

供销两旺 北京楼市迎“暖”

虽然北京今年的冬天较往年寒冷，但楼市却出现“暖冬”，呈现供需两旺的态势。最新的统计显示，11月份最后一周北京商品

住宅成交大幅回升，创19周新高，与此同时，11月份成交也创下近3个月新高。进入12月份，房企的供应力度不减，据亚豪机构统计，北京商品住宅市场预计将有27个项目入市。业内人士称，销量的提升反过来又刺激了房企入市的积极性，房企面对未来楼市的不确定性与当下的项目热销现状，使得已接近年末的市场供应仍未缩减。

上周成交创19周新高

根据亚豪机构统计数据显示，11月份最后一周(11.23-11.29)北京商品住宅(不含保障房与自住房)共实现成交2460套，成交面积24.9万平方米，环比分别出现45%、39%的大幅回升，这一成交也创造了近19周的新高。

亚豪机构副总经理任启鑫认为，虽然已近年底，但楼市并未流露“收官”意图，而是再接再厉勇攀高峰。而在这其中商住公寓出力甚多，从成交占比中可以看出，11月份商住公寓类产品共实现成交3445套，占全部成交比重的近半数。此外11月份成交排名前十项目当中，商住项目多达8个，华业·新北京中心、保利大都汇两个通州区的商住项目更是分别以351套与316套的成交高居前两位。

值得一提的是，11月份最后一周别墅项目也在集中供应。据统计，11月份最后一周北京住宅市场共有6个项目入市，其中包括春晖园·随园等4个别墅项目。从这4个项目特征可以看出近期别墅市场的两个新趋势，其一是单价走高，其中恒大书院项目单价60000元/平方米，红廷别墅单价高达70000元/平方米；其二是面积趋小，例如春晖园·随园平均待售面积为138平方米，而恒大书院平均待售面积也仅为166平方米。

任启鑫表示，面积趋小主要是为了争抢改善型需求群体，单价的走高则主要是受到地价走高，六环内产品稀缺的刺激。



11月份成交升温

11月份最后一周的成交量只是11月份成交情况的缩影，刚刚过去的11月份成为名副其实的“暖冬”。

中原地产研究部统计数据显示，11月份北京新建商品房住宅签约4103套，成交均价达到了32360元/平方米，这一成交均价也是北京历史上单月均价第二次突破3万元，超过了9月份创造的32183元/平方米。

至此，2015年前11个月，北京成交的商品房住宅(剔除保障房自住房)合计为49116套，这一成交量也超过了2014年全年成交量，成交均价达到了29384元/平方米，同比上涨了9.3%。市场库存则出现了明显下调，目前可售商品房住宅只有7.24万套，相比2014年减少了1万套。

二手房11月份的成交量也升温明显，全月成交17043套，超过了10月份的14382套。累计2015年前11个月，北京二手房签约套数达到了175336套，相比2014年全年的105126套上涨了70%以上，预计全年成交量将超过19万套。

不仅北京明显上涨，中原监测的21个城市数据显示，11月份前4周的二手住宅合计成交面积较10月份同期上升12%，其中一线城市增幅达17%。

“北京房价持续1年上涨，新房二手房走势均继续上行，在11月份出现了暖冬的现象。”中原地产首席分析师张大伟说。他表示，2015年一系列政策刺激楼市复苏，在2014年调整的基础上，北京市场出现了明显的回暖，同比是2015年“3·30”政策后，叠加数次降息降准，整个北京市场明显升温。同时，土地市场的持续火热也影响了购房者的积极性，在2015年，全年已经出现了25宗“地王”，这种情况下的出现，导致全北京各区域普遍出现了成交上涨的现象。

12月份27盘将入市

11月份出现的“暖冬”有望在12月份延续，据了解，12月份的供应量保持在高位。

根据亚豪机构统计数据显示，12月份，北京商品住宅市场预计将有27个项目入市，其中包括恒大华府、西山湖、金玉府等8个纯新盘，以及包括中铁花溪渡、玫瑰SOHO、中昂时代广场等在内的19个老项目后期。12月份预计入市项目主要分为三类：普通住宅、别墅以及商住公寓。从普宅特征来看，12月份入市项目中，产品设计将大户型作为主力产品的项目明显偏多，14个普宅项目当中主打大户型产品的多达9个，例如金玉府主推133~136平方米三居户型，而恒大华府的产品则为260平方米三居及330平方米五居等。

“2015年北京住宅市场已经开始进入由土地市场引发的变革当中，而自明年开始，市场新格局将进一步明晰。虽然整体市场价格上涨的预期已无悬念，豪宅当道的市场特征已成定局，但是对于开发企业来说，新格局下明年的市场面临太多的不确定性，因此，提前入市、快速跑量成为一众房企的共识。北京迎来供应‘暖冬’。”亚豪机构市场副总经理高姗表示。

(据《京华时报》)