

· 楼市资讯 ·

北京今年供地计划难以完成

根据北京土地储备中心的数据统计,1-11月份,北京全市土地市场共成交经营性用地107宗、910.5公顷,仅完成了全年供地计划1770公顷的51.4%。

业内分析,在目前楼市低迷、开发商资金链紧张的市场环境下,北京今年的土地供应计划肯定无法完成。

虽然土地储备中心推地意愿非常积极,但是因为之前征地成本较高,造成了目前待出让的土地成本居高不下。在低迷的市场环境下,较高的出让价格使得大多数企业望而却步。

住建部:明年保障房加大资金投入

住建部副部长齐骥日前在接受媒体采访时表示,明年新开工的保障房项目不会有今年1000万套这么多,但也要比去年的590万套要大幅度地增加。

齐骥称,明年要一手抓新的项目开工,一手继续推进今年结转过去的项目的续建和完工。明年对保障性安居工程建设的资金投入和施工力量的组织都要比今年大一些。

地产广告20周年论坛召开

日前,由中国广告杂志社及CRIC太立德仁公关广告传播集团联合主办的“E产——中国房地产广告20周年行业转型峰会暨中国房地产广告数字化营销高峰论坛”在北京千禧大酒店举行。

在信息化产业迅猛发展的时代,中国的房地产产业链面临着转型。来自海峡两岸的开发商、代理商以及全球顶级的数字服务商、媒体、专家、学者通过峰会的平台,共同探讨中国房地产广告的未来发展和出路。伴随住宅大众化消费时代的到来,房地产业成为媒体新闻关注的焦点,来自房地产的广告收入已成为影响各大媒体效益的重中之重。发展商,特别是各大知名发展商纷纷成为新闻记者追捧的对象。中国房地产业发展的日趋规范,竞争愈加激烈,房地产营销服务产业链的发展也越来越受到来自各界的关注。

商报记者 赖大臣

首创·国际半岛一期售罄

近日,首创·国际半岛京津媒体答谢会在北京东三环首创品牌馆内举行。首創置業京津同成有限公司总经理刘新梅,副总经理杨邦军、邹双喜,北京房协秘书长陈志以及来自业内多家企业的知名人士与会。

首创·国际半岛一期产品开盘30分钟即售罄,创下了京城别墅的热销传奇,得到行业内的高度关注和充分肯定。刘新梅指出:“作为首創置業‘全国新市镇’开发模式的首发项目,首创·国际半岛对于首創置業的发展具有划时代和里程碑式的战略意义,是首創置業顺应城市发展趋势,借鉴世界先进理念,以系统的人居规划、成熟的产业合作模式运营的磅礴之作,是首創‘全价值·全生活’理念的极致表达。”

据悉,首创·国际半岛位于京东门户,距北京仅有30公里,紧邻京津高速公路高村出口,30分钟直达国贸CBD。

商报记者 赖大臣

凯德·锦绣样板间炫彩开放

11月26日,备受期待的凯德·锦绣3号样板间正式对外开放,共推出面积约为100平方米的两居和164平方米的三居两组样板间,无论是户型设计、装修标准和产品细节都体现出更多的升级感,将集大成的产品品质展现得淋漓尽致。与此同时,锦绣力邀知名经济学家、投资理财专家和地产业内“名嘴”共聚一堂,为百余位到访客户奉上一场精彩的财富论道。

作为国际地产巨匠凯德置地在北京CBD区域开发的高品质住宅项目,凯德·锦绣自去年入市以来,凭借优越的地理位置、完善的周边配套、舒适的户型设计、低密度、大面积的园林绿化等诸多均好特性,受到市场的广泛关注和认可,一、二号楼一经推出即获得积极的反响。随着CBD东扩各项规划的日趋成型,位居CBD第一排的锦绣坐拥东扩区成熟完善的各项配套,其着力打造的宜居舒适的中、小户型产品在该区域也属凤毛麟角。

商报记者 董家声

北京别墅市场以价换量

难阻成交下滑局面

面对住宅市场在11月份的深度调整,处于市场最高端的别墅市场也难逃此命运。面对购房者手中越来越少的“房票”,不少开发商已经放弃了此前提高装修标准、赠送面积、送名车的暗降,而是直接开始动真格的了。



今年11月份的别墅成交价格降至限购以来的最低水平,整体成交均价仅为22680元/平方米。业内人士预计,随着年关的临近,别墅市场也会抓紧最后的机会,进行价格调整,以期获得“冬储资金”。

价格首降

搜房网数据监控中心统计数据显示,11月,北京别墅市场并没有延续10月的旺势,成交金额、成交面积和成交套数纷纷呈现下跌走势。“金九银十”过后的北京楼市重新归位调整,不过成交情况与今年的其他月份相比,表现依然不俗。值得注意的是,11月的成交均价创下了自去年6月份以来的新低。11月成交的项目中,中端别墅(套均价600万元以上的别墅)共成交139套,占总成交项目的50%,占据市场半壁江山。千万级别墅共成交24套。

今年11月,北京别墅市场共成交278套,环比下跌16.77%,与去年同期相比减少14套,同比下跌4.79%;成交金额22.72亿元,环比下跌22.87%,同比降20.74%;成交面积10.02万平方米,环比降低21.55%,与去年同期相比减少1.55%;成交均价为22680元/平方米,与上个月相比变化不大,降低402元/平方米,但

与去年同期相比有大幅度下降,下跌了5495元/平方米,为去年6月以来最低值。在搜房网数据监控中心所监控的105个项目中,成交项目有40个,占监控总数的38.1%,其中16个项目成交套数只有1套。

搜房网数据监控中心分析师认为,北京别墅市场在“金九银十”之后呈现下滑走势也在情理之中。10月份的新开盘项目较多,为北京别墅市场的后市成交奠定了很好的基础,从成交榜单中也可以

清晰地看出,排行较为靠前的都是近期开盘的新项目,为本月的整体成交贡献了相当积极的力量。

后期供应不足

数据显示,在搜房网数据监控中心所监控的105个别墅项目中,11月仅有128套新房源入市,环比大幅降低83%,同比跌49.21%;新增预售面积为5.56万平方米,环比下跌80.53%,同比减少49.46%。从“2010-2011北京别墅新增供应走势”可以看出,

新增面积的数据点在新增套数上,11月的新增预售房源主要为大户型别墅。11月,北京别墅市场供需比为1:2.17,市场呈现求大于供。

据搜房网数据监控中心统计,12月,北京别墅市场仅有3个项目推新盘,将对12月的市场成交情况造成巨大的压力和挑战,并且根据往年最后一个月的成交情况来看,很有可能出现持续下滑的走势。

商报记者 赖大臣/文 暴帆/摄

京二手房签约量降至三年来新低

北京市房地产交易管理网最新公布的统计数据表示,今年前11个月,北京二手房总成交10.9万套,同比下降38%,与2009年同期相比更是下降52%,创3年来新低。

二手房成交创新低

多家机构预测,今年全年北京二手房总成交量约在11.8万套左右,而2010年和2009年全年成交量则分别是19.7万套和26.7万套,同比降幅将超过40%。

成交价格方面链家地产市场研究部统计数据显示,截至11月底,北京二手房均价为22860元/平方米,较去年全年的21245元/平方米上涨7.6%。不过,从9月开始,二手房成交价出现明显下调,11月成交均价更是跌至21550元/平方米,环比下降2.4%。

业内人士指出,目前,北京大部分区域,特别是郊区的二手房市场已呈现明显的买方市场

特征,短期内这种情况不会有明显改变。房价下降压力还在加大,挂牌成交周期普遍拉长。另外,部分郊区正好是最近几年新建商品房供应量较大的区域,新房转化成二手房的总量逐渐加大,供需比将继续逆转。

北京中原地产三级市场研究部总监张大伟表示,今年二手房成交量如此低迷,是由于楼市调控执行严格的限购及限贷政策,银行对二手房的约束相对更大,贷款成数更低。此外,相比商品房在最近几个月出现明显的价格下调现象,二手房业主降价动力不足,因此二手房成交量相比商品房的萎缩程度更大。另外,二手房税费过高,也是二手房市场冷清的重要原因。9月之后,二手房市场出现明显逆转,特别是商品房供应明显增加的郊区,二手房市场呈现买方市场,短期之内这种情况将不会改变。

中介闭店潮来袭

随着二手房成交量锐减,北上广深等地都出现了二手房中介闭店的现象。有统计显示,北京曾经创下一个月内关闭将近200家中介门店的惨淡纪录。

中原地产华北区域董事总经理李文杰表示,这种情况今后几个月还将持续。通常情况下,经历了房产销售的“金九银十”后,年末和年初都是传统的销售淡季。今年在宏观调控下各地“金九银十”几乎都未出现,北上广深也是本轮调控的重点一线城市,量价齐跌的局面预计将会持续到2012年。交易量的大减导致闭店潮愈演愈烈。短时期内,如果政策不出现松动,中介行业的人员和门店的数量还将继续收缩。

我爱我家房地产经纪公司控股公司副总经理胡景晖表示,中介企业倒闭现象并不普遍。倒闭的通常是门店较少、资金实力较差的

家庭作坊式中介公司。目前的市场环境对大中型中介机构来说,只能称之为困难,尚未成为灾难。

专家预计,从当前的成交情况来看,消费者观望情绪趋重,至今年底,低成交的状态不会有明显改变。加之信贷政策以及其他的因素干扰,消费者出手将依旧谨慎,预计年底的成交量仍然维持低位,整体市场进入下行阶段,对进一步拉动房价下降提供了动力。

预计今年底到明年一季度,全国一线城市的房价还将经历8%-10%的回落,房价的不景气以及未来房价将进一步下跌预期的增强,使得部分二手房业主降价出售的意愿越来越强烈。二手住宅市场在售房源量的增加、挑选空间的增大、房价的下跌,以及进一步议价空间的增大,将激发部分有迫切购房需求的首次置业者和改善性购房者出手购房。

商报记者 董家声