

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，创下近六年来同期最高值，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长区间。受2月份市场成交相对低迷的影响，该同比增幅曲线出现波动，但3-5月份继续出现上升。

但是，在此次上涨中，地区差异依然有所表现。

5月份，东中西部典型城市同比增幅曲线走势不一。其中，东部城市的同比增幅由4月份的40.1%上升为46.6%，中部城市由4月份的27.9%上升为38.3%，而西部城市由4月份的3.4%下跌为-3.0%。

5月份，5个中部城市新建商品住宅成交面积为426万平方米，环比增长13.5%，同比增长38.3%。总体上看，1-2月份市场成交虽然出现下滑，但3-5月份和东部城市一样，也出现了比较明显的反弹。



一线城市表现抢眼

红五月，一线城市的表观更为突出。

5月份，4个一线城市新建商品住宅成交面积为384万平方米，环比增长12.5%，同比增长82.7%。具体看，北上广深4个城市环比增幅分别为3.1%、4.6%、16.9%和48.2%，同比增幅分别为59.2%、118.3%、48.1%和148.4%。

北京住建委网签数据显示，5月北京新建住宅(剔除保障房、自住房)实际签约套数为4822套，环比上涨达到了37%，成交均价也达到了28810元每平米，环比上涨了0.2%。

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，一改近五年来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，购房者的人市节奏也开始加快，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

障。

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头功一件。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。

