

· 楼市动态 ·

2月全国25%城市二手房价格上涨

二手房的回暖速度令人咋舌。据中国城市二手房指数显示,今年2月,全国287个地级以上城市中75个城市二手房挂牌价指数同比上涨,仅占全部城市的1/4。北京以同比涨幅13.64%排名第11位,深圳则以63.44%高居榜首。北京商报记者了解到,中国城市二手房指数由北京信达泰和数据技术有限公司(原北京公信达数据技术有限公司)研制,中国房地产估价师与房地产经纪学会、清华大学恒隆房地产研究中心提供技术支持。在挂牌价指数同比上涨的城市中,挤进前五名的除了深圳以外其余四个城市分别为苏州(32.35%)、保定(23%)、上海(22.14%)以及合肥(20.89%)。

其中,二手房挂牌价指数同比涨幅超过5%的城市共有18个,全部集中在东部区域,且主要分布于京津冀都市圈、长三角都市圈以及珠三角都市圈三大城市群。这表明经济相对发达、产业转型相对及时快速的区域房价涨幅更大,这类城市人们收入水平高,支付能力强,住房需求潜力旺盛,在利好政策的刺激下房价会上涨更快。

· 楼市资讯 ·

广州
初试契税新政

广州市终于宣布缴纳契税的新政落地。3月15日,广州市地税局发布公告,即日起,广州市正式开始实行本市内购买的首套房可以按新政缴纳契税政策。符合唯一首套条件的购房者,所购房屋达144平方米以上者,将享受由原3%税率降为1.5%税率的契税优惠。同时,在2月25日后按原政策3%税率缴税的,将退还多缴税费。二套房契税政策暂不在广州市执行。

此外,符合个人购买家庭唯一住房,购买90平方米以下住房者,依旧按照1%税率缴纳契税;90平方米以上则都按照1.5%的契税标准执行。根据测算,此项新政实施后,购买144平方米及以上首套住宅,最少可以省下24516元契税。

自去年广州房价在四个一线城市中“掉队”以来,市场一直认为广州楼市需要政策刺激,如今,作为第一个实施契税新政的一线城市,加上此前提出的区域性放开限购,广州似乎有意出手“微调”。

珠海
全面放开楼市“限购”

昨日上午,珠海市举行的供给侧结构性改革工作会议宣布,居民(含非户籍居民)购买144平方米以下的商品住房不再需要提供社保或纳税证明,这意味着珠海全面放开楼市限购。

根据会议内容,为贯彻落实中央和省的精神,结合珠海房地产市场供给侧实际,珠海停止对商品住房项目实施“90平方米以下套型住房占全部套型70%以上”的要求;同时,在全市范围内,居民(含非户籍居民)购买144平方米以下的商品住房不再需要提供社保或纳税证明。

据了解,珠海自2011年11月1日开始实施“双限”:户籍居民家庭、提供一年以上的个税缴税证明或社保证明的非本市户籍居民家庭,在香洲主城区内只能限购一套商品住房。无社保和纳税的非本地居民不能在香洲买房。2014年9月26日,珠海市放宽了本地市民及外地人在中心城区购买144平方米以上大户型的限制条件。

云南
不再新建公租房

3月14日上午,云南举办第五场稳增长开好局政策措施解读系列新闻发布会。云南省住房和城乡建设厅总规划师刘学在发布会上介绍,2016年以来,全省商品房销售开局良好,交易情况保持基本稳定。下一步,云南将通过鼓励有条件的城市建立新市民住房补贴制度、健全公积金管理制度等措施,有效消化商品房库存。

刘学介绍,云南将转变公租房的筹集方式,今后不再新建公租房,允许各州、市人民政府把适合作为公租房或经过改造符合公租房条件的存量商品住房转为公租房。

项目观察

蛰伏数年8万+房源仅网签1套

中粮瑞府陷去化危机

顶豪元年之后的2016年必然成为顶豪竞争最惨烈的一年。近日,一家机构发表出2016年最新豪宅成交数据显示,截至3月13日,北京10万+豪宅项目签约55套。但令人意外的是,去年6月入市销售的孙河顶豪中粮瑞府并未出现在销售排行榜上。



8万+成交一套?

中原地产研究部的统计数据显示,截至3月13日,北京千万级以上项目签约套数达到594套。10万+豪宅签约55套,17个项目实现签约;单价超过8万元的顶豪项目实现签约的共有35个。但在该项榜单上,中粮瑞府也仅成交1套房源。

北京商报记者通过查询北京市城乡建设委员会官网了解到,中粮瑞府分别在2015年5月30日、9月17日两次取得销售许可证,第一批取证房源46套,拟售均价在10万元左右。其中,19号楼的4套产品销售单价达到18.5万元/平方米,创下了当时北京拟售价纪录,被外界惊呼北京豪宅进入20万+时代。

但从成交记录上来看,中粮瑞府首批房源成交22套,成交率不足五成,成交均价6.8万元/平方米,与拟售10万+价格有不小差距。此外,中粮瑞府2015年9月第二批取证的68套房源,平均拟售价同为10万元/平方米,但截至目前尚未有签约记录。

顶着10万+光环的中粮瑞府签约率如此低实在令人疑惑。对此,亚豪机构市场总监郭毅分析,网签通常具有滞后性,并不能时时反映项目真实的销售状态,网签记录有时甚至只显示去年的成交记录。

通常情况下,高端楼盘尤其是

顶豪项目的销售周期都明显长于一般楼盘。一方面,高端人士通常在购买资格上受到限制,另一方面,这些高净值人士会通盘考虑资产配置和投资计划,很可能是通过交定金的形式认购,因此短时间内不会签约。

叫好不叫座?

“定位过高很可能是中粮瑞府面临去化困难的关键因素。”一位业内观察人士表示,一味追求高品质,很可能让项目陷入曲高和寡的窘境。毕竟孙河板块作为一个全新高端区域,总价超过3000万元的产品才刚刚出现,即便是对高净值人士也需要时间接受。

按照销售理论,价格水平每增加一个当量级,其客户数量也会呈现出大规模衰减。对于中粮瑞府而言,关注孙河板块乃至整个中央别墅区的客群已无法满足其销售需求。它的客户需要在整个北京乃至全国范围去寻找,这无疑也相应延长了项目的去化周期。同时,中粮瑞府面临着体量大、地价高、位置一般、扎堆竞争的多重困境。北京市场类似的顶豪项目,出现定价偏差、推盘节奏失准、品质打造出现闪失等都可能陷入销售僵局。

该人士补充说,中粮瑞府的产品营造没得说,但毕竟项目距离城市核心太远,单价超过10万元,市场接受上还需要时间。按照未来一年

60个顶豪项目入市,待售的项目顶豪数据将高达3000套。而北京一年10万+历史纪录只有260套,中粮瑞府的销售压力着实不小。曾经蛰伏多年,财务成本累积增加,并且接连借贷后的中粮瑞府项目的债务压力将再度上升,能否承受“慢销”的考验还有待市场观察。

孙河板块杀声四起

中粮瑞府在去年刚一入市时就受到业界广泛关注。毕竟孙河板块高手云集,前有龙湖双珑原著、泰禾北京院子业绩口碑均获丰收,后有首开琅樾贴身紧逼,保利联合体和懋源地产地块紧追不舍。

“中粮瑞府既是孙河板块蛰伏两年的地王,又是中粮地产首次在北京打造的顶级别墅产品,受关注并不意外,”一位业内人士对北京商报记者说,尤其是中粮瑞府产品设计与打造均获得好评,更吊足了大家胃口。

资料显示,该地块位于整个孙河板块核心位置,紧邻北侧3.8万平方米城市公园及东侧10万平方米中央湖域。同时,项目别墅容积率仅为0.68。其次,中粮在产品设计与周边豪宅相比有明显差异。一家代理公司产品分析师介绍,孙河板块竞品中,中粮瑞府的“府园别墅”定位在当前北京豪宅产品中的确别具一格。按照瑞府的宣传语所说,“单层围园,双层筑府,三进制礼序空间,通过府园的形式将建筑与园林融合”。郭毅分析,差异化将是中粮瑞府在孙河板块突围的关键。中粮瑞府在售两类大户型独栋产品总价3000万元起,楼王产品价格过亿。目前孙河板块中的龙湖双珑原著和泰禾北京院子已经进入销售尾声,首开琅樾的主力产品是叠拼、联排和类独栋,类独栋的面积为380-520平方米,总价2000万元起。客户上存在明显差别。而此后保利首开联合体与懋源在孙河摘得地块的容积率分别是1.19和1.3,受控规指标限制将不可能开发出大尺度的独栋别墅产品。中粮瑞府无论是面积尺度还是功能定位都是整个片区中最顶级的。

北京商报记者 董家声

成交数据

上周,北京市二手住宅成交5936套,网签量环比上涨25.8%,近三周全市二手住宅成交量呈持续上升趋势,但目前未回到1月底高位。成交均价为38890元/平方米,环比上涨0.6%,上涨幅度较前两周有明显收窄。挂牌均价超过4.5万元/平方米,环比上涨3.4%。原因之一也是因为高总价房源挂牌占比增加。

2016年1-3月二手房周成交量一览

