

· 楼市资讯 ·

二手房过户最低计税价或上调3倍

根据此前的相关规定,12月10日开始,北京市的二手房交易开始执行新的最低计税价标准。

来自中介机构一线过户专员反馈的信息显示,二手房最低计税价标准已经上调,但是地税局并未对外公布各区域具体的执行标准。从目前掌握的信息来看,各区域二手房过户最低计税价的上调幅度在3倍左右。

首套房贷利率普遍松绑

日前,工行、中行、建行、招行等多家银行的首套房贷款利率由原先的普遍上浮10%已回归至基准利率,甚至有消息传出,部分银行优质客户还能取得9折的优惠利率。北京市场房贷“松绑”态势开始显现。此前,市场传出天津部分银行开始适度放松居民首套房贷利率。

今年土地财政将可能减少上万亿

截至11月28日,全国25个大中城市的土地出让金同比减少1172亿元,降幅达到11%。从今年土地市场供应节奏来看,土地供给“前松后紧”已成定局。另据中原地产的统计数据显示,前11个月,全国130个主要城市土地市场总土地出让金为1.18万亿元,与去年同期相比减少了5200亿元,减少了30%。如果计算全国所有城市,则今年土地财政将可能减少上万亿元。

· 房企动态 ·

房地产年度红榜揭晓

日前,“第三届地产中国论坛暨2011中国房地产年度红榜颁奖典礼”在北京钓鱼台国宾馆隆重举行。国务院发展研究中心金融所副所长巴曙松、中国房地产研究会副会长顾云昌、清华房地产研究所所长刘洪玉、华远地产董事长任志强、高和投资董事长苏鑫等近300位专家和地产界精英出席并见证这一盛况,包括国土资源部、北京住房公积金管理中心等政府部门代表也出席了该场论坛。

此次论坛以“住房保障重构地产”为主题,带领行业探讨民生地产补位过程给整个产业带来的颠覆性变革,开启一个全新的时代。与此同时,2011年度“最地产”榜单在此次会上揭晓,以公平、公正、客观的评选原则赢得了业界的认可。

商报记者 赖大臣

第七届中国地产金融年会落幕

日前,由《地产》、思源经纪和民生银行联合主办的主题为“保卫资金链——图存、转型与发展”的第七届中国地产金融年会在京举行。

此次峰会不仅延续了以往嘉宾高端、规模盛大的特点,还更加注重地产金融的专业细分与研究。“保卫资金链”、“私募基金”两个专场座无虚席。有嘉宾感叹,这个专场不仅有专业研究,还为地产金融打造了无缝对接平台。同时,中国民生银行地产金融事业部在大会上与《地产》联合发布了《中国地产金融蓝皮书(2011)》。

通过7年积累,中国地产金融年会的品牌得到了业内外和合作机构的广泛认可。

商报记者 赖大臣

“民生搜狐爱家信用卡”正式发行

日前,搜狐爱家商业联盟携手民生银行联合推出“民生搜狐爱家联名信用卡”。该卡是由搜狐与民生银行联名发行的一张以“爱家,爱生活”为理念的生活消费类信用卡。“民生搜狐爱家联名信用卡”将面向全国发行,为全国有购房、家居、电器、汽车、餐饮、旅游、娱乐休闲人群提供服务。搜狐联席总裁兼COO王昕、民生银行信用卡中心副总裁赵爱珍以及搜狐焦点总经理曾伏虎、民生信用卡中心企划部总经理曾卓均莅临发布会现场。

据搜狐爱家商业联盟的负责人介绍,“民生搜狐爱家联名信用卡”是搜狐继“爱家卡”深受好评之后,与民生银行进行的金融系统内深度合作产品。让传统搜狐爱家卡兼具了信用卡的金融功能及增值权益,让持卡人享受更便捷、更实惠的生活服务。

商报记者 董家声

欲借高价盘突破

京公寓豪宅年底集中放量

面对普通住宅市场的失守,开发商在年底前把精力主要放在了豪宅市场上。



豪宅井喷

本来靠着景观和位置制胜的豪宅在年末并不是供应的旺季,但是今年却一反常态。

今年四季度以来,北京公寓豪宅供应出现显著增长。亚豪机构的统计数据显示,今年前三季度北京仅有12个定价超4万元/平方米的公寓豪宅入市,其中一季度5个项目、二季度3个项目,三季度4个项目。

进入四季度,公寓豪宅项目的供应量开始提速,10月份有合生·霄云路8号、太阳公元、德胜嘉苑3个项目开盘;11月则增加为4个,包括西城区的西单上国阙、宣武区的朱雀门、朝阳区的首开·铂郡和太阳星城。这一增长趋势有望在12月达到顶峰。

数据显示,鸿坤·花语

墅、瑞安君汇和五矿·万科如园3个公寓豪宅新盘已于12月上旬开盘,另外,凯德锦绣、阳光上东、PARK北京、山水文园、中信城和四合上院6个公寓豪宅项目也计划在12月中下旬相继开盘入市。届时,今年四季度的累计供应量将超过前三个季度的总量。

亚豪机构副总经理任启鑫分析,“金九银十”成交折戟之后,普通住宅供大于求导致降价项目的范围急速扩大,但是占据了城市稀缺资源的公寓豪宅,在经济震荡中表现出了强劲的保值能力,因而在财富阶层的投资组合中始终占有一席之地。今年,城市豪宅无论是成交量还是销售价格均表现平稳。年末,普通住宅难挽低迷,相较之下,公寓豪宅市场反而较为乐观。趋利避害,公寓豪宅的开发商纷纷在四季度加大放量。

交易量稳中有升

公寓豪宅市场表现平稳无疑是开发商集中推盘的主要动机。

11月,北京公寓豪宅成交量也出现小幅反弹。数据显示,目前,北京在售的报价超过4万元/平方米的公寓豪宅项目共有71个,其中34个项目在11月份实现了成交,比10月增加了4个。这34个项目累计成交公寓豪宅358套,成交面积5.7万平方米。环比10月,公寓豪宅的成交套数增加了17.4%,成交面积上上涨了26.7%。成交面积的涨幅超出套数涨幅近10个百分点,主要是由于11月大户型公寓豪宅的成交量增加明显,这也让11月公寓豪宅的套均成交面积一举拉升至158平方米,创下年内新高。同时,公寓豪宅的价格也不断冲高。

继10月公寓豪宅报价

突破6万元/平米关口并创下历史最高后,11月高位维稳。亚豪机构的统计数据显示,11月,北京在售的71个公寓豪宅项目的平均报价为60133元/平方米,环比10月基本持平,同比2010年11月53449元/平方米的平均报价水平,上涨了12.5%。其中,无论是以盘古七星公馆为代表的单价10万元左右的超级豪宅,还是龙湖唐宁ONE、太阳公元这样单价在5万-10万元之间的普通豪宅,或者是如太阳星城这种刚刚迈入4万元/平方米豪宅门槛的项目,一年间基本都实现了10%以上的价格上涨。

任启鑫分析,受宏观经济大势影响,金字塔尖人群对于搭载了稀缺资源的顶级豪宅的需求有增无减,而对于顶级豪宅的品质要求也越来越高,而单价、总价的双高,以及大面积、多户型的产品设计,是当下资源复合型豪宅的一大发展趋势。另外,受到限购及明年可能开征房产税等多重因素影响,财富阶层选择更大面积的终极型居所的目的更为强烈,也是促成大户型公寓豪宅近期成交走热的重要原因之一。数据显示,11月成交的这100套顶级城市公寓的套均总价在1000万元左右,套均成交面积也偏高,为175平方米,比总价低于1000万元的城市公寓的套均成交面积大了24平方米。

在调控未有丝毫放松的情况下,开发商推出豪宅的积极性还会加大。

商报记者 赖大臣/文
暴帆/摄

商业地产成交量环比跌两成

因住宅地产市场受调控影响,大量房企转向投资商业地产以平衡风险。同时,商业地产投资、投机性需求也开始催热商业地产市场。然而随着商业地产的投资过热,市场风险正在不断升高。今年1-10月,在成交量连续攀升后,11月份,商业地产成交量开始出现明显的下滑。

数据显示,11月,北京商用项目(写字楼、商铺)共成交11.65万平方米,环比减少9万平方米;深圳一手商铺成交面积环比下降23%。据初步统计,北京、上海、深圳、广州等一线城市的商用物业项目,成交量环比跌幅普遍超过20%。专家分析指出,目

前,以北京、上海、深圳等地的商业地产已经出现过热趋势,“供大于求”和“同质化竞争”等诸多投资风险正在不断加剧。

同时,随着宏观调控将持续的预期,住宅价格的下降正在削弱整体市场的投资属性。购房者的深度观望情绪似乎已经不单集中在住宅市场当中,一些以投资性需求为主的商业写字楼项目的处境也开始变得日益艰难。

尤其是商住公寓和小面积的办公商业项目,其不限购的优势在价格未出现实质下降的情况下显得并不突出,已经难以持续唤起消费者的购买积极性,人们投资商业地产的需求也开始逐

渐转向谨慎观望。

事实上,调控以来,商业地产开发一直呈现快速上升的趋势。中原地产的统计数据显示,1-10月,北京累计新增办公面积108.6万平方米,10月份供应面积占全部的24.53%,成交金额环比上涨了56.92%,成交价格环比上涨18.96%。10月份,商铺地产成交面积环比9月上涨43.71%。

土地成交方面,从7月份至今,北京总计成交商业地块18例,总成交面积59.49万平方米,商业地块成交呈现稳中有升的趋势。另外,一线城市土地市场最活跃的也属于商业地产。根据北京统计局发布的数据,今年前10个月,北

京写字楼和商业新开工面积共610.7万平方米,同比上涨104.4%。与此同时,住宅新开工面积同比上涨幅度仅为52.9%。业内评价,如此迅猛的增长趋势,商业地产的投资风险必然随之上升。

此外,业内指出,商业地产成交量的下滑与众多企业业绩整体下滑也有直接关系。据有关机构统计,11月份,在销售额排名前20位的房企中,绝大多数房企销售金额同比、环比均出现下滑。中海地产、保利地产等房企11月销售额同比跌幅逾20%,世茂、雅居乐及富力等房企销售业绩亦不十分乐观。

商报记者 董家声