

· 楼市动态 ·

自住房价格将随行就市

上周,丰台西局一限价房项目每平方米定价2.1万元,逼近北京市新推出的自住型商品房每平方米2.2万元的价格。有申购家庭对这样的定价表示很疑惑。对此,市住房建设管理部门表示,自住型商品房价格不会长期封顶,还将遵循最初设定的“比周边商品住房低30%左右”的定价机制,销售价格将随行就市。

节后首周末上海仅一楼盘加推

春节小长假过后,上海楼市尚未恢复人气。截至2月13日的统计,马年春节过后的首个周末(2月15日-16日),上海只有一个楼盘加推少量房源,楼市尚未走出过年气氛。

业内人士称,上周末是春节长假后的第一个周末,推盘量低是肯定的,因为很多开发商还没有上班。春节前拿不了预售证的项目,现在自然也来不及,没有新增供应量,推盘量自然就低了。

广州房价跌至全国第八

日前,全国房地产市场数据中心统计的《2014年1月全国城市房价排行榜前100名》火热出炉,1月全国城市房价排行榜前10名分别是北京、上海、深圳、厦门、三亚、温州、杭州、广州、南京、天津。其中,厦门以21741元/平方米的房价超过广州位列全国第四,同比上涨18.94%,广州楼价仅排名第八。

深圳二手房价领涨大城市

深圳房地产价格上涨势头依旧强劲。日前发布的1月国内十大城市房地产价格指数报告显示,深圳二手住宅销售价格指数环比上涨1.58%,居十大城市之首;新房环比微涨0.08%。深圳房价连续12个月站稳2万元、领涨大城市。

天津楼市春节期间成交暴涨八成

春节期间,天津的寒冬并没有阻挡住外埠客户赶搭天津购房入户口末班车的热情。

2013年,购房申办天津蓝印户口门槛最低的武清区房价涨幅达到9%,远超天津新建商品住宅房价平均1.56%的涨幅。更为引人注目的是,受购房申办蓝印户口政策或将取消的影响,2014年春节假期,天津共成交商品住宅33套,较2013年春节假期增长83.33%,创历史新高,但是房价并没有因此受到影响。一直以来,天津蓝印户口是吸引外埠人士在津置业的重要砝码。

富力新城“送您回家”圆满落幕



随着马年春节的结束,城市精英们的“返京潮”也进入尾声。对于富力新城的业主来说,2014年春节留下了更难忘的记忆,在特为业主举办的第二季“新城大巴,送您回家”活动中,更多在京拼搏的业主享受到了来自新城的温暖和关爱。

在2014年春运期间,“新城大巴”每天往返于北京各大火车站,送业主踏上归家的旅程,并在大巴到达时及时为归家游子送上热水及食物。活动期间富力新城的工作人员始终忙碌在新城大巴和车站之间,搀扶年迈老人进出车厢,帮助年轻的妈妈抱孩子、搬运行李,为粗心的小伙子清点、看护行李……微笑始终洋溢在每一位工作人员的脸上。

事实上,“新城大巴”只是富力新城大城生活的一个温暖缩影,作为京东崛起大城,富力新城自面世始终坚持以细微处满足业主生活渴望,点滴提升居住品质,在京东拥有一定的知名度及美誉度。随着房地产市场的发展,北京东部区域迅速崛起,富力新城所处京东地区,适宜的交通距离、完善的城市配套、高性价比的生活拥有成为很多人的置业目标。

3月新盘入市“涨”字当头

在限高令被放开的同时,制约项目的限涨令也被突破。今年3月,北京将有35个项目入市,一改此前冷清局面,而伴随着去年热点区域土地价格的不断上涨,今年3月入市项目的报价普遍出现了大幅上涨,特别是位于台湖热点板块的东亚·印象台湖,3月新入市的报价相比开盘时几乎翻倍。



部分新入市项目信息

项目名称	开盘情况	开盘均价
首开万科·公园里	纯新盘	30000
东亚·朗悦居	纯新盘	待定
万科天竺悦城	纯新盘	待定
住总万科橙	纯新盘	27000
富力金禧花园	老项目	28000
金融街·融汇	老项目	24000
东亚·印象台湖	老项目	26000
北京华侨城	老项目	41000起
福熙大道	老项目	52000
珺悦国际	老项目	25000

包括鑫苑·鑫都汇、首开万科·公园里、东亚·朗悦居等在内的11个纯新盘,以及包括金融街·融汇、京投万科新里程、北京华侨城等在内的24个老项目后期。

相比前两个月,3月北京住宅市场项目入市积极性明显大幅提升。亚豪机构副总经理高姗分析认为,这一方面是受到季节因素的影响,元旦、春节双节过后大量房企以及项目纷纷整装待发,准备开始新一轮的销售季;另一方面,去年严格执行的“限价令”的松动也使得房企入市积极性明显提升。

从3月预计入市项目的分布来看,几乎遍及北京市的各个区县,其中大兴与房山区入市项目量最多,均为7个,通州区紧随其后有6个项目预计入市。除此之外,朝阳、昌平、顺义、门头沟、平谷、密云也均有项目入市。

而在市场全面开启的特征之外,3月供应特征中还出现部分热点区域项目集中入市的局面,而表现最为明显的当属大兴的天宫院区域以及通州区的台湖区域。3月天宫院区域将有金融街·融汇、鑫苑·鑫都汇、珺悦国际等多个项目同时入市,而台湖区域3月入市的首开万科·公园里、东亚·印象台湖再加上预计2月底入市的天泰1号街区项目,这两个区域在3月均将呈现出项目集中销售的混战局面,而项目定位趋同、户型设计相差无几的共性使得上述区域项目销售均存在一定压力。

北京商报记者 赖大臣/文
张笑嫣/摄 贾丛丛/制表

印象台湖价格翻倍

台湖无疑是北京去年楼市最火的区域之一,高价拿下的土地对今年的房价产生了立竿见影的效果。

“我去年的时候去看周边的二手小产权房的报价不到1万元/平方米,今年春节再去价格已经涨到了1.6万元/平方米左右。”张女士向记者诉苦。

在去年万科、首开以及泰禾的强势进入后,台湖正在从默默无闻的老工业区成为一个新兴的住宅区域,地价的大幅上涨直接对今年的房价产生了影响。记者了解到,东亚·印象台湖项目3月报价在2.6万元/平方米左右,相比去年上期价格涨幅高达53%,而相比其首次入市1.4万元/平方米的价格则几乎翻倍。

同时有迹象也表明去年北京市场开始的限涨令正在放松。2月首次新盘入市,三栋精装住宅产品的取证价格在2.1万-2.3万元/平方米之间,而去年其周边项目取证价格多在1.6万-1.8万元/平方米之间,即便加上捆绑精装修等其他附加费用,实际售价也多在2.1万元/平方米以内。保利首开熙悦春天的取证价格不仅大大高出去年同区域同类产品的取证价格,甚至比这些项目的实

际售价也有一定涨幅。

受到这一“利好”的刺激,3月预计入市报价上涨的还包括京投万科新里程,此次报价为2.5万元/平方米,其上期价格则在2万元/平方米左右。

“我们的项目正在排队拿证,估计一两天就能批下来,这次主要是小户型,价格略微上浮6%-8%,估计在5.2万元/平方米左右。”福熙大道销售经理姜程向记者表示。同时他强调,由于去年一些高价地相继入市,已经造成了市场疲软,客户观望情绪很浓,项目开盘不追求快速去库存,能“顺销”就可以。其实跟姜程持相同观点的还有龙湖时代天街的营销总监胡犇,他向记者表示,从周边项目的报价可以看到明显没有去年的底气,在几万套自住型商品房的冲击下,今年的刚需市场受到的冲击将会很明显。

热点区域混战明显

去年土地集中交易,让今年的推盘显得更为集中,不少区域将出现混战的状况。

根据亚豪机构统计数据,3月北京商品住宅市场预计将有35个项目入市销售,与2013年同期持平,相比2012年3月的22个开盘项目则增加了13个。下月计划开盘项目中

2月中上旬楼市成交萎靡

根据亚豪机构统计数据显示,2月1日-17日,北京商品住宅共实现成交840套,成交面积9.07万平方米,相比上月同期分别减少了79.2%、80%。与此同时,2月1日-17日,北京商品住宅成交均价为26695元/平方米,相比上月同期有小幅下滑。

亚豪机构副总经理高姗分析认为,2月成交量的低迷主要受到技术性因素以及春节假期因素的影响。一方面,在春节期间北京市房地产交易管理网暂停了网签工作,而2月的前17天当中有6天处于暂停网签的假期

期间,实际成交天数仅有11天,因此导致了成交总量的同比大幅减少;另外从日均签约量情况来看,2月有签约的11天当中,日均签约量也仅有76套,而上月同期的日均签约量则在237套左右。日均签约量的下滑主要是受到春节假期因素的影响,高姗认为,为迎接春节的到来,1月底多数楼盘均已进入封盘状态,节前一周的新增供应甚至为零,因此虽然节后网签工作已重启一周有余,但成交情况仍后继乏力。

根据亚豪机构统计数据显示,2月

1日-17日,北京商品住宅市场有6个项目入市,相比上月同期增加了3个,其中包括五矿万科如园、龙湖双珑原著等4个老项目后期,以及保利首开熙悦春天、常楹公元自由派两个老项目后期。6个项目共新增商品住宅926套,预售许可面积8.6万平方米,相比上月同期分别增加了8.7%、30.3%。尤其是春节之后,仅第一个周末即有4个项目集中入市,另外还有多个项目预计将在2月底进入市场,相比往年春节所在月份供应情况,今年显得较为乐观。

北京商报记者 赖大臣