

· 楼市动态 ·

张力荣任全联房地产商会会长

日前，全联房地产商会第三届会员大会在北京举行，大会选举富力地产董事长张力为新一届全联房地产商会会长。在接受媒体采访时，张力表示，很荣幸能当选新一届的会长，今后商会会为房地产企业提供更多实实在在的服务。在提及十八大以后的房地产走势时，张力表示，十八大是一个承前启后的接点，房地产政策不会有大的变动，不会太紧，也不会放松。房地产至少还有两三年的平稳期。而在这段时间内，房价也不会再大涨，房地产暴利时代也已经一去不复返。

香水君澜海滨别墅面市

面朝中国热带第一湾——香水湾，背靠海南岛东海岸最高峰——牛岭。作为海南最后一批一线海景别墅用地，“香水君澜”别墅位居海南陵水县香水湾度假旅游区滨海一线，与夏威夷、加勒比海、红海同处北纬18°，拥有全球最适宜度假的气候。该项目设“水岸别墅”、“山语别墅”、“海苑别墅”三大产品系，共207栋纯独栋别墅。香水君澜墅王“海苑别墅”上下3层，占地3亩，使用面积888平方米，其中建筑面积498平方米，赠送面积389平方米，毛坯交房，总价自5800万元以上。“海苑别墅”共11栋，首批推出6栋，目前已去化一半，最高单套成交金额为6800万元。

富力北方区慈善晚宴举行



日前，富力地产北方区打造的“2012富力地产北方区爱心·慈善·答谢晚宴”在北京举行。

富力地产决策委员会委员、集团副总裁、北方区总经理张辉介绍了富力地产成立18年来，在慈善事业上所做出的贡献。富力地产始终立足于企业公民的高度，秉持“创建非凡，至善共生”的企业理念，在慈善领域接连拿下许多第一，累计捐赠财物超过3.2亿元，捐赠领域遍及文教、卫生、治安、敬老、扶贫等多个领域。教育是富力地产在慈善事业上一直关注的焦点，今年富力地产在全国16个城市发起了慈善“典”滴爱活动，为需要帮助的孩子们送字典、送爱心。

波波利海岸在京首发

日前，海南人文度假3.0时代开篇之作——海南波波利海岸在北京举行全国首发仪式。据悉，在波波利海岸，一项关于保留海南传统渔村的相关计划正在推行。波波利海岸在原生态的渔村打造特色艺术村落、艺术客栈、海边酒吧、船吧、露天艺术剧场、渔人码头、创意集市，通过筑巢引凤的方式，吸引全国各地艺术家前来安家。一幅“海上798”的蓝图正徐徐展开：以海文化主题的特色商业街上，各种独具当地特色的手工艺制品、知名艺术家在当地创作的作品、渔民当日出海捕来的海鲜产品、新鲜摘下的热带水果在这里云集。

万科获精瑞白金奖

日前，在第九届精瑞奖颁奖盛典上，北京万科申报的“中粮万科长阳半岛工业化楼”项目，一举获得了精瑞奖最高级别的白金奖。万科集团执行副总裁、北京万科总经理毛大庆称其为“万科项目在科技与绿色道路上的新里程”。全联房地产商会名誉会长、精瑞奖奖励委员会主席聂梅生介绍说，“中粮万科长阳半岛工业化楼”项目之所以获得精瑞奖最高级别的白金奖，主要依赖于两项成果：工业化及绿色建筑。“万科像造汽车一样造房子，大部分构件均在工厂预制，其加工精度和品质均有提高，现场作业量减少，意味着节约资源与能源水平的提高，以及污染和排放的减少。”聂梅生如是评价。

商报记者 赖大臣

两天内10盘拿证再现供应高潮

年底刚需小户型鸣锣开战

据中原地产市场研究部统计数据显示，进入12月份，北京楼市供应量一扫11月份的萧条，12月1、2日两天，北京新增入市住宅项目达到了10个，供应住宅套数达到了5463套。

而在上周实际开盘的项目为7个，其中三个项目是纯新盘首次亮相，分别是位于亚运村炎黄艺术馆的观巢、通州区台湖镇的东亚·印象台湖、朝阳区常营的常楹公元，还有4个项目是前期销售情况较好、上周继续加推新楼座的老项目，分别是大兴区旧宫的东亚五环国际、大兴区天宫院的金融街·融汇、房山区良乡的金地朗悦和京投万科·新里程。这7个项目中，除观巢和常楹公元地段较好，定位偏高，开盘价格分别为2.98万元/平方米和5万元/平方米以外，其他几个项目定价均在1.6万元/平方米上下，其中位于台湖镇的东亚·印象台湖开盘价仅为1.29万元/平方米，是北京六环以内的在售项目中售价最低的。

在12月1、2日取得预售证的10个楼盘中，均价在2万元/平方米以下的刚需盘占绝大多数，达到7个，包括房山的长阳半岛、京投万科·新里程、大兴的金融街·融汇、昌平的路劲·世界城等。

业内人士认为，供应量的井喷与近期楼市呈现出的暖冬行情有关。

根据亚豪机构的数据，上周(11月26日—12月2日)北京共成交商品住宅2298套，成交面积27万平方米，环比之前一周，成交套数增加了8.2%，成交面积上涨了8.3%。与此同时，成交价格的涨势也依然坚挺，上周商品住宅成交均价为21404元/平方米，环比上涨5.3%。

此外，亚豪机构还称，年底前入市的项目将达到33个，而其中刚需小户型依然是市场的主要供应产品。

被称为今年楼市回暖最大主力的刚需小户型产品年底前再次集中入市成为了时下的焦点，低总价、临地铁、主打首次置业的刚需业主是这类产品的主要特性。



上周末，众多购房者来到龙湖时代天街看楼盘。

85平方米的经典户型，该产品曾经创下16天售罄一栋楼、热销200余套的业绩，被称为北京市首个“夜光盘”。

和其他的刚需小户型项目相比，龙湖时代天街是一个纯地铁上盖社区，可以实现与地铁4号线的无缝对接。”该项目的销售负责人向记者表示。

龙湖时代天街将开盘的消息一经披露，便吸引了上千组客户到访，仅一周时间排号人数已经超过了200组。目前该项目整盘销售已经达到了26亿元。

记者了解到，此次龙湖时代天街推出的为西区

纯新盘抓紧入市，主要还是部分开发商看好年末这一轮预支型购房需求，明年新一届政府对房地产调控将定下怎样的基调尚未可知，但只要把握好当前的销售结果，明年手持现金，无论调控走向如何，这些开发商都游刃有余。因此，已近年末，开发商仍大力推盘，特别是推出符合刚需购房者的小户型、低总价项目，正是谋求在年末楼市小高潮中占得先机，去存量、换现金，造成今年年底楼市一反常态，出现供需双旺的市场局面。

商报记者 赖大臣/文
暴帆/摄

11月别墅成交量创近三年来新高

虽已入冬且并非别墅热销季，但是11月份别墅成交量却创造了近三年来的新高。

“后金九银十”北京别墅市场突然发力，根据亚豪机构统计数据显示，11月份北京共成交412套别墅，成交面积14万平方米，环比上月分别增长84.8%、91.8%。在连续三个月成交下滑之后，11月北京别墅市场成交情况一跃而起，出现大幅增长，不仅创造了调控以来的月度成交新高，更是创造了自2010年4月之后31个月以来的新高。

11月初，地处京东南亦庄新城的远洋天著二期澜湾开盘，两个小时认购8.6亿，共推出160余套联排和平墅，总成交103套。

同日，融科·千章墅开

盘，该项目位于T3航站楼东南8公里处，地处通州宋庄镇中央别墅区东。一期首推房源36套，两小时内售罄，因客户需求旺盛，近期还将加推部分新品。

除此之外，位于京东朝阳区东苇路3号的九章别墅，预计年底前推出中式现代独栋别墅，待售面积为340—850平方米，预计总价3600万—3700万元/套。鲁能地产倾力打造的国际别墅区格拉斯小镇11月份即将推出三期新品“让·花园”。

对此，分析认为，随着别墅消费需求的增加，传统别墅区已经进入了饱和期，寻找新机会就成为眼下高端需求最为关注的热点，京东别墅市场因供应放量，因而成为年底楼市

的市场焦点。

实际上，京东别墅市场活跃更深层的原因还在于长期积压的高端需求集中爆发。一直以来，京东的物业类型产品以高端公寓和普通住宅为主，而作为北京的商务中心区所在地，京东聚集了大量购买力，以往由于别墅供应稀缺，对于别墅市场的高端需求一部分外流到了中央别墅区等其他区域，而另外一部分具有京东生活情结的高端需求实际存在长期积压。

亚豪机构副总经理任启鑫分析认为，从直接原因来看，成交套数大增成交项目个数却未见大量增加，说明目前别墅市场成交主力集中在少数楼盘项目当中。从成交排行榜中

也可以看出，仅排名首位的项目即实现成交92套，前六名项目共成交228套，占据全部成交半数有余。而这些项目有一个共同特征，即多为10月以及11月入市，并且在其中融科·千章墅与首开璞瑅墅均为纯新盘入市，而誉天下二期誉皇殿与远洋天著二期均为一期售罄后久未有新房源推出。

从成交价格来看，11月北京别墅市场成交均价为25042元/平方米，环比有小幅下滑。从年度成交价格来看，2012年前11个月北京别墅市场成交均价为24826元/平方米，相比调控第一年2011年下调6.3%，而相比调控之前的2010年则基本持平，有微幅上涨。商报记者 赖大臣