

前5月北京住宅成交量价齐升

据统计，今年前5月北京商品住宅成交量价齐升。同时，由于新增供应滞后，供需矛盾较为突出。其中，改善性需求都比较旺盛，去化速度明显。

楼市供需失调

根据统计数据显示，今年前5月北京市商品住宅共实现成交52481套，成交面积557.84万平方米，相比去年同期分别增长44%、43%。与此同时，前5月北京住宅市场成交均价为22114元/平方米，相比去年同期也上涨了12%。

专业人士分析认为，从阶段性成交情况来看，北京楼市开始进入第二轮调控周期，从成交情况可以看出，第二轮调控对于成交的打压并不像之前一轮那样严重。这一方面由于需求方在经历数次调控之后对房价下调的预期已减弱，相比去年同期入市积极性明显加强；另一方面，由于整体市场价格的回升，相比去年同期供应方的积极性也有所提升。

虽然相比去年同期市场供应量有所回升，但是基于巨大需求群体的存在，目前楼市仍处于供不应求的状态，前五个月的供需比为1:2.4。据链家地产市场研究部统计，从1~5月总供销比数据来看，2013年供销比由2011年与2012年的1:1.1上升到1:2.4，虽然2013年总供应绝对量并没有出现大幅下降，但是与旺盛的需求相比，供需矛盾依然比较突出。从当前库存数据来看，截至5月底，商品住宅库存量为63304套，比去年年底减少1.8万余套，供应不足也使库存量进入消化阶段。

“一方面限价令的实施直接打击了近期项目入市的积极性，另一方面2011~2012年度宅地成交的不足使得各大房企可转化为供应的土地储备出现‘断档’”，业内人士认为，短期内楼市供需倒挂现象将持续，受此影响，项目售价以及整体市场价格仍将处于隐性涨

价的趋势。

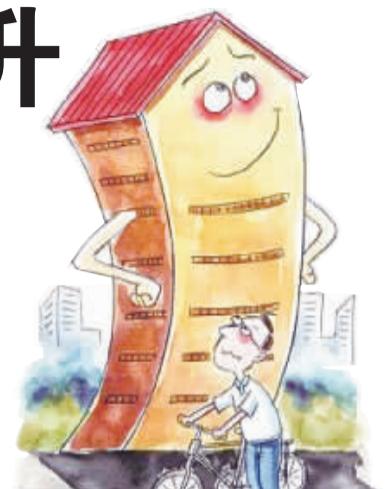
中高端需求崛起

价格方面，虽然整体市场目前价格涨幅放缓，但上涨的趋势依然比较明显。

据统计数据显示，5月北京新建住宅成交均价为20915元/平方米，与前两月相比基本持平。业内人士分析认为，价格出现持平的主要原因是严格的限价政策，体现到签约的均价出现明显的停滞。不过，部分项目额外增加的装修款，使得实际市场价格还是出现了微涨。“特别是5月下半月出现的全国地王潮，不仅代表了开发商的预期爆棚，也会影响在售物业的价格和购房者的市场预期。”

据统计，今年4~5月都有成交的64个相对热销的项目中，价格上涨的项目占比为62.5%，但超过7成涨幅在5%以内。

业内人士认为，成交均价出现微涨，一方面是由于成交结构引起，5月五环内成交占比较上月上升了7.1个百分点，且均价在2万/平



方米以上的成交占比上升10.1个百分点，结构性拉升了成交均价。另一方面，从市场成交的热销项目来看，十个热销的项目中，有5个项目的成交均价在2万元/平方米以上，其中有2个在3万元/平方米以上，都较上月有所增加。

(潘秀林)

广告