业地产市场迅速升温,隐含的风险和泡沫逐渐显现。中国银监会去年8月曾提醒,要对商业地产和二、三线城市房地产风险保持“关注和警觉”。

世邦魏理仕的最新统计数据表示,按过去两年的平均消化量静态计算,我国很多二线城市商业地产的消化周期将超过15年,有的甚至达到60年。

中国房产信息集团研究总监薛建雄称,短期内市场上商业地产项目供应量过大,地产商开发、运营能力参差不齐,有些商业项目将难逃关闭、重组和被收购的命运。