

· 楼市动态 ·

东北五环项目突围岁末楼市

北京别墅上演暖冬逆袭

上海新房成交创近四年新高

据数据监控中心统计,1-11月,上海新建商品住宅成交面积1183.9万平方米,已超过了2010-2012年各年的成交总量,2013年度成交量创近四年最高水平毫无悬念。另据德佑地产的监控数据,全市1-11月的二手房成交量达到了29.56万套,超过2009年全年的29.85万套,也创下历史新高。

房租已连涨47个月

国家统计局9日发布数据显示,11月,全国居民消费价格总水平同比上涨3%,涨幅比上月回落0.2个百分点。1-11月,全国居民消费价格总水平比去年同期上涨2.6%。

11月,全国居民消费价格总水平(CPI)同比上涨3%,连续三个月维持在“3时代”。昨日,国家统计局发布的最新统计数字显示,在11月的CPI中,城市上涨3%,农村上涨3.1%;食品价格上涨5.9%,非食品价格上涨1.6%;消费品价格上涨2.9%,服务价格上涨3.3%。其中,住房租金价格上涨4.7%,已连续47个月上涨。

银行暂停房贷蔓延至17城市

从今年四季度起,暂停房贷的消息不断传出。近日更有消息称,32个城市中已有17个城市出现暂停房贷现象。

对于大面积收紧房贷的原因,银行方面普遍的说法是额度紧张。而记者采访中发现,背后的深层次原因或许是,对银行来说,房贷收益不高,导致部分银行无意大力发展房贷按揭业务,而将部分额度转向收益率更高的经营性贷款,2014年股份制银行或许会继续收缩房贷的趋势。

厦门停止买房送户口

厦门日前出台政策,停止买房送户口。通知说,自2013年12月10日起,在厦门市出让成交取得土地的商品住房项目,不再享有“购房入户”政策;在2015年12月31日之前,购买2013年12月10日前出让成交取得土地的商品住房,仍按原“购房入户”政策执行。自2016年1月1日(含当日)起,购买该商品住房,不再享有“购房入户”政策。1996年9月14日,厦门市人民政府为了促进房地产,开始实施“购房入户”政策,按照最初的政策,购房者最少只需在厦门购买45平方米的住房,就可以获得三个蓝印户口。此后17年间,“购房入户”政策历经多次调整。

富力尚悦居新品加推



坐落于亦庄核心地段的富力尚悦居,作为富力地产“悦居”系列的标杆之作,入市以来一直受到了市场的广泛关注,日前该项目开始加推84-140平方米的新品。

随着社会发展高度文明时代的加速,环境负荷也越来越严峻,越来越多的人意识到健康的生活环境对生活品质的意义。富力尚悦居地处生态资源丰富之地,凉水河从项目北侧蜿蜒流过,与滨河湿地公园相连,大面积的水域吸引了候鸟的驻足;南海子郊野公园规划总面积11.65平方公里,是北京最大的湿地公园。丰富的负氧离子能促进人体新陈代谢,使呼吸平稳、血压下降、精神旺盛以及提高人体的免疫力,对人体健康极为有益。

时值岁末,一路奔袭的北京楼市略显疲惫,市场翘尾行情难现成为了不少业内人士的共识,但是在新盘供应乏力、限购政策成为常态的背景下,作为置业终极追求的别墅市场却告别了“银十”的冷淡略显丝丝暖意,显示出了淡季不淡的“逆袭”状态。今年11月北京别墅市场共成交131套,总成交金额为20亿元,环比增长13.66%;成交均价为37823元/平方米,较上月上涨5954元/平方米。其中远洋LAVIE、中海九号公馆、龙湖双珑原著、融科千章墅、鲁能格拉斯小镇位居前五名,除中海九号公馆外,其余4个项目均位于东北五环。伴随着东坝地块接连高价成交,东北五环继孙河、台湖、亦庄板块后的又一热点区域,成为了不少高端置业者的新宠。

东北五环突围

打拼多年的张先生在北京有了不少积蓄,手中也有了几套房产,但是一直没有一个理想的终极居所。随着年龄的增长和对市中心快节奏生活的厌倦,即将退休的他有了卖掉手中房产换一处别墅的想法,而这时正是东坝地块不断拍出高之时,这让一直想寻找优质居所的张先生有了方向。

11月4日,备受市场瞩目的五环外朝阳区东坝地块被保利首开联合体以21亿元夺得。据悉,东坝地块在剔除保障房部分后,其商品房楼面均价已超过4万元/平方米。

不少业内人士认为,今年东坝将成为继孙河、台湖以及亦庄之后的又一片地产开发的热土,东北五环未来也将成为高端置业的首选区域。

时间推到11月21日,恒大以51.35亿元总价竞得东坝南区地块,恒大此次拿地的楼面价高达5万元/平方米。东坝的热度并没有因为年度总价地王的加冕而停歇,11月28日,北京首城置业有限公司21.45亿元竞得朝阳区东坝南区1宗宅地,溢价率23.3%,楼面价达到了3.25元/平方米。

面对地价不断上涨,有过多年置业的张先生坚定地认为,明后年东坝区域内房价将会有一轮大涨的行情,但是高兴之余让张先生郁闷



的是目前区域内的新盘几乎断档,而在售的项目又很难符合自己的终极置业需求。

据记者了解,目前东坝区域内在售项目包括首开常青藤和北京奥林匹克花园,从售价情况来看,首开常青藤上期均价2.5万元/平方米左右,新房源价格待定,北京奥林匹克花园明年的价格预计4万-5万元/平方米左右。

中介机构的置业专家向记者表示,伴随着区域内的地价不断攀升,未来东坝板块将成为新兴的豪宅区域,但是由于目前区域内项目规划时间较早,对于一些高端置业者需求并不能满足,因此对于购房者而言不如将目光放得更开阔些。

别墅市场逆袭

根据规划,东坝未来将建设成国际商务区,这里将会进驻20多家外国使馆区;东侧IDC云端产业园区,为政府牵头项目,目前已有东阿阿胶集团等世界500强企业进驻;北侧为长江商学院,聚集国内80%的CEO。

张先生通过对周边考察发现,东坝与中央别墅区紧邻,这里不仅能满足自己的终极置业需求,未来还将成为东坝国际商务区的主要居住配套区,升值潜力巨大。而处于东坝与中央别墅区交汇处的格拉斯小镇进入了张先生的视线范围内。

据业内人士分析,东坝地王的频出推动格拉斯小镇的快速成交,11月,格拉斯小镇成交额跃居北京别墅成交排名前五,占据2000万级高端别墅市场成交排行三甲。

格拉斯小镇由鲁能地产开发,

是其继优山美地之后在京另一别墅力作。整体占地3400亩,容积率仅为0.3。从2011年限墅令出台后,北京容积率低于1.0的地块已不再批复,格拉斯小镇凭借0.3的超低容积率,70%高绿化率,温榆河和老河湾内外双生态环境成为北京目前罕有的低密生态别墅大盘。

据介绍,格拉斯小镇目前推出三期法式独栋产品,面积为450-800平方米纯独栋别墅,产品建筑外观采用法式新古典主义风格,多种精心设计的户型可满足不同家庭的别墅居住需求。

小镇将于12月中下旬正式启动第二届冰雪嘉年华活动,在社区内部打造500平方米冰场和1万平方米雪场,通过冬令营活动、周末精品活动、VIP专属活动、元宵欢乐秀等各种形式的主题活动娱乐丰富业主和客户的冬季生活,为业主和客户提供冬季休闲娱乐的场所和高端社区五星级服务。

张先生认为,经过了几年在房产投资方面的经验,尽管别类产品升值速度没有住宅快,但是随着后期别墅用地的日益稀缺,别类产品将成为保值增值的最佳选择。根据相关数据显示,在过去三年中北京别墅价格上涨了26%,中央别墅区及东区价格上涨近40%。

同时来自市场的数据也印证了张先生的投资判断正确,在年末别墅市场进入淡季之后,以远洋LAVIE、龙湖双珑原著以及格拉斯小镇为代表的东北五环别墅项目表现出了淡季不淡的市场行情。

北京商报记者 赖大臣

中海地产迈入千亿俱乐部

中国海外发展有限公司12月10日公布,2013年11月,该公司实现合约房地产销售额101.2亿港元。1-11月,中国海外累计合约销售额1,317.6亿港元,折合人民币1031亿元。由此,中海成为继保利、万科和绿地之后,年内第四家销售额突破千亿的房地产企业。

统计显示,中海地产11月实现合约销售面积66.5万平方米,其中含中国海外宏洋集团有限公司合约销售额12.2亿港元及合约销售面积10.4万平方米。

11月单月,长三角地区为中海海外合约销售额及合约销售面积最多的地区,其合约销售额达39.28亿

港元,合约销售面积达20.76万平方米。2013年1-11月,中国海外累计合约销售额1317.6亿港元及累计合约销售面积874.7万平方米,其中含中国海外宏洋集团有限公司合约销售额158.3亿港元及合约销售面积149.2万平方米。

另截至11月底,中国海外累计认购未签约额92.5亿港元及认购未签约面积40.3万平方米。

土地储备方面,中国海外11月无新增项目。而中国海外宏洋集团有限公司于南通市、吉林市、扬州市及盐城市新增项目5个,总权益发展面积141.73万平方米,需支付地价款人民币19.6亿元。

截至目前,中国海外今年累计新增土地储备1109万平方米,其中新增权益土地储备1068.4万平方米。

统计显示,截止到11月,已有保利、万科和绿地率先突破千亿销售,业内预计今年全年开发商“千亿俱乐部”将扩大到7家,其中包括黑马碧桂园和在多个行业风头正劲的恒大。截至前11个月,碧桂园总计完成销售967亿元;恒大前11月实现了983.8亿元,已经超过了去年全年932亿元的销售。此外,万达凭借在商业地产领域的表现,以万达广场13个、星级酒店11个、三星级酒店3个的表现在今年也将实现千亿突破。

北京商报记者 董家声