

· 楼市资讯 ·

上海市居住证满3年可买二套房

近日有传言称,上海楼市调控政策出现微调,外地户籍居民持长期居住证满3年,可以享受本地户籍居民同等购房资质,即可以购买第二套房。对此,上海市房管局有关负责人明确表示,这一操作办法从限购政策开始实施时就已经执行,上海楼市限购政策没有调整变化并将继续严格实行。此次官方的明确表态,无疑是扩大了二套房的购买资格范围。

国土部:今年试点清理小产权房

近日,国土部召开发布会,公布2011年房地产用地管理调控等情况。国土部执法监察局巡视员王宗亚表示,今年国土部将联合相关部门,选择“小产权房”问题相对突出的城市,开展“小产权房”的试点清理,试点城市名单和试点方案目前正在研究中。对于已经购买的“小产权房”怎么办的疑问,王宗亚表示,将按照国家的有关要求,“小产权房”不得确权发证,不受法律保护。

北京3年内新建收购100万套保障房

来自市住建委消息,今年本市计划新建的保障房项目,将于10月份前全面开工。到2015年,新建、收购保障房将达到100万套。

对符合条件的申请家庭做到“应保尽保”。今年北京将新开工、收购各类保障房共16万套。包括用于公开配租配售9万套,用于旧城区人口疏解、棚户区改造等定向安置房7万套。其中,公开配租配售的9万套保障房中有6万套为公租房。这些项目将在“十一”前全面开工。

全国首例保障房私募债已发120亿元

2月21日,北京市金融工作会议上通报了北京市金融支持保障房建设的进度。

其中,全国首例保障房私募债目前已发行120亿元。据介绍,这起私募债总规模为500亿元,融资期限长且利率水平低于同期贷款利率水平。北京市银监局在会上表示,北京市保障性住房建设贷款余额超过460亿元,同比增长近100%;50个重点村改造项目授信余额超过1000亿元,贷款余额超过600亿元,同比增长超过96%。

2012金凤凰地产峰会在京举行

由凤凰网主办的“2012金凤凰地产峰会暨2011年度颁奖盛典”于2月16日在京举行。本届金凤凰地产峰会的主题是“涅槃·重构”。据了解,本届金凤凰地产峰会以小平同志“南巡”20周年为契机,深入探讨中国房地产市场化改革的出路和方向。

峰会上,地产界人士回顾了2011年房地产调控得失,探讨2012年房地产改革与发展机遇。

华远地产董事长任志强发言时表示,如果有更多的土地用于城市建设和居住,就不会出现房价增长过快情况。在分析今年政策走向时,住建部政策研究中心主任秦虹表示,当前房地产政策要继续控制房地产的供应需求,减少影响房地产发展的不健康因素。

商报记者 董家声/整理

楼盘最高跳水1.3万元/平方米

3月京城新盘继续低开

最惨淡成交期出现

“北京楼市和其他地方的市场不太一样,市场的变化成阶梯式,每年均有一个成交的窗口期和沉默期,但是今年的沉默期比往年要长很多,由于受到1月份和春节假期的影响,本应该在年终奖发完后出现的一个成交窗口期被延长了,预计会在3月份出现,届时不少项目也会在价格上有所松动。”某知名房企的营销总监向记者表示。

记者了解到,从去年12月份开始截至今年的2月20日,北京共有22个项目取得了预售许可证,供应的住宅套数为5362套,总建筑面积为62.2万平方米,签约情况非常惨淡,22个项目合计签约仅843套,签约面积合计为8.65万平方米,总去化率仅为15.7%。

“虽然受到春节影响,但是最近3个月上市的项目大部分已经在售2个月左右,去化率不足两成,可以说是近年来的最低值。”中原地产研究部负责人张大伟表示。

记者了解到,集中签约的项目均为低价项目。如价格均价只有1.2694万元/平方米的金隅万科城签约就达到了450套,而这一项目的历史最高售价曾达到1.6万元/平方米,本期销售均价下调了20%左右。

再如以超低价入市的龙湖时代天街签约均价为1.1124万元/平方米,本期累计签约104套。同时价格大幅调整的K2·百合湾均价仅1.7929万元/平方米,该项目之前最高签约均价超过3万元/平方米。本期累计签约了115套。

进入今年后楼市的惨淡程度更为明显。今年年初,商品住宅成交量和供应量跌入谷底,截至2月中

从去年12月份到今年2月份,北京楼市进入最为惨淡的成交期,不少新入市项目均处于“零”成交状态。随着3月份楼市的传统旺季到来,一些计划入市项目报价开始出现明显松动,业内人士预计,在低价项目入市的带动下京城楼市的僵局有望打破。



旬,新增期房项目只有5个,住宅供应量为746套,与去年相比大幅减少。低迷市场下,开发商入市意愿较低,年初小量推盘试探以试探市场反应,但随着春节期间淡季结束,成交和供应将回归常态。

链家地产市场研究部统计显示,截至2月20日,北京商品住宅成交量(包含保障房)为2934套,与节前同阶段相比,下降了31.8%。年后新入市项目仅成交26套,签约率为3.5%。

在这样的市场环境下,降价打消观望的市场情绪成为了开发商的首要工作。

3月房价有望再破冰

去年10月份北京的楼市出现过一次价格破冰带动成交的窗口期,当时以龙湖时代天街、朗文世家、京贸国际城、合生国际花园为代表的一批项目或是大幅降价或是底价入市,曾掀起了一波抢购高潮。

开发商不降价、购房者持币待购的僵局有望打破。日前记者从京城多家

中介机构了解到,在经过了一二月份的市场萧条期后,楼市即将进入传统的销售旺季。为了把握销售时机,一些项目终于采取了大幅降价策略。

亚豪机构统计数据 displays,3月,北京共有21个项目计划入市,包括联港·幸福湾、中海苏黎世家、小悦城等9个纯新盘,以及北京城建·N次方、领海朗文世家、大宁山庄等12个老项目后期。这21个项目开盘,将远远超过一二月份的实际供应总量。

一般来说一二月往往是全年行情最差的时期,3月份市场才会得以回归常态。数据显示,3月份的21个计划入市项目虽然与2011年3月份的实际开盘量基本相当,但与2009、2010年同期相比,新盘供应的降幅均超过了四成。亚豪机构副总经理任启鑫分析,2009年3月份市场在政策引导下强劲复苏,2010年3月份则处在了楼市繁荣期的顶峰,都是名副其实的“小阳春”。之后调控变脸、楼市换季,“严冬”逐

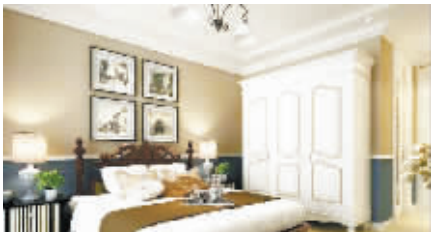
步取代“阳春”。如果说2011年3月份还只是春寒料峭的话,那么今年的3月份已成为了彻底的冬天。

在3月21个计划开盘项目中,有15个给出了报价,然而开发商的报价方式却发生了明显转变,有7个项目报出了一个大致价格区间,4个项目仅报出了项目的最低售价,二者累计占总量的一半以上。因此实际上只有4个项目“老老实实”地报出了一个相对明确的均价,这4个项目的整体开盘均价为1.75万元/平方米。

其中,领海朗文世家、红山世家、中海九号公馆3个项目在去年3月份就曾有过推盘记录,且出现了不同程度的直接降价,其中红山世家项目降幅最高,达24.4%,此前该项目的报价为4.3万元/平方米。这次计划推出11号楼,提供120-340平方米大面积的商住公寓,50年产权,起价3万元/平方米,均价3.4万元/平方米左右。

商报记者 赖大臣/文 暴帆/摄

部分热点项目概况



首开·国风美仑

位于通州区亦庄马驹桥凉水河畔,项目5、14、19号楼预计今年4月中旬开盘。5、14、19号楼为14-16层板塔结合,5号楼四个单元、14、19号楼均为两个单元,两梯三户,户型为76-80平方米两居和90平方米三居,预计均价不高于1.5万元/平方米,2013年6月入住。



中海苏黎世家

项目预计今年3月开盘,目前项目4栋板楼已经全部封顶,精装样板间已于2月8日开放。房源户型为55-60平方米的一居室、90-96平方米二居室、130平方米的三居室,项目房源全部为南北通透的板楼,预计均价3.2万-3.6万元/平方米。



联港·幸福湾

项目位于大兴区芦求路与黄良路交叉口东北角。项目预计今年3月底开盘,待售房源户型为60平方米一居、80-90平方米两居、110-120平方米三居。价格优惠信息尚未确定。项目为70年产权,现楼座即将竣工,今年10月底交房。