

五一期间，北京各大售楼处为抢收业绩，纷纷亮出花式营销。但从近期多个机构发布的成交数据情况来看，买方市场的购房热度并不高，五一期间北京楼市成交量环比、同比均有回落。

据诸葛找房发布数据显示，五一期间北京新房成交量环比下跌72.4%，约1840套二手房业主下调了售房报价；贝壳研究院报告显示，五一期间，京津冀新房市场热度同比去年下滑6%，北京二手房日均成交量同比下降近五成。

5月7日，多位房屋中介告诉时代周报记者：“五一长假看房的人挺多，但是真正购房的人少。”

热闹有余，成色不足，是这个五一假期北京楼市的真实写照。

中海、世茂等房企花式营销拓客

为抓住五一小长假的销售季，房企们纷纷开启花样营销。中海寰宇天下售楼处推出了萌宠疗愈市集、魔术show、撸猫馆等打卡点；世茂北京天誉主打水族箱DIY、神笔马良3D打印、雅园古筝独奏等活动，京投发展、龙湖、合生创展等品牌房企还发起了多盘联动的营销手段；和悦春风五一假期举办“王者荣耀”电竞PK赛。

“我们在4月份就启动了五一小长假的活动预热，为了吸引购房者，推出了包括亲子DIY、餐具彩绘等新颖的活动项目。”北京大兴区某楼盘营销负责人向时代周报记者透露，今年企业回款压力还在增大，在两集中土地供应的大环境下，必将导致项目出现集体入市的情况，市场上同质化项目增多，营销承压，对于此前滞压的尾盘项目而言，去化难度更大。他指出，今年各大房企去库存的门槛都在增高。

为了“快跑”，打折促销、特价房源也已悄然上架。五一期间，时代周报记者接到多个楼盘推广电话，首推特价房源、全款买房送车位、购房送电器等销售手段重出江湖，刺激着购房人驻足一观。

但市场的反应却非常冷淡。据中原地产数据显示，5月1日-5月4日，北京新房网签只有40套，二手房住宅网签112套。诸葛找房数据显示，五一期间，重点20城市新房成交11568套，环比4月下跌46.2%，同比去年涨35%。分城市来看，仅有3个城市新房成交环比上涨，其余17城环比下滑，北京新房成交套数环比下跌达到了72.4%。

购房人持币待购房地产市场开始观望

5月6日，北京链家研究院院长高原告诉时代周报记者，由于五一小长假有出行安排的市民较多，所以意向购房客户和市场热度确实低于往年。

诸葛找房数据研究中心分析师陈霄同样向时代周报记者表达了类似观点，同时，他认为，除了上述原因外，近期多地持续收紧政策调控，以及房地产融资监管趋严，也对市场形成影响。

“北京房价上涨后马上就会有更严格的调控政策，这是一种信号。相比四月份，已经有房子下调了房价，我打算持币待购。”购房人小谢告诉时代周报记者。与小谢持同样心态的购房人不在少数，多名房屋中介向时代周报记者坦言，虽然现在看房的人很多，但是实际购房的人比往年大幅减少，二手房市场价格回落，也让购房者开始观望市场。

贝壳研究院数据显示，五一小长假期间，50个城市的二手房日均成交量较去年同期下降约5%，一线城市中，北京二手房日均成交量同比降幅也接近五成。

房价调控对热点城市、热点区域的抑制作用明显。据中原地产统计数据，2021年以来，全国房地产调控政策密集出台，年内累积房地产调控次数高达186次。中原地产首席分析张大伟表示，五一期间成交数据不能代表长期的市场走势，他认为，这一轮房地产调控，主要是针对部分一二线城市房价明显上涨的高温问题。他预测，这一轮房地产政策虽难以全面扭转房价上涨趋势，但房价涨幅将明显收窄。

“近期政策收紧和信贷管控趋严，都让很多购房人出现观望情绪。去年五一期间，我们的销售人员的单人日成交最高能达到20套，现在带看进场人数不少，成交却出现了很大的下滑，单人日成交只有5-10套左右。”上述销售负责人向时代周报记者坦言，这个五一假期过得有点“冷”。

业内普遍认为，密集的调控措施表明政府维持市场平稳健康发展的决心，而此次“五一”市场的反应，也将成为后续市场的“测温器”。

