

# 6月 全国楼市成交量有望创年内新高



核心提示

进入6月，由于整体市场依然实行“以价换量”，刚需和非刚需都有一定程度释放，加上高供应刺激，全国多个主要城市成交量持续回升，6月楼市量价有望创今年新高。虽然限购未放松，但仅从成交量上看，仍有可能出现3年来最火6月。

值得注意的是，部分城市在成交量持续回升的推动下，房价开始出现回升势头，此前大跌或低开的项目价格开始止跌反弹。在上海，部分项目价格回升幅度高达20%。有数据显示，6月前17天上海新建商品住宅平均成交价格达每平方米23141元，18个月后重新站上月度均价每平方米2.3万元的高位，创2011年1月楼市调控以来的新高。



(资料图片)

## 成交量或创年内新高

成交量的持续回暖，让今年的6月格外火热。相关统计数据显示，6月前24天上海新建商品住宅成交69.8万平米，较5月同期提升21.4%，6月总成交量有望超过5月成为年内新高。其中，上周(6.18~6.24)成交1788套，环比提升5%，而端午节三天假期交易量为704套，同比增长54%，为近三年端午节假期最高成交量。

21世纪不动产上海区域分析师黄河滔表示，随着市场预期的扭转，改善性需求开始

跟随刚需入市，并成为助推行情回升的新增长点，6月有望延续交易量上升的势头。自今年3月开始，更多针对改善性需求的交易占比在提高。

此外，据链家地产监测北京、上海、广州、深圳、沈阳、杭州、南京、青岛、成都、苏州全国十大重点城市成交数据显示，6月前三周的成交总量突破6万套，比5月同期增加了近1万套，与2011年6月前三周的成交量相比上涨了55%。

链家地产市场研究部认为，从6月前三周的成交量看，二线城市上涨比一线城市更为明显。从具体市场环境看，以上几个城市中上涨的原因各有侧重，成都、苏州受政策性影响比较明显，深圳、南京近期改善性购房入市增加、杭州旺季促销力度加大。另外，除了因为政策层的限购程度相对宽松外，多数大型房企将二、三线城市作为布局和销售重点也是较大的影响因素，降价和推盘力度都比较大，这也是促使二、三线城市成交持续走高的原因。

## 沪部分降价项目止跌反弹

值得注意的是，随着成交量的回暖，部分城市房价开始出现回升，此前大跌的楼盘开始止跌反弹。中国房产信息集团发布的最新报告显示，6月前17天上海一手商品住宅的平均成交价格18个月之后重新站在每平方米2.3万元的高位，达到每平方米23141元。

据中房信监测，位于嘉定的绿地琨香公馆去年12月开盘成交的27套房源均价仅每平方米13192元，至今年5月成交的91套房源均价已达每平方米14279元，6月前17天成交的12套房源均价更是达到每平方

米14573元，累计涨幅达10.5%。

除了新盘低开高走之外，原先一些大跌的楼盘也重现升势。而市中心的改善性楼盘去年跌起来“生猛”，今年涨起来更是“凶狠”。位于内环边的香溢花城去年9月成交的12套房源均价每平方米37489元，10月成交的64套房源均价立刻跌到每平方米30820元，但今年6月成交的12套房源均价已恢复每平方米37136万元，涨幅达20.5%。

分析认为，尽管一些楼盘可能存在位置和户型的差异，但前后价格差别如此之大，还是能说明房价回调的现状。上海楼市今年3

月以来的成交通暖，使得前期因价格大跌而热销的楼盘价格回涨，一些低开的新盘一旦市场反应良好即开始走高。

也有分析人士认为，从全国楼市来看，虽然成交量开始进入上行通道，但市场回暖短期内还不会造成价格过快上涨。链家地产市场研究部陈雪表示，以北京为例，新增项目的销售状态远不及限购前，与去年同期相比也存在一定差距。链家地产统计，今年以来入市的期房项目，截至目前，整体签约率为29.1%，比去年同期低14.3%，销售较好的项目，近八成集中在2万元以下。(景浩)

## 住宅成交量持续回升

## 土地市场供需回暖

随着刚需的持续入市，住宅成交量持续小幅回升，房价出现上涨苗头。而成交量的回升也刺激了开发商的购地热情，近期土地成交日趋活跃，京穗两地高溢价地块再现。随着未来各地政府推地力度的加大以及推地策略的改变，土地市场有望逐渐走出年初以来的低迷行情。

近期，土地市场迎来一波成交小高峰，高溢价地块开始增多，京穗两地高溢价地块再现。上周，恒大历经几十轮竞价以13.22亿元获得广州珠江新城商业地块，楼面地价为每平方米32968元，溢价率高达163%。该地块

的单价相对于2011年同区域的商业地王楼面地价上涨约八成。

由于销售回款顺畅，资金压力较小的大型房企购地热情提高，开始着手补充土地储备，逐步加快拿地进程。中原监测数据显示，6月份以来十大标杆房企已花费31亿元在广州、重庆和郑州补充6宗土地储备。

根据中原集团研究中心对全国主要城市的调研，目前有不少地方政府逐步加大推地力度并相应调整推地策略。近期，南京政府新推出了十几幅地块，且北京、成都政

府调低了部分新推出的地块底价。上周，国土资源部和发改委联合发布《限制用地项目目录》和《禁止用地项目目录》通知。通知中明确规定“住宅项目容积率不得低于1.0”，这意味着未来别墅等高端住宅项目的开发将受限。

中原集团研究中心预计，后期政府在加大推地的同时，也可能趋向于推出一些规划面积较小的地块，控制地块总价，减少流拍风险。随着流拍地块减少，溢价率走高，土地市场有望逐渐走出年初以来的低迷行情。

(晨红)

## 全国主要城市上半年成交量有望破百万套

北京中原市场研究部发布报告称，截至6月25日，全国主要的54个城市，月内成交量达到189739套，3月以来的市场复苏得以延续，而6月有望再次突破22万套，上半年累计成交将突破百万套，达到107万套，与2011年上半年的95.4万套相比，将上涨12%。

其中，深圳、南京、杭州、上海、北京、广州等城市销售情况同比明显好转。北京中原市场研究部总监张大伟分析认为，刚需的积极入市，开发商加速推盘拉高了市场成交量。但张大伟判断，成交量的回升不代表房价会大幅上涨。“虽然地方微调的力度比较大，但一过度，中央肯定会有预调应对，所以从目前来看房价出现明显反弹的可能性很小。”张大伟说。

(仁敏)



## 北京

## 6月新房签约近万套

综合北京住建委和北京中原市场研究部统计数据，截至6月25日，6月以来新房签约9158套，预计全月北京新房签约将达到11500套，有望成为年内的最高值，是继5月后今年第二个签约超过万套的月份。而在二手房市场，截至6月25日，6月以来二手房签约9888套，预计全月二手房签约量在12500套左右。值得一提的是，北京二手房市场已连续4个月成交量接近或超过万套，这也是2011年调控以来的第一次。

至此，今年以来北京已成交的新建住宅成交量为45555套，已成交的二手住宅为52085套。而分析机构更乐观预测，在接下来的几天里，一、二手住宅的成交量都会在2000套以上，这也意味着今年上半年北京住宅能卖掉10万余套。

(晨鲍)

## 合肥

## 端午节成交量涨六成

合肥某房地产网站数据显示，6月22日至24日的端午节小长假，合肥共成交住宅类商品房257套，成交量同比放大64.74%，个别区域的成交量同比放大了766.67%。

在合肥九大区域中，高新区的销售量从2011年的3套上升至26套，同比涨幅高达766.67%，是成交量放大幅度最大的区域；瑶海区以64套的成交量排名第一；其他6个区域的成交量也均放大，蜀山区、包河区、瑶海区三个区域的成交量同比放大超过五成。

刚刚过去的5月，整个合肥住宅类商品房的销售量高达6638套，创自2011年4月份以来销售量单月最高。

多位业内人士表示，合肥楼市回暖主要得益于刚性需求释放，在楼市调控政策不变的大前提下，难以有更好的发展趋势，而将保持较为平稳的状态。目前市场上的改善性需求，多套置业都还处于休眠状态，接下来一段时间，合肥的房产市场不会有更好的发展趋势。

(京文)