

· 楼市资讯 ·

北京楼市9天18盘入市

亚豪机构统计数据显示，进入12月份以来，北京住宅项目开始进入密集入市阶段，仅9天北京住宅市场已有18个项目入市销售，仅比11月全月供应项目数少3个，罕见地出现了供大于求局面。统计显示，18个项目新增商品住宅3880套，预售许可面积38.9万平方米，而同期北京住宅市场成交量为2835套。

房贷新利率下月执行

今年6月，央行把5年期以上贷款利率从7.05%降到6.8%，7月份又再次下调到6.55%。北京目前不论是商业贷款还是公积金贷款都是按“次年调整”，即从降息后第二年的1月1日起，按上一年末12月31日当天的新利率执行。以100万元20年周期贷款为例，还款方式为本额本息还款，今年12月的还款额是7783元，到了明年1月就变成7485元，明年比现在少了298元。

房产印花税明年或将取消

近日从多个权威渠道获悉的消息表明，国家税务总局财产和行为税司已明确提出，明年将进行城市维护建设税和印花税联动改革，取消印花税，与城建税合并为城乡建设税。11月20日，财政部部长谢旭人发表文章，论及要深化房地产税制改革，统筹推进房地产税费改革，简并房地产交易环节征收的有关税种等。

明年保障房资金缺口近3600亿元

方正证券在12月10日的研报中指出，“2013年是保障房的高峰之年：供给高峰、资金需求高峰以及投资高峰”。明年全年基本建成保障房约850万套，资金需求或达1.2万亿元，全年资金缺口近3600亿元，全年投资1.5万亿元。根据住建部公布的最新数据显示，今年前10个月，保障房新开工722万套，基本建成505万套。方正证券预计，全年新开工和基本建成数将达750万套和550万套，这意味着2011—2012年新开工近1800万套，基本建成近1000万套。

商报记者 董家声

· 楼市动态 ·

地产中国网“红榜”聚焦房企转型

日前，由中国互联网新闻中心·地产中国网主办的“第四届地产中国论坛暨2012中国房地产年度红榜颁奖典礼”在北京钓鱼台国宾馆举行。与会专家认为，以住宅开发唱主角的狭义房地产已成过去，取而代之的是需要和其他产业进行融合的复合地产开发与运营，“大地产时代”呼之欲出，开发商转型发展商势在必行。

对此，地产中国网总编辑谢红玲表示，经历了市场的跌宕起伏，伴随着一大批企业今、明两年跨过20岁门槛，经营模式从单一的住宅开发扩展到商业地产、旅游地产、养老地产乃至文化地产、产业地产等多重领域。

在中国房地产研究会副会长顾云昌看来，房地产市场将告别黄金时代，迎来白银时代，在这个时代，房企之间竞争加剧、洗牌加快、利润摊薄。“我们看到了许多企业家在‘三找’，找一个好的城市、找一个好的业态、找一个好的地块，另外，这两年来，商业地产综合体的概念在中国一下子火爆起来，但这当中其实你可能会吃到馅饼，也有可能掉到陷阱里。”

商报记者 朱小丹

首创会“海笑行动”来袭

继今年10月“首创会中国区VIP中心”正式揭幕之后，近日，首创置业在客户服务领域再度出手，其年终客户回馈活动首创会“海笑行动”全面启动。与此同时，首创置业全新上线的“首创会VIP中心”(1+X+Xi)系统网络也将于此次活动中全面应用和推广。

据了解，此次首创会“海笑行动”几乎囊括了全国各地的首创会会员，主要包括“笑住”海南芭蕾雨和“笑游”国际旅游岛两部分内容。2012年内认购首创置业旗下项目的新业主可以参加首创芭蕾雨·逸景4套酒店式公寓的抽奖，中奖者将获得半价购买这些房源的资格；而全国所有首创会的金卡会员则有机会获得15个海南免费双人双飞游名额。与此相配合，首创置业所有在售项目都将同期发起岁末感恩答谢活动。

商报记者 赖大臣

二手房房价累计上涨16%**楼市暖冬业主“由租转售”**

市场不好就出租，市场好转就卖房，二手房对于市场的敏感度远胜于新房市场。根据链家地产市场研究部统计，截至11月，今年以来二手房价格累计涨幅为16%，平均租金累计涨幅还不足9%。

随着市场的回暖，新增挂牌房源中在租房屋的比例也不断走高。6月份甚至达到了40%。3—8月期间都保持在37%以上。11月进入暖冬后，该比例为35.4%，虽然并非全年最高，但比10月份上涨2.2个百分点，由租转售趋势再度显现。

链家地产市场研究部张旭认为，在出售房源中

正在出租的房源比例增多，可以侧面反映出市场火热下，部分租赁业主心理预期变化，一些租赁房源正在转向买卖市场。去年调控最为深入的四季度，出售房源中在租的比例仅在30%左右。市场回暖，房价涨幅要高于租金涨幅是主要原因。

一方面，随着年底暖冬的到来，房价上行越发显著，整体租金回报率相对降低。且当前租赁市场正值淡季，租金难以上涨，促使由租转售情况再度增加。另一方面，房价走出低谷，正逐渐接近调控前的水平，去年那些由售转租的业主逐渐恢复

出售意愿。

张旭认为，房源从租赁市场流入买卖市场，对于目前相对紧张的出售房源来讲是一种有效的补充。但对于租赁市场来说并不利，可能会导致租赁市场上供需关系的进一步不平衡。随着市场的回暖和房价的上涨，也充分体现出小业主仍有较强的逐利性。对于出租的长期、低水平收益，业主最终仍是更看重转让的增值收益。

值得注意的是，随着限购政策的影响，目前成交的二手房依然以刚需户型为主。据统计，11月90平方米以下的住宅成交占比为63%，与10月相比增长了

3.8个百分点。且平均套均面积为89.2平方米，与10月相比下降了3.9个百分点。

张旭认为，从今年的市场走势看，刚需释放经历三个时期。一是节后市场初步回暖，刚需第一波释放，今年的2—4月份，90平方米以下成交占比达到了65%以上，随后持续回落。在信贷政策的利好刺激下，刚需掀起市场回暖的开端。二是今年8月份的成交高峰期，刚需也出现阶段性的释放，成交占比达到65%。而当前小户型成交占比由59%的最低点再次抬头，说明刚需购房者入市积极性再次提高。

商报记者 赖大臣

北京城市豪宅加推再发力**楼王级产品压轴年底楼市**

临近岁末，楼市的转暖让众多开发商们再掀起一把入市高潮，包括龙湖、万科、保利、中海、方兴等纷纷打出了加推的方案，尽管刚需产品依然是主推产品，但在加推大潮中不乏一些豪宅项目，特别是楼王级产品尤为引人注目。今年三季度以来，包括太阳公元、远洋万和公馆、西山壹号院、万科如园在内的一些高端项目受到了市场热捧，年末一度热销的高端项目再次集体入市，而且还推出了楼王级产品，以豪宅的姿态直接锁定高端改善型需求客户。

豪宅加推

随着楼市转暖已成定局，豪宅市场持续火爆，一些高端项目也打破了此前一直“悠着卖”的定律，纷纷在年底打出了加推牌。

继今年9月太阳公元楼王“龙曜”楼座开盘即取得可观的销售业绩之后，近期，太阳公元乘势再推出新一批臻品房源“龙晖”楼座。项目负责人向记者介绍，“龙晖”楼座坐拥太阳宫公园、太阳宫体育休闲公园及开发商自建的太阳宫花园三大城市公园，近80万平方米城市稀有绿化环绕。北向为太阳宫花园“五园一湖”的美景尽收眼底，一览无余；南向为社区园林坡地、水系已全部实景呈现，楼间距百米以上，保证最佳的视野、通风、采光；东向则是总面积为29.7公顷的太阳宫体育休闲公园和37.4万平方米的太阳宫公园，三面景观优势使“龙晖”楼座成为名符其实的“景观楼王”。

中原地产市场研究部总监张大伟则分析认为，目前北京高端住宅日益稀少，而信贷政策继续宽松已成为趋势，整体市场的货币供应量也将在四季度继续宽松，这些都刺激着高端人群果断出手。

市场趋稳

豪宅市场在经历二季度复苏，三季度热销后，随着入市项目的减少，将趋于稳定。



根据丽兹行豪宅研究院独家数据显示，11月上旬北京高端住宅成交量为270套，环比下降4.5%，同比上涨103%。其中二手住宅成交量为76套，一手住宅为194套。丽兹行郑海燕认为，当前相对稳定的房价环境下，消费者购房心态较为理性，自住或投资需求集中爆发的可能性不大，预计将会持续平稳，下旬成交量将会出现上涨，但涨幅不会太大。

同时，郑海燕提醒高端住宅购房者，相比于小户型，大户型产品的升值潜力更高。根据丽兹行通过2010年高端住宅各户型成交数据与2012年同户型成交数据对比显示，高端住宅大面积户型成交均价涨幅高于小户型10—15个百分点。例如CBD商圈内一套60平方米开间户型，2010年单价在3.8万元/平方米，2012年在4.5万元/平方米左右，而一套180平方米三居室户型，2010年单价在4万元/平方米，2012年在5.2万元/平方米左右，涨幅差在12个百分点。

在这样的市场环境下，只有拥有核心地段、超

一流园林、景观资源、精细化的奢装品质、品牌教育配套以及高性价比的城市豪宅才有可能成为北京高端楼市的强势增长极。

以近期豪宅市场关注度较高的太阳公元为例，该项目位于东北三环，项目毗邻亚奥、望京及燕莎三大商圈，位于第一使馆区与机场之间，区位优势堪称绝版。未来北京城市核心区的土地资源日渐稀缺，位置稀缺性将是判断一个项目是否是豪宅身份的第一要素。

即将入市的太阳公元一组团典藏楼王的“龙晖”楼座，户型产品就符合这样的价值定律，据了解，“龙晖”楼座这次入市产品面积为136平方米、160平方米三居和197平方米四居，均价预计6.5万元/平方米。

郑海燕表示，限购后资格限制使高端人士投资与自住的需求很难再分开，购置房产的目的不再具有单一性，既要考虑到自住的功能性，又要考虑未来的升值保值空间，从而150平方米左右的户型成为热销主力。

商报记者 赖大臣