

## · 楼市动态 ·

## 山东

### 全面推行公积金异地贷款业务

日前,山东省住房和城乡建设厅发布消息称,今年底前山东省将全面推行公积金异地贷款业务。山东省将禁止住房公积金个人贷款收取保险、公证、新房评估等费用,取消以所购住房向担保公司进行抵押反担保、借款人只能选择担保公司担保等强制性机构担保收费;实行以所购住房抵押为主,为贷款职工提供可自主选择的多种担保方式。

## 广州

### 公积金有望贴息商贷

日前广州住房公积金管理中心表示,广州公积金贷款一直执行90平方米以下首套住房首付最低只要两成的政策,而针对贷款难的情况,该中心已经初步提出了公积金贴息贷款方案,计划用商业贷款置换公积金贷款,目前这一方案已经初步与部分银行进行过沟通协调,但最终仍然待上报批准。

据悉,早在今年的广州“两会”上,广州住房公积金管理中心主任夏卫兵就曾经透露,广州正在考虑以银行贷款、公积金中心贴息形式解决公积金贷款资金缺口的问题。

## 上海

### 正加紧制定公积金调整方案

日前,上海公积金个人贷款额度正在酝酿上调的传闻迅速传播,单人未来可能贷款70万元,每户可贷140万元。上海公积金管理中心回应称,正在加紧制定加强公积金管理、提高资金使用效率的具体方案,同时将适时推进政策落地,第一时间向社会公告政策调整情况。

3月20日,住建部召开全国加强住房公积金管理电视电话会议。住建部部长陈政高在会上明确提出增加公积金贷款额度、降低门槛、缩短办理时限等改革方向。

## 财政部

### 违法违规用地现象严重

财政部综合司近日发布《2014年全国土地出让收支情况》。数据显示,土地市场呈现低迷状态,违法违规用地现象依然严重,土地出让收入征收管理和支出管理不到位。

财政部公布的数据显示,2014年,全国土地出让收入42940.3亿元,同比增长3.1%。土地出让收入增速逐季回落、地区分化明显。北京、天津、湖南、陕西、青海、西藏等16个省份正增长,辽宁、黑龙江、海南、云南等15个省份负增长。

房地产市场低迷导致土地出让面积萎缩,受房地产市场持续低迷影响,全国土地出让面积27.18万公顷,同比下降25.9%。

## · 楼市资讯 ·

## 方兴淘宝网打造房产网购全链条

在用互联网思维颠覆传统地产营销模式后,方兴地产此次要颠覆传统电商模式。这次,他们取道马云布局已久的互联网金融,购房者可以“边买房边赚钱”——购房首付款通过余额宝线上支付,并同时享受余额宝收益。

近日,方兴地产联合淘宝网、余额宝等阿里系产品推出“上帝淘金季”大型网络购房活动。据悉,方兴地产为此充分调动旗下最优质资源,包括10城15个项目共计1132套房源,货值达32.34亿元,总优惠额达2亿元。其中优惠力度最大的是北京亦庄·金茂悦,预计将有限量7折房源推出。这些楼盘都将在淘宝上开设店铺,淘宝用户均能享受专属的折扣优惠。

方兴此次房产网购通过支付宝解决了线上大额支付这一瓶颈,突破了过去线上引流、线下导流的模式,实现了真正意义上的网购全链条。

## 4月31盘入市抢收

# 市场不稳 房企报价谨慎

春节过去、“两会”结束,让这段时期累积的购房需求开始逐渐释放。而面对楼市高库存的压力,众多楼盘也跃跃欲试,准备迎接楼市窗口期。

4月北京楼市预计将有31个项目入市,但目前正式对外报价的企业仅有10家,占开盘项目总数的1/3。其中包括通泰国际公馆、壹中心、鲁能七号别墅在内的10个纯新盘,以及首开·熙悦尚郡、中建·国际港、五矿·铭品等21个老项目后期。

### 仅10盘公布预计售价

随着楼市复苏,北京新盘供应也迎来放量期。亚豪机构统计数据显示,4月北京楼市预计将有31个项目入市。业内专家表示,随着市场复苏,4月市场供需全面回暖开启的可能性较大。

据悉,4月即将入市的31个项目包括通泰国际公馆、壹中心、鲁能七号别墅在内的10个纯新盘,以及首开·熙悦尚郡、中建·国际港、五矿·铭品等21个老项目后期。从4月预计入市项目定价来看,31个项目当中仅10个项目公布了预计售价,另有21个处于待定当中。

业内人士分析,市场回暖的态势才刚刚出现,买卖双方还处于试探期,开发商可能还不愿轻易定价。但鉴于企业走量的意愿强烈,多数楼盘将采取保守的定价策略。

### 改善型产品占优

除去定价谨慎之外,4月预计入市的项目还呈现出另外一个特征,即改善型三居产品明显占比较重。在20个普通住宅项目当中,以三居产品为主打的项目高达11个,超过半数。



中像首开·熙悦尚郡主打136平方米南北通透三居,而五矿·铭品则主打130—170平方米三居。

近期政策层面趋向宽松,市场预期好转,不仅项目数量有所升温,成交量也开始上涨。据亚豪机构统计数据显示,上周全市商品住宅累计成交1666套,环比前一周上涨61%;成交面积达15.19万平方米,环比上涨35.5%;成交均价为25914元/平方米,环比微涨0.86%,整体市场销售呈现回升态势。

业内人士预计,在客户对项目环境选择更加挑剔的背景下,未来公园地产将成为市场主流。像位于“大奥森”板块的首开·国风美唐,就是2014年度昌平区商品住宅销冠。该项目除了坐拥奥森公园绿化外,更拥有便捷的双地铁交通体系,社区配套系统及园林规划设计更为项目提升了稀缺价值。据了解,该项目最新一期“首开·国风美唐臻观”即将入市,主打90平方米功能三居、92平方米全南向三居及127平方米三居。

### 库存高企仍不乐观

数据显示,去年底北京可售商品住宅总量再次突破9万套,达到9.3

万套,创下32个月新高。上次北京库存达到9.1万套以上是在2012年3月。北京楼市库存当前已降至8万多套,但相比2014年1月库存低值的5.6万套还有不小的距离,说明楼市仍处于僵持阶段。

亚豪机构市场总监郭毅介绍,当前北京楼市库存主要集中在郊区新城,近段时间入市的楼盘同样是以昌平、房山、通州等新城板块为主,同一个区域多个楼盘同时推盘,再加上区域内前期未消化的库存,造成在售项目销售压力巨大,区域库存有所攀高。

业内人士表示,随着春节过去、“两会”结束,这段时间以来累积的购房需求开始显现在成交端上,促使成交量明显上涨。与此同时,在央行二次降息、降准、放宽公积金贷款要求以及“两会”中释放的积极信号等政策利好,在增强市场信心的同时也极大刺激了刚需和改善购房需求。

但对于开发商来说,在市场全面回暖之前,利用政策利好培育和维护购房需求,加快项目去化速度,仍是现阶段首要目标。

北京商报记者 董家声

### 豪宅市场门槛提高

## 东坝挺进10万元时代

在政策利好及市场回温的多重刺激之下,报价超过10万元的顶级豪宅项目也准备结束“冬眠”,积极备战羊年楼市。

业内人士表示,年内入市的单价10万元以上顶级豪宅项目至少有十几个,豪宅市场扎堆较量现象将不可避免,届时具有优越位置与环境的豪宅项目将会更受市场青睐。

北京规划学会秘书长高毅存表示,在北京环境较好的当属中央别墅区和温榆河别墅区。不过,在他们看来中央别墅区早已闻名天下,而温榆河生态区,依托母亲河——温榆河及87平方公里的绿色开发空间,成为中心城区惟一一处有条件拥有大面积连续绿地、湿地与水岸的地区生态自然地域。

同时,温榆河别墅区的潜在投

资价值空间还很大。据记者调查了解,由鲁能地产开发的独栋别墅鲁能格拉斯小镇位于温榆河畔,均价约为4.5万元/平方米,面积为450—800平方米,且赠送300—800平方米超大私家庭院;另外,由联想控股旗下融科智地在温榆河开发的别墅融科千章墅为叠拼和联排,其中面积为252—510平方米,总价在800万—1700万元,均价约为3.5万/平方米。

而相比之下,与温榆河别墅区相邻的东坝区域价格早在2013年末就预示着东坝地块未来将步入到10万元俱乐部。彼时,从保利首开联合体以总价21亿元、折合楼面价59941元/平方米拿下东坝南区四幅地王,到几天后的首城置业再次以5万元/平方米的高楼面价再次拿下东坝地

块时,就有拍地的开发商计算,这样高的楼面价意味着未来东坝区域的房价会至10万元时代。

有业内观察人士分析,临近东坝的温榆河别墅区置业在生态环境上或许更有优势。同时,温榆河别墅区的价格仍处于低位。据记者了解,在目前北京的别墅市场上,普通别墅的售价基本上都在千万元以上。例如,目前中央别墅区孙河板块的别墅售价基本都在5万—6万元/平方米,这其中的龙湖·双珑原著的售价更是达到了10万元/平方米的级别。同样,目前位于泛金融街区域别墅的售价也不便宜。例如位于北京南五环附近的鸿坤·林语墅,每平方米的售价都在5万元以上,每栋的售价基本在3000万元左右。

北京商报记者 董家声