

# 楼市5月成交量创6年同期新高 下半年或持续好转

5月份,楼市成交量和成交均价同时出现环比上浮,“红五月”再现江湖。

数据显示,5月份,北京纯商品住宅成交量超过5000套,创年内新高;青岛新房(普通住宅、别墅、公寓)成交量10462套,成交面积109.27万平方米,环比分别上涨32.05%和31.64%;杭州市区商品房成交12957套,创下近六年同期最高值,较去年同期增长114.9%。

近日,易居房地产研究院统计数据,上个月监测的30个典型城市新建商品住宅成交面积为1913万平方米,环比增长15.5%,同比增长34.9%;30个城市中,有27个城市的成交量出现了环比增长态势,而其他3个城市的环比跌幅也不明显。

易居房地产研究院研究员严跃进告诉记者,“受政策利好影响,一二线刚需得到释放。9成城市成交量出现上升,反映了居民购房意愿明显增强,这种积极的态势很有希望延续到下半年。”

## 红五月席卷楼市

6月1日,易居房地产研究院发布5月份楼市成交的数据快报。

数据显示,2015年5月份,监测的30个典型城市新建商品住宅成交面积为1913万平方米,环比增长15.5%,同比增长34.9%。

对照近6年5月份的成交数据,相比2010年至2014年5年间的同期水平,2015年5月份30个城市新建商品住宅成交面积分别增长了98.8%、62.4%、37.7%、20.3%和34.9%。由此可见,今年5月份市场成交是近6年同期最好的水平。

30个典型城市年初累计新建商品住宅成交面积同比增幅为15.7%。2014年该同比增幅曲线总体位于负区间,到了第四季度略有抬头迹象。在2015年1月,该曲线开始走出负增



## 一线城市表现抢眼

二手房数据方面,5月北京二手房住宅成交均价为3.6万元/平方米,环比上涨2.2%,比去年同期上涨4.6%,这也是价格同比数据7个月以来首次由负转正。

上海方面,据链家德佑数据显示,5月上海楼市新房成交面积达142.6万平方米,环比上涨约14.7%,同比上涨139.4%。

沪市5月的表现,仅次于2013年3月的154万平方米,一改近年来5月成交量低于100万平方米的窘境,创下自2010年以来的5月同期

新高,与2009年月均成交量相比已经非常接近。

同样,广州楼市迎来2010年以来最火爆的5月。阳光家缘最新数据显示,上个月广州楼市共成交9339套,环比上涨28%,不仅创下今年以来成交新高,同时还创下2010年以来同期最好水平。

分析认为,今年3月份开始,一线城市房企的推盘力度开始加大,购房者的入市节奏也开始加快,市场成交量出现上升符合预期,而且后续依然有继续攀升的空间。

## 楼市会不会红到底

市场需求方面,上半年楼市的逆袭,已经给予买家充分的信心。

易居房地产研究院快报显示,5月份市场成交量和预期一样,出现了比较明显的上升。这和目前政策层面的改善,购房者积极调整策略等因素有关。市场成交量上升,既利好库存压力的释放,同时也能够提振此前相对萎靡的房价。

此外,快报还称,成交量上升,反映了居民购房意愿在增强。“5·28”股市跳水事件后,预计将会继续倒逼部分群体从股市中撤出,进而持有房产。各类利好政策刺激下,预计6月份市场成交量依然会比较可观,尤其大城市的反弹力度或更大。

当然,政策利好对红五月可谓是一大功臣。

件。330新政、降准和降息的利好对楼市的刺激效果明显。有市场人士认为,下半年不排除出台新利好的可能。

但市场也有声音认为,红五月并不意味着楼市回暖已根基稳固。

有媒体称:一个月的数据不足以说明整个楼市的趋势,5月份虽环比价格上涨,但同比价格大多数城市仍在负增长;宏观经济下行压力较大,迫切需要软着陆,因此楼市回暖是未来的主旋律。

分析还认为,这决定了一二线城市房价将会呈现出稳中走高之势。虽然尚需巩固基础,但未来楼市整体回暖是大趋势。不过,一二线城市与三四线城市房地产分化加剧也是不可避免的事实。

那么,向好的局面是否能够持续下去,市场对此多持乐观态度。

供需方面:相较于上半年沉寂的土地交易市场,进入六月份,土地市场已经开始升温。

根据中原地产统计,4月一线城市的合计成交住宅类土地9宗,平均楼面价达到了14012元的月度新高纪录,从溢价率看,因为北京设定了上限,导致停留在49.6%,实际平均溢价率超过60%。一二线城市土地市场有所升温。

百年建筑网最新统计数据,5月份全国经营性用地成交面积达14884.79公顷,环比上涨接近翻番,同比上涨2.66%。此外,各地下半年推地节奏和放地规模也逐渐加大。

土地市场的升温,给更多的供应量提供了充足的保障。

## 人民日报: 未来的市场 房子比房价更值得关注

要刺激改善性需求,开发商们必须重新关注房子本身,让房地产回归“房”字为先的本质。

畅想一下回家的场景:车入地库,小区电梯自动下降等候;无须掏钥匙,进门只需要人脸识别,入户时灯光自动点亮,家中温湿度立即调节到最适合你的舒适度,娱乐系统根据你兴趣提示最新节目,餐厨系统则根据你一天摄入的卡路里和营养结构,测算提供晚餐菜谱……



这不是美国科幻片里的未来世界,而是当下中国房地产界正在烹制的热门大餐——智能家居。刚过去的5月,楼市回暖迹象明显,但房地产大佬们并未放慢转型突围的脚步。万科、方兴、华远、保利纷纷拥抱“互联网+”,打造从住宅到社区的“智能管家”。如今,房地产业创新升级已经从概念落到实际项目,真有点既“砸破嗓子”又“甩开膀胱”的味道。

“穷则思变”,去年楼市深度调整给长期“旱涝保收”的房地产商们敲响了警钟。过去十几年来,百姓长期积攒的购房需求集中爆发,而住宅建设周期又相对较长,造成了市场的供不应求。在这种市场环境下,房价超越地块特点、房屋功能、配套服务等成为最受消费者关注的交易要素。然而,当中国户均拥有住房超过1套,全国待售住房面积还有6亿多平方米时,“拿地为王”“高周转”这些很实用、用惯了的生意秘诀恐怕很难再是行业成长的不二法宝。去年,打折楼盘并不少见,像温州等地甚至出现了“腰斩价”,市场反应却是波澜不惊。可见,供求关系一旦扭转,价格战也不太灵光了。

换言之,当中国住房市场从绝对短缺迈向供求基本平衡、局部过剩的阶段时,百姓的需求不一样了,行业成长的动力必然转换。过去,大家追求住上自己的房子、住上大房子。现在多数有购买力的消费者已经拥有住房,价格再优

惠也很难低于当年的购房成本,更何况随着土地资源约束加强,未来置地成本不可能降低,哪个精明的商人也不愿意“赔本赚吆喝”。因此,要刺激改善性需求,开发商们必须重新聚焦房子本身,让房地产回归“房”字为先的本质,提供真正宜人、便利的居住环境和更舒适、个性化的住宅空间。

对未来市场而言,房子比房价更值得关注。开发商们现在在拥抱“互联网+”本质上就是通过大数据,打造更宜居的住宅。这种努力不仅是创新,更是在补课。自上世纪90年代末以来,小到电视、手机,大到汽车、火车,中国的工业产品的迭代更迭,让百姓得实惠,更支撑了中国市场持续的高速增长。可我们十几年前造的房子和如今的相比,除了高度、外立面有变化,没有本质差别,甚至一些粗放的质量问题仍然屡见不鲜。改变行业现状,掌握颠覆性创新,提供更适合市场需求的专业化产品,这是从短缺经济迈入买方市场后,产业二次飞跃的空间,更是企业生死存亡的关键,房地产业绕不开,也躲不过。

或许今天很多人还看不懂房地产与互联网的结合究竟能产生怎样的化学反应,但是,守旧者亡,创新者生,这是所有行业的金科玉律。如果互联网能让房子更合我们的心意,不管开发商们进行怎样的营销,我们都不妨拭目以待。

## 前5月54城市住宅签约量同比涨近14%

根据中原地产研究中心最新数据,今年1月至5月,重点监测的全国主要54个城市合计住宅签约套数超过110万套,比去年同期上涨13.7%。市场呈现回暖趋势。

据介绍,今年前5月,一线城市签约17.11万套,同比涨幅达到41%;二线城市签约70.66万套,同比涨幅为13.4%;三线城市签约16.9万套,基本持平;四线城市成交量有轻微下调。

“今年以来,全国主要城市楼市的特点是一二线成交明显上涨,但整体分化严重。”中原地产首席分析师张大伟表示,贷款放松等一系列政策对一二线城市影响较大,前期观望的购房人群或将加速入市。

## 枣庄日报社高考服务站 助力高考受欢迎

又是一年高考时。6月7日至8日,天气较为炎热,枣庄日报社积极为考生和家长奉献爱心,向考生和家长免费发放果汁饮用水,提供纳凉、休息等便利服务,在持续两天的高考中免费发放饮用水接近2000瓶,很受欢迎。

记者在枣庄日报社设立的枣庄三中东校、西校两个高考服务站看到,“枣庄日报社高考服务站”的崭新横幅格外抢眼,敞篷下堆放着一箱箱由统一企业友情提供的“海之言”高端果汁饮料等,工作人员正不时地向过往考生和家长免费发放着果汁饮料,遮阳棚下的座椅上不断有在场外等候考生的家长前来休息纳凉。正在高考服务站乘凉休息的考生家长张先生,在和记者的闲谈中不无赞许地说:枣庄日报社设立的高考服务站确实给考生和家长提供了很多方便,令人感到很温馨、很周到,使考生和家长在饮水、休息时有了一个好去处,解决了不时之需,体现出主流媒体的责任与担当,像这样的公益活动越多越好。”据了解,这是在高考期间,由枣庄日报社承办组织的一次公益活动之一,部分房地产商也参与了此次高考服务公益。(刘海滨 吴承鹏)

## 滕州市质监站 完善信访渠道提高工作效率

为提高信访工作效率,提升群众满意度,近日,滕州市建筑工程质量监督站积极创新信访工作新途径,多管齐下,畅通信访举报渠道,赢得了来访者的广泛好评,有效维护和保障了群众的合法权益。

多年来,滕州市质监站一直十分重视做好信访工作,始终把搞好为民服务,提升群众满意度作为衡量工作成效的重要标尺,使得群众好评持续不断,满意度连年攀升。今年他们又在原有来电来访传统信访渠道的基础上,在质监站门厅、建筑材料收样大厅设立了信访(举报)箱,同时大力加强信访网络建设,在滕州市建设工程质量监督网上专门新开设了信访(举报)电子邮箱,形成了多渠道全方位的信访、来访形式。为了保证信访工作落到实处,取得实效,他们明确了每件来访均由科室负责人直接对话,解疑答惑,及时办理反馈。落实了分管负责人接待日制度,对于群众疑惑的问题当面给予解释答复;对需要协调解决的问题,责成有关科室配合相关部门尽快落实责任处理问题,全力解决好涉及工程质量的实际难题,极大提高了工作效率和群众满意度。(王燕)

## 楼市维权服务站

让我们倾听您的声音

在这里

诉说您对楼市的看法

在这里

分享您的购房故事

所有关于房子的问题  
我们岂能视而不见



新闻·维权·举报

维护自身合法权益,势在必行!

热线电话:0632-3158107

争创国家园林城市 建设绿色美好家园