

# 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房

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珊表示。

（据《京华时报》）

