

D2 房地产寡头效应日益加剧

2012年,各龙头房企的销售基本已进入收官阶段,最后一周恐怕也难出现太戏剧性的变化。日前,据保利地产透露,今年保利地产销售已经超过1000亿元,成为继万科后,第二家年销售突破千亿规模的房企。除了保利,绿地今年销售也有望破千亿。

D2 精品小户型成京城楼市新宠

有迹象表明,小户型产品正在成为年底楼市成交翘尾的最大主力军之一。其中,低总价、临地铁的精品小户型项目更是成为北京楼市炙手可热的热销产品。距离地铁9号线仅500米的中海御鑫阁推出36平方米一居、91平方米两居精装小户型产品,更是再度掀起精装小户型热潮。

年末“翘尾”难掩房价总体下跌

北京房价今年同比降4.8%

商报记者 赖大臣/文 暴帆/摄

报复性反弹、翘尾、地王等词成为了年底楼市热议的话题,但整体而言今年北京楼市依然处于“价跌量涨”的格局。日前,亚豪机构发布今年全年楼市报告,截至12月24日,北京商品住宅共实现成交120100套,成交均价为20654元/平方米,同比跌幅为4.8%。业内人士预计,虽然楼市暖冬依然继续,但是随着一些个别区域出现房价异动,明年楼市调控加码的风险可能将加大。

房价同比降4.8%

在报复性反弹、翘尾、地王等一片热闹声中,北京楼市以低开高走的态势结束了2012年。随着三季度以来成交量的放大、部分楼盘出现上调价格的情况下,北京房价给人的感觉反弹势头很猛,但整体而言今年房价同比2011年下跌4.8%。

据亚豪机构统计数据显示,2012年(截至12月24日)北京商品住宅共实现成交120100套,成交面积1308.07万平方米,相比去年同期分别增长35.3%、39.6%,并且达到三年来的新高。在这其中现房成交的涨幅尤为明显,2012年(截至12月24日)北京现房住宅共实现成交25150套,成交面积283.88万平方米,同比分别上涨75.5%、68.6%。与此同时,2012年北京商品住宅成交均价为20654元/平方米,同比跌幅为4.8%。

明明感觉年底的房价比年初高了很多,为什么全年的房价反而降低了呢?

对此,亚豪机构副总经理高姗分析认为,从年度成交量排行榜中可以看出,排名前十的项目当中,有7个项目曾出现过较大幅度的价格调整或是超低价入市,例如鲁能7号院项目5月份曾以1.09万元/平方米价格入市,相比目前的价格下调30%左右,大量价格的深度调整也使得部分区域,例如大兴、房山、通州等整个区域均价出现20%-30%的下滑。而这些区域以及



北京商品住宅月度成交套数与均价

日期	成交套数	成交均价 (元/平方米)
2012年1月	4473	18261
2012年2月	5514	18480
2012年3月	8085	19652
2012年4月	7823	20137
2012年5月	10502	20286
2012年6月	11983	21357
2012年7月	11959	20728
2012年8月	14528	21124
2012年9月	10971	20833
2012年10月	9812	20577
2012年11月	12988	21584
2012年12(截至24日)	11462	20450

项目的价格调整,也直接吸引了自去年调控之后积聚起的资格购买人群,使得楼市成交量自5月份开始不断上扬,并在8月份达到14528套的高位水平。而现房成交的大幅上涨则是由于去年调控之后部分项目“惜售”,推迟到今年开盘项目已进展至现房阶段。

记者了解到,今年初北京多地曾经出

现了不少低价盘,今年1月份龙湖时代天街起价只有1.18万元/平方米;5月份保利春天里开盘起价1.15万元/平方米;保利罗兰香谷特价房1.4万元/平方米等等。

“尽管目前部分项目的价格出现了一定幅度的上涨,但是由于年初的低价项目获得了大量成交,整体上拉低了全年的均价。”亚豪机构研究总监郭毅对记者表示。

导致交易量快速上涨主要是由于调控两年来楼市供应不足导致的。根据亚豪机构统计数据显示,2012年(截至12月24日)北京商品住宅市场共新增供应66013套,预售许可面积724.8万平方米,供需缺口高达53913套。而供应量“不给力”一方面使得北京楼市成交未能保持在高位,自8月份之后月度成交情况又开始出现逐渐下滑情况;另一方面也使得今年下半年开始市场价格又进入上扬阶段,供应不足带来后期市场价格的回涨也使得全年均价并未出现较大幅度的跌幅。

调控风险加剧

正如万科执行副总裁毛大庆所言,开发商就是农民,要看天吃饭,对于明年的天(调控政策),现在开发商还不敢乐观。

经过楼市近几年的规律不难发现,只要市场出现成交量和价格的大幅上扬,必然会招至调控的到来。

连日来,无论是土地市场还是住房市场均出现了挑动调控神经的事件。在住宅市场,日前有报道称,北京某二手房一夜提价70万元,另外一二手房半年累计提价150万元。对此,北京市住建委相关负责人回应,经调查发现,上述情况属个别开发企业制造的假象、诱导消费者购买的违规炒作行为,市住建委将严厉查处,绝不姑息。同时强调,北京将长期坚持房地产市场调控政策不动摇,严格执行住房限购等各项措施,坚决遏制投资投机需求。同时北京重申五年社保和纳税证明的条件,进一步严格了限购资格。

“从处罚金地格林格和紫金新干线两个事件来看,在中央政府无新的调控政策出台之前,北京市主要还是严格限购资格和通过预售证等手段来对市场进行调节。”一位不愿透露姓名的开发商向记者表示。

对于限购政策是否将延续也有了定论,12月25日在住建部年度工作会议上,住建部部长姜伟新表示,目前有地方城市在放松限购等楼市调控,国务院和住建部已经高度关注并且进行调研。限购政策作为一个被认为能够有效抑制楼市投机投资性购房需求的政策,将在2013年继续执行。

“从限购政策将延续的明确表态来看,房产税的推行还将延后,各地可能会执行限购政策的上线,狠卡购买资格,如居住证、补缴社保、公司名义购房等将有可能被堵。”业内人士表示。