

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,一线城市的表现更为突出。

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。

楼市会不会红到年底

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14884.79公顷,环比上涨接近翻倍,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。

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。

