

楼市调控政策效应递减 北京楼市量涨价不跌

在经历了调控的阵痛之后,北京楼市正在逐渐恢复。官方的数据显示,今年5月,北京新房和二手房成交量环比双双回升,虽然“限价令”威慑仍在,但是市场整体交易均价并未下跌。

业内人士表示,在“新国五条”出台百日之后,京城楼市正在逐步从惊恐中恢复。从当前市场供需矛盾的情况来看,未来房价仍然有着上涨的压力,而随着上述压力的增大,限价政策或将有所松动,从而为市场提供供应。

二手房涨幅超过新房

来自北京市住建委的数据显示,今年5月,北京纯商品住宅(不含保障房)网签5598套,虽比去年同期下降32.9%,但环比4月仍小幅上涨6.2%。相比之下,当月二手房网签7336套,环比4月份大涨40.8%。

业内人士分析认为,虽然“小阳春”已经不在,但是北京楼市仍在从交易量的底部逐渐复苏。值得注意的是,从5月13号开始,北京纯商品住宅成交量已经连续三周回升。

新房的成交量恢复较慢,被认为是受到“限价令”的影响。中国证券报记者走访多家项目发现,由于预售价格未能通过住建委审批,北京多个商品住宅项目无法入市,并直接影响到新房成交量。其中,个别项目的入市时间已延迟近半年。

二手房方面,市场供应本就存在弹性,随着二手房个税新政的出台,大量的免税房源入

市,成为推动市场交易量回升的主要原因。北京中原地产的分析称,满五年唯一住宅占最近网签成交的80%以上。

市场交易量回升的背后,还存在着更大的背景因素——刚需旺盛。据悉,近期北京新开盘的部分商品房项目,又出现久违的“日光”现象。部分未开盘的普宅项目,排号人数和房源的比例几乎达到5:1和6:1的水平。在二手房市场,一些优质的免税房源,同样被很快抢购。

统计显示,今年5月,北京纯商品住宅交易均价为24356元/平方米,同比、环比均出现了一定程度上涨。中原地产统计的二手房价格也显示,5月北京二手房均价为27910元/平方米,比4月微幅上涨。

供不应求形势严峻

从供需形势的角度,不难理解房价上涨预期形成的原因。监测数据显示,2013年1~5月,北京累计新增供应仅为15227套,累计交易量则达到36633套,两者之差高达21406套。这也意味着2013年以来,北京新房库存量净减少21406套,楼市供不应求的形势严峻。

多数分析人士认为,由于多数房地产企业并不缺钱,因此在政策力度不松动的情况下,供应端的低迷局面短期内或是难以改进。不过,出于上半年业绩的考虑,仍会有部分项目在6月推盘销售。

专业人士分析认为,北京6月推盘量会比



5月有所增长,但由于预售证发放继续受限,新增供应量有限,这将使得6月北京新房交易量保持缓慢上涨的格局。同时,在供不应求的大趋势下,价格仍难有下跌的压力,甚至可能继续上涨。

值得注意的是,5月北京连续成交多宗高价地,再次抬高了市场对房价上涨的预期。有开发商表示,“面包”绝不可能以低于“面粉”的

价格销售。

企业与政府价格博弈还在继续,原定4~6月份开盘的项目兑现情况将会继续大打折扣。分析人士认为,房价上涨的压力将在北京长期存在,这种压力或将倒逼政府部门松绑“限价令”,使更多的刚需项目入市,并在一定程度上改善供需关系。

(新华)

广告