

· 楼市动态 ·

## 住建部已在研究住房保障银行

日前,有媒体报道称,住房和城乡建设部及有关专家曾在十八届三中全会期间提出成立独立的“住房保障银行”,作为支持保障房建设的主力。据悉,住建部已在积极研究成立住房保障银行这一政策性金融机构。

据知情人士透露,在制度缺失、回归政策性金融前景不明确的现实下,国开行希望通过“住房保障银行”曲线回归政策性金融。

## 重庆公积金购房首付起点降至两成

2月11日,重庆住房公积金管理中心公布了关于实行住房公积金个人住房贷款差别化管理有关事宜的通知。

其中,实行贷款首付比例差别化管理引起各界关注。通知规定,根据购房面积大小,分三梯次确定贷款首付比例;建筑面积在90平方米(含)以下的,贷款首付比例不低于20%;建筑面积在90-144平方米(含)的,贷款首付比例不低于30%;而建筑面积超过144平方米的,贷款首付比例则不可低于40%。

## 广州:供地超预期

广州市国土房管局日前公布了2014年土地供应计划:全年供地达到297宗,2145万平方米,其中商品住宅供地526万平方米,保障性住房供地139万平方米。

今年广州土地供应的总宗数和总面积均创出三年来新高,远远超出市场预期。业内分析今年广州经营性土地供应充足,总计划出让经营性土地面积将达1035万平方米,其中商品住宅达到526万平方米,比2013年的450万平方米有显著提高。这体现了政府力图通过扩大土地供应来平抑房价的决心。

## 上海房屋租赁市场量价齐升

数据显示,过去的1月,上海房屋租赁指数为1500点,比2013年12月上升20点,环比上涨1.4%,涨幅相比上月扩大0.75个百分点。租赁市场走势强劲。

上海房屋租赁指数办公室认为,2014年1月,上海房屋租赁市场延续去年强劲上涨势头,各档市场涨幅环比扩大一倍上下。往年常见的年后租赁高峰正逐渐转向春节前,房东则提前涨租。一些有经验的置换客在节前已租好,错开节后租赁高峰。根据抽样调查,部分板块带看量及成交量上升约40%。而在买卖市场较为冷清的情况下,一些业主“转售为租”当房东,增加了供应量。另外,购房者搁浅计划转入租赁市场的也不在少数。

## 富力19街持续热销单价涨至11万元



今年1月北京商铺市场迎来了整体上涨,现房商铺成交量114套,环比上涨23.91%;成交面积13574.77平方米,环比下降11.32%;成交均价为38572元/平方米,环比上涨17.18%。而位于广渠门内的富力19街凭借着优越的地理位置成为了1月销售最贵的商铺,单价涨至11万元。

富力城19街总建筑面积约1.3万平方米,100-200平方米不等的独立商铺可自由分割,灵活性强。商铺与商铺之间亦可连通,选择范围更为灵活。项目采用地铁双入口设计,商铺与地铁连通,出站可直达,地下商铺更能吸引庞大的地铁客流。

## 1月销售额高涨房企信心爆棚

# 千亿级房企有望继续扩容

伴随着1月业绩的高涨,对于房企而言今年又将是快速发展的一年,而千亿级房企有望进一步扩容,华润置地、世茂今明两年都有望加入千亿俱乐部,绿城、融创、龙湖、招商也在加快向千亿冲刺。

尽管受到元旦和春节的影响,但是房企业绩依然延续了去年的上升趋势。2月11日,中海公布2014年首月销售数据显示,中海地产连同其附属公司、共同控制实体及联营公司等中海系公司共录得合约物业销售金额约152.4亿港元,而相应的楼面面积约为79.4万平方米。

同日,中国奥园地产集团股份有限公司也宣布于2014年1月录得合同销售金额约9.77亿元,合同销售面积约7.28万平方米,分别较去年同期增长约325%及111%;平均售价13432元/平方米,同比上升101%。其中,商业物业销售占总销售金额的约80%。

而较早之前,龙头万科也发布了今年1月销售数据。今年首月,万科实现销售面积194.6万平方米,销售金额276.5亿元,同比分别增长20.79%和45%。申银万国此前发布的研报预测,由于春节因素,万科1月的推盘量并不高,但之前积累了350亿元左右的认购待签约资源,将陆续在今年一季度的销售中得到体现。该预测与万科1月良好的销售数据正好吻合。

1月大部分房企呈现出继续上涨的势头,这不仅让房企拿地积极



性高涨,同时也纷纷调高了销售目标。

首创置业今年整体可售货源预计将超过400万平方米,力争全年实现签约销售金额280亿元以上,较去年提高80亿元;恒基地产称公司2014年香港的住宅物业销售目标为160亿港元;禹洲地产股份有限公司2月9日发布公告称,该公司及其附属公司及联属今年全年的合约销售目标将为132亿元,相比去年同期的80亿元合约销售目标增长65%;2014年海亮地产计划实现销售目标250亿元,拿地150亿-200亿元;旭辉地产也表示2014年全年已设定初步合同销售目标为220亿元(包括合营项目销售),较2013年的合同销售金额153亿元增加约43.8%。

“去年华润地产的销售额为681亿元,而世茂房地产的销售额为670.1亿元,如果今年市场不出现较大波动,两家企业均有冲击千亿的

实力。”一位开发商向记者表示。

从各地依然在2014年1月出现地王看,房企对房价的预期爆棚,按照部分地王的价格,2014年房价需要上涨50%以上。

但从目前市场走势看,大部分企业对价格利润上涨已经形成共识,在这种情况下,特别是部分一二线城市的购房者已陷入恐慌,各地日光盘迭出,而且因为房企都处于惜售状态,楼市2014年依然上涨的趋势很难改变。

伴随着绝大多数一线房企都采取高周转模式,策略是推行产品标准化和管理标准化。在未来几年内,行业平均利润率每年将降低1-2个百分点。

楼市将很快复制过去几年的爆发式上涨,平均利润的降低对房企的专业化要求更高,房企之间的竞争也可能会越来越激烈。

北京商报记者 赖大臣/文 张笑嫣/摄

## 北京楼市开年成交创最差开局

与土地市场的火爆相比,北京新房成交陷入冰点。

据相关机构统计显示,北京房地产市场在2014年春节后5天合计住宅签约总量仅1553套,相比2013年春节后开局3379套下调了54%。

北京中原地产首席分析师张大伟分析认为,春节假期因素导致1月最后几天基本已经休假,影响了签约量,这一因素将在2月表现更明显。除春节假期影响外,市场在上涨一年多之后价格持续大涨,购买力新增乏力。

此外,成交量下滑与市场供应直接相关。相关机构表示,截至目前,2月北京仅有6个项目有开盘计划,其中包含首开万科·公园里、熙悦春天两个纯新盘项目以及首开熙悦睿府·书香、鸿坤·林语墅、众美城、润西山·B组团四个老项目后期。今年以来,市住建委共发放了15张预售许可证,其中还有近一半商业项目或者商住两用。而这些拿到了预售许可证的楼盘也不急着开盘。

业内预计,受春节假期的影响,2月楼市成交也不会太乐观。



北京中原地产研究中心监测的54个城市上周新建住宅成交量环比下降约九成,各线城市全线下滑。从1月数据来看,上述城市合计成交面积为2061万平方米,环比下降16.7%,其中一二线下滑幅度超过30%。北京中原地产研究中心表示,1月各城市成交下滑主要是由于1月最后一周受春节假期影响,成交明

显走弱。

据历史经验判断,一般春节假期对市场的影响将达三周左右,预计2月成交水平将进一步下滑。

业内预测,北京楼市2014年可能会受到两大因素影响,一是自住房供应大涨的预期,二是信贷整体收紧。

北京商报记者 董家声/文 张笑嫣/摄