

明年1月11新盘入市垫场

# 楼市迎来豪宅混战年

经过连续两个月的高峰供应之后,明年1月楼市供应将趋缓。根据亚豪机构数据统计显示,2015年1月北京商品住宅市场预计将有11个项目入市,其中包括合景映月台、五矿·铭品、远洋春天著7个纯新盘,以及领秀慧谷、密云龙湖长城原著、中建国际公馆以及丽景长安4个老项目后期。虽然相比2014年1月入市项目个数有所增加,但是相比前两个月供应出现大幅缩减,2014年底的供应热潮至此告一段落。

## 成交量创新低

2014年接近尾声,虽然有央行“9·30”房贷新政以及降息等政策刺激,但从全年的市场成交量来看,多数项目可能无法完成今年的销售目标。据北京中原地产市场研究部统计数据显示,截至12月9日,北京新建商品房住宅合计签约57995套,其中有13958套为自住房等带有保障房性质的商品房,如果剔除这部分,实际网签的纯商品房只有4.4万套,创历史最低纪录。

成交量的持续低迷,部分热销项目依然在今年不断开盘推出新品,虽然一些项目销售业绩仍不理想,甚至出现了滞销局面,不得不采取降价销售的策略。但另一方面,一些高品质项目却呈现出较强的销售韧性,在低迷的市场形势下仍交出了较为可喜的销售业绩。楼市销售的两极分化日渐显现。

今年北京楼市销冠以大幅领先的业绩提前诞生,正是市场两级分化日趋明显的一个标志。据亚豪地产统计,截至12月20日,臻园签约额为48.67亿元。排名第二的京投银泰万科西华府认购总额为29.52亿元,相差近20亿元。虽然签约额有一定滞后,但据记者了解,臻园的项目认购额达50亿元,领先京投银泰。万科西华府认购额也在20亿元左右。综合各方数据,臻园实际上已提前夺



得2014年北京商品房销冠宝座。

## 豪宅年开启

在明年1月预计入市的11个项目当中,单价5万元/平方米以上的豪宅项目即有3个,其中盛德紫阙项目报价5.88万元/平方米,合景映月台与紫玉公馆项目报价均高达7万元/平方米以上。

亚豪机构副总经理高姗分析认为,年初高端项目的踊跃入市与近期高端市场的活跃度提升不无相关。

今年11月,先后有五矿万科如园、泛海国际居住区、合景映月台、中信国安府等豪宅项目度过取证关,取证价格在6万-8.8万元/平方米不等。进入12月,融创农展馆项目以16.5万元/平方米的价格取证,更是刷新了近年来北京住宅市场的价格上限。由此也可看出,政府在“限价”环节对于高端市场的管控逐渐放开,“高端回归市场”的闸口已经打开。

一份高端市场研究报告则分析指出:“从市场的波动调整和北京楼市销售排行榜中,可以看到供应结构正在发生根本性变化。前几年很多企业都想加快周转率,认为做户

型小、总价低的房子就能靠跑量取胜。但像臻园这样千万级高端项目的市场份额越来越重,未来这一趋势或将更加明显。”

## 刚需盘加紧入市

伴随着未来大量高端豪宅入市,给刚需产品也留下了不少空间。

日前不少项目也对外发布了新品。以鲁能7号院·溪园为例,该项目为7号院二期产品,紧邻一期130-280平方米花园洋房与三期300-450平方米联排别墅,为85-138平方米小户型。采用阔绰的大堂入户设计,3米层高纵揽一线潮白河水景,其低密建筑、人文居住内涵及特有之别墅生活方式,使人住者能够享有堪比别墅的居住体验。据悉,小高层占地18.5公顷,总建筑面积32.15万平方米,总户数为2114户,容积率1.37,共33栋楼,分别由9-15层的小板楼组成,最大楼间距达100米。

不过,刚需产品面临着自住房的竞争压力也不小,仅12月的前20天就有9个自住房项目进行选房,共提供房源6431套,几乎相当于普宅市场一个月的销量。

北京商报记者 赖大臣

· 红黑榜 ·



## 绿地 拟投200亿元建首尔最高双子塔



12月22日,绿地集团与韩国首尔市政府在首尔签署项目合作谅解备忘录,拟投资逾200亿元人民币开发建设首尔最高双塔建筑,并将其打造为中国企业在韩总部基地。项目规划用地面积约56亩,规划总建筑面积约62万平方米,绿地规划将其建设为集酒店、酒店式公寓、普通住宅、办公、商业、会议中心等于一体的超高层双塔建筑,预计总投资超过200亿元人民币,建成后将成为首尔市地标建筑,绿地计划将其打造为中国企业在韩大型总部基地。

小编插话:看来绿地把韩国的事儿“摆平了”。

## 金科股份 7亿元收购新疆新能源公司全部股权



金科地产集团股份有限公司于12月22日晚间公告,根据金科发展新能源的战略规划,其全资子公司金科新能源有限公司在2014年12月22日与新疆招商昆仑股权投资合伙企业及新疆益源众惠股权投资合伙企业分别签订《股权转让协议》等相关协议,以7亿元收购上述两家企业持有的新疆华冉东方新能源有限公司的股权。收购完成后,金科新能源持有华冉东方100%股权。金科方面表示,此次收购新能源公司是其在做大做强房地产主业的同时,寻求新的利润增长点,实施新能源发展战略,从而提升公司盈利能力和企业市场竞争能力,从而推动公司可持续长远发展。

小编插话:金科未来到底要干什么啊?

## 格力地产 发行9.8亿元可转债投资格力海岸



12月22日,格力地产股份有限公司公告宣布公开发行可转换公司债券,每张面值为100元,共980万张,98万手,预计募集资金总额9.8亿元,募集资金净额为9.54亿元。根据公告,格力地产此次发行可转债募集资金扣除发行费用后将用于格力海岸S3、S4项目建设。格力地产称,格力海岸S3项目预计实现销售收入18.92亿元,税后利润3.15亿元,投资利润率为24.51%。格力海岸S4项目预计实现销售收入27.8亿元,税后利润4.58亿元,投资利润率为24.41%。公司募集资金投资项目预计经济效益良好。

小编插话:还是安心做空调吧。

## 万达 22亿元收购澳洲办公楼



12月23日,大连万达集团以总价4.35亿美元(约22亿元人民币)收购一栋办公楼。据了解,该项目未来将被改装为公寓楼。报道称,万达收购的办公楼名为Gold Fields House,位于环形码头的Alfred Street。而环形码头位于澳大利亚悉尼,在悉尼湾悉尼中心商务区的北部边缘。

Gold Fields House此前由百仕通集团和其他一些养老基金公司联合控制,由仲量联行和世邦魏理仕公司将其推向市场。

小编插话:万达今年的扩张速度让人眼晕。

明年3月晒房底儿

# 业内预计:“房爷们”抛售即将到来

中国到底有多少房爷、房叔、房婶,这些让人深恶痛绝的多房者在明年3月就将无所遁形。从2013年4月提出不动产统一登记条例到征求意见稿的进行,再到2014年12月22日国务院发布《不动产登记暂行条例》,仅仅不到两年时间。

住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌认为,不动产登记最大的影响在于国家可以首次摸清房屋、土地“家底”,包括库存、空置率等关键数据,从而大幅提高房地产及其他宏观政策的针对性。

而对许多市场人士而言,更为直接的影响是二手房价将会下调,热点区域将会出现抛售现象。

记者也走访了北京市多家二手房门店,询问条例公布后对二手房市场的影响,是否出现了业主抛售二手房的现象,一些一线销售人员向记者表示,由于该政策已经酝酿了一年多,市场反应已经迟钝,不过

在过去一段时间抛售现象还是比较严重的。

链家地产某门店经理张先生向记者解释道,从去年开始,不动产登记就频频被政府提及,二手房市场也慢慢地在消化此信息,一年多来,不断有低价抛售的房源出现,大多是业主拥有多套房产变现出售的。在一系列利好政策的刺激下,年底这几个月二手房市场成交量稳中有升,但这次条例的公布会使购房者的观望周期进一步延长,在一定程度上降低了房价上涨的可能性。

据张先生介绍,今年早些时候,新华联丽景珊瑚湾成交了一套低于市场价120万元的西南三居室,这种户型市场价约在620万元,因业主在京拥有多套房产而低价抛售,业主只要求购房者全款支付,最终客户以500万元购得此房。今年这个小区成交了约10套房源,业主低价抛售

的就有三套。

记者随即了解到,抛售房源现象在北京一些热点区域已经出现。“我们近期接触了一个客户,手里有几套圣世一品的房源,价格比市场低很多,但是要求必须一次性现金付款,不容许刷卡和支票,房主是一位四川籍的老人,平时很低调、很少外出。”位于朝内大街的一家中介门店负责人向记者表示。

同时,日前位于东四环百子湾区域的金都心语的某二手中介人员,也向记者兜售一套东北业主的低价房,118万元、56平方米,单价不到2万元/平方米,比周边房源单价便宜了近万元,业主也要求一次性全款。

一位业内人士表示,尽管目前大规模的抛售还没有出现,但是随着该政策执行的临近,一些高端社区和投资客集中的区域会陆续出现抛售现象。

北京商报记者 赖大臣  
实习记者 彭耀广