

· 楼市资讯 ·

## 征地拆迁补偿四年支出3.5万亿

“2008—2011年,我国用于征地拆迁补偿、农民补助等支出3.5万亿元,2500多万被征地农民纳入社会保障。”昨日,国土资源部部长徐绍史向全国人大常委会报告土地管理和矿产资源开发利用及保护情况时,透露了上述信息。

徐绍史介绍,我国耕地大量减少的势头得到了遏制,2011年底全国耕地保有量为18.2476亿亩,基本农田面积稳定在15.6亿亩以上。2008—2011年,耕地总体净减少126.4万亩。

## 未来三年至少三成房企出局

中房协昨日发布的《2012房地产开发企业经营蓝皮书》披露,通过对国内各房企经营状况分析测算,预计未来三年内至少有30%的国内房企出局,企业总数将由目前的约5万家锐减至3.5万家。

蓝皮书介绍,房地产开发企业法人单位数量只表明经工商注册的独立法人单位数量,而不代表房地产开发企业的实际数量。实际上,目前绝大多数房地产开发企业都采取多项目开发的模式,而这些项目公司实际都归属于一家企业。根据兰德咨询对其500多家房企客户的统计,平均每家企业下属有5.7个法人单位。照此计算,到2015年,国内控股公司级别的房企很可能会降至1万家以下。

## 明年保障房计划建成460万套

据12月25日举行的全国住房城乡建设工作会议披露,2013年保障房计划基本建成460万套、新开工600万套,配套设施建设将被摆在更加突出的位置,更加强调保障房信息公开,同时地级以上城市要把外来务工人员纳入住房保障范围。

据住建部部长姜伟新介绍,600万套的建设任务是在各地申报基础上,住建部会同有关部门确定的。努力完成城镇保障性安居工程基本建成460万套、新开工600万套的任务。姜伟新说:“明年中央将继续加大对保障房与配套设施建设的资金支持力度。”

来自住建部的数据显示,2008—2012年,全国开工建设城镇保障性住房和棚户区改造住房超过3000万套,基本建成1700万套以上。

## 明年房价过快上涨城市将被约谈

住建部消息,凡是放松调控致使房价过快上涨的城市,将继续采取措施并会同监察部门对其进行约谈直至问责。据悉,明年将继续严格执行限购、差别化住房信贷、税收政策,并配合有关部门继续加快推进房产税改革试点扩大工作。

相关人士表示,明年要配合有关部门加快研究以财税金融等经济法律手段为主的房地产市场调控长效机制,构建符合我国国情、系统配套、科学有效、稳定可预期的房地产市场调控政策体系。

对于社会关注的房产税,住建部将配合有关部门继续加快推进房产税改革试点扩大工作。另外,还将继续推进城镇个人住房信息系统建设。

## 前11月全国楼市销售超5万亿

中国指数研究院近日发布的《2012年中国房地产市场总结与2013年展望》显示,今年前11月,全国商品房累计销售额为53526亿元,预计明年整体市场好于2012年,全年增速前高后低。

报告显示,2012年1—11月,全国商品房销售面积与销售金额均同比增长,累计销售额为53526亿元,同比增长9.1%,自今年8月起由下降转为上升且增幅不断扩大,累计销售面积为91750万平方米,同比增长2.3%,为今年以来首次同比上升,但增速低于去年同期(销售额和销售面积增速分别为16%和8.5%)。

单月来看,全国商品房销售额、销售面积分别在6月和7月结束了2011年四季度以来的持续下降,保持同比上升且增幅扩大,11月增速分别为38%和30%,是今年单月最高水平。

商报记者 董家声/整理

## 保利晋身“千亿房企”

## 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,此前被认为有望冲进“千亿俱乐部”的恒大和中海预计将达到900多亿元规模。

## 房企业绩趋好

国家统计局数据显示,1—11月份,全国商品房销售面积9.17亿平方米,同比增长2.3%,为今年以来首次正增长,销售金额为53526亿元,同比增加9.1%。从上市公司的情况来看,净利润仍保持了稳定增长。截至目前,已有21家房地产上市公司发布了业绩预告,其中预计业绩可能下降的公司仅有6家。

业内人士表示,受调控持续作用的影响,事实上年初各界对2012年底房企生存状态大都并不看好,但各地政府政策的微调,加上多数企业适时调整了营销及土地策略,令全年销售走出了困境,上市房企大多都提前一个月



完成全年销售目标。

## 保利晋级千亿房企

据统计,万科前11月的销售业绩已经超过去年全年的1215亿元,预计全年将突破1400亿元。另外一家龙头房企保利地产在发布三季报后,包括申银万国、国金证券、中金公司在内的多数机构都不约而同地预测保利地产今年的销售额能突破千亿。

截至12月21日保利地产今年全年销售额已突破1000亿元。广东保利董事长余英对此也给予了确认,其表示,2008年后保利每年都保持约200亿元的增长,而保利的土地储备也增加了将近千亿。

相关人士透露,保利内部表示,尽管销售过千亿以后基数增大,但保利

仍希望保持每年20%—30%的增长速度。

## 第一梯队集体冲千亿

事实上,除了万科和保利,即将进入“千亿俱乐部”的房企仍不在少数。不久前,绿地集团高层曾透露,今年绿地集团销售收入预计达到400亿美元。由此推断,绿地在房地产业务方面很可能突破千亿。

此外,今年前11个月,中海地产累计实现房地产销售额约847.2亿元,同比增长30%,至其中中海地产已完成全年1000亿港元销售目标;恒大地产公布的数据则显示,2012年1—11月实现合约销售额846.3亿元,提前完成年初制定的800亿元合约销售目标。考虑到还有12月份最后一个月的销售,中海与恒大全年的销

售规模应在900亿元左右。

业内判断,明年这几家第一梯队龙头房企,如不出意外销售额超过千亿将是水到渠成的结果。

## 龙头房企业绩将再涨

除了“第一梯队”2012年的业绩增长稳定,另一批大型房企业绩也表现出众。据统计,2012年,中国内地销售金额超过或接近500亿元的房企约10家,超过300亿元的将近20家,而超过或接近100亿元的有40家。

这个数据超过了房企以往表现。其中,一些房企在行业中占据了明显优势。资金雄厚的龙头企业实力增强,行业集中度不断提高,房地产寡头效应日益加剧,一些中小开发商则在竞争中遭受被洗牌的命运。

业内人士表示,楼市回暖的形势下,近日召开的中央政治局会议强调“加强房地产市场调控”,表明明年楼市调控难以放松。但政策总体基调将是维持稳定,整体打击总需求的可能性较小。因此,未来龙头房企仍可保持增长,存在周转和资金成本等优势,市场份额也将继续提升。

商报记者 董家声/文  
暴帆/摄

## 御鑫阁百万精装现房推盘

## 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。业内人士分析,该项目所处地段优越、交通条件便捷,且为精装小户型现房,因此吸引了众多京城年轻置业者的关注。

据了解,中海御鑫阁位于中关村科技园丰台园核心组成部分——总部基地腹地,在万寿路延长线之侧。该项目整体布局呈合围型,通透薄板建筑以八角双筒塔整体造型为基础,增加了经典的三段式布局,是京西四环少见的小户型豪宅项目。

其中,36平方米一居总价仅百万元,室内利用创

意规划实现弹性职能空间,在提高得房率的同时增加了采光,并能最大限度地满足业主的个性需求;91平方米两居为南北通透的全明空间,L形厨台合理实现清洗、配膳与烹调功能,分区合理、功能齐全。据悉,由于项目目前已是现房,“即买即住”的优势对于年轻人存在着不小的诱惑力。

置业专家分析,当今都市青年群体对于生活品质要求颇高,对于房子的考量往往包括交通的便捷性、配套的完善度、空间的舒适度乃至园林景观的规划。中海御鑫阁依托多种出行方式,能够实现工作与生活的快速切换。该项目距已经开通的地铁9号线郭公庄站仅500米,未来10号线、14号线的投入使用后,业主出行将更加便利。

中海御鑫阁所在的京西四环以总部基地为发展核心,坐享全方位的生活配套。其中,该项目附近的

金融广场由六星级大酒店、酒店式公寓、国际会展中心、高档商业组成,可满足高规格、国际化的商务需求;由汉威中心规划的3万平方米地下商业街以及资和信百货、欧尚超市、永旺购物中心等诸多配套,则能有效解决业主多元化的购物需要;除了餐饮、娱乐、休闲、健身等基本生活配套外,新天坛医院的迁

入无疑能有效护航业主们的健康生活;此外,中海御鑫阁还建有幼儿园、小学等,以方便业主子女接受教育;更令人欣喜的是,项目有世界公园、御康公园、花乡名园三大公园环绕周边,自然环境优越。随着配套与环境的逐渐完善,中海御鑫阁的地段、产品、品牌等优势不断显现,升值潜力巨大。商报记者 董家声

