

· 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执行。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，将按照国家的相关要求，“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与居住，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

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。

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，每年都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低价入市，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。

亚豪机构统计数据显示，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的价格区间，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**

首开·国风美仑**中海苏黎世家****联港·幸福湾**