

京城折扣楼盘“破百”

调控高压下开发商呈现分化

继中弘·北京像素率先推出一次性付款8折优惠促销政策后,“京十五条”让越来越多的企业开始打折促销,让众多购房者看到了史上最严厉的“限购令”出台后,房价下行的希望。在此之后,许多在售楼盘纷纷采用促销、优惠等方式,向市场推出部分优惠房源,希望以此拉动“市场休克期”的销售业绩。而与之相对应的是,许多计划在2月中下旬到3月开盘的新项目,则选择了静观市场之变而后谋动的推迟入市策略。

虽然“京版限购令”只出台了一个星期,但开发商集体内“激进派”与“保守派”的分化格局已经形成,并且已经有了各自的应对举措。



激进派 折扣楼盘层出不穷

为了应对新一轮调控的“观望情绪”,京城有112个在售楼盘推出了不同程度的优惠措施。其中合生·世界村尾盘最高优惠30万元/套的大幅度价格下调也成为个中亮点。

在“限购令”出台前,多数楼盘采用一次性付款9.8折、银行按揭9.9折的优惠策略,而目前,在售楼盘推出的折扣比例纷纷调整至一次性付款9.6折、银行按揭9.7折。

数据显示,主城六区中,一次性付款9.6折以下的楼盘占优惠项目总数的29.8%,而在此之前,这一比例仅为8.2%。以位于东四环慈云寺桥的凯德·锦绣为例,春节前后均价一直停留在4万元/平方米,没有任何变动,但折扣却从一次性付款9.6折降为现在执行的9.5折,也就是说,过去购买一套88平方米的公寓总价为337.92万元,而现在则为334.4万元,总价下调了3.52万元。

而房山、昌平、通州及燕郊等周边城区,折扣比例更为显著,一次性付款9.4折的项目占总数的21.6%。以房山的万科中粮长阳半岛为例,之前开盘并无优惠,而此次新推房源将给出一次性付款9.5折的优惠,这对于每次开盘均“日光”的项目而言,可谓力度空前。

对于112个在售楼盘纷纷上调折扣比例的情况,中国房地产经理人联盟秘书长陈云峰表示:“从价格来看,开发企业迫于资金压力等,短期内房价将处于停涨甚至下调的局面,但同时,由于‘京十五条’对楼市的调控仍主要围绕行政性限制需求展开,对供给调节涉及有限,因此短期内供不应求的局面很难改变,后续调控政策的配套出台,比如连续加息,CPI得到有效控制,货币发行和信贷规模有效控制,房价才有可能出现真正的拐点。”

保守派 惜售保价

在售楼盘的折扣战打得如火如荼,但对尚未入市的新项目而言,静观市场之变而后谋动才是最好的策略。于是,被圈内人士称为“小阳春”的3月,再难见到昔日的热销场景。

对于多数新盘推迟入市的动态,中华房产商合作联合会主席贾卧龙坦言,“此次北京楼市调控细则尤其是限购政策的出台将掀起楼市的拉锯战”。这场拉锯战的结果如何,贾卧龙认为:“限购政策奠定了2011年的楼市调控基调,从货币政策延伸向人口与城市关系的把控。北京作为中国的政治中心,也在由户籍不限、人口自主流动的开放性吸纳城市转向保守性城市。限购政策在一

定程度更是诠释了寸土寸金的概念,限购无疑在说明紧张的问题,土地紧张带来的新一轮拉锯战或将再次助长房价嚣张的气焰。与此同时,接下来政策显效期会在4月到来,彼时若房价再次反弹,限购则成为房价的催化剂。”

由此看来,限购政策确实可以从一定程度上缓解房价上行的压力,甚至在短期内可以实现些许降价的目标。但从长期来看,如何既解决供需矛盾,又实现调控的最终目标,并防止一旦政策取消后需求“井喷”、房价“报复性”反弹的事情发生,是摆在政府与业界人士面前的一道难题。

本报记者 董家声/文
新华社/供图

住建部门可查购房人婚姻信息

近日,市信息办拟牵头协调民政、公安等多个部门筹建个人基本信息数据库,这样各部门在进行相关审核时就可实现资源共享。住建部门可查购房人婚姻信息,本市拟筹建个人信息数据库信息将多部门共享。

这样可以有效查处购房人资格造假的歪招,如通过假离婚躲避楼市限购政策、京籍人士与外地人假结婚等。“假结婚”或“假离婚”购房的歪招也将无从实现。

社保对单位和个人社保补缴有明确规定,在京工作人员不可能出现只在京工作两三年、可补缴5年社保的情况,社保机构也不会给予办理。此外,今后将实现信息联网,输入个人身份证等信息,就能核查出其参加社保的真实记录,中介通过非法渠道办理假的五险证明,也将可通过社保系统审查出来。

京房价连续7个月涨幅放缓

北京去年的平均房价比上年涨了11.5%,其中新建住宅涨18%,二手住宅涨5%。略微值得欣慰的是,房价自去年5月开始逐步走稳,月度同比涨幅持续小幅回落。从4月同比上涨14.7%回落到10月的11.1%、11月的9.1%,12月进一步回落到6.3%。

《2010年暨“十一五”期间国民经济和社会发展统计公报》称,经过初步核算,2010年本市实现GDP(地区生产总值)13777.9亿元,比上年增长10.2%。而整个“十一五”期间,本市GDP年均增长11.4%,低于“十五”时期平均增速0.7个百分点。据分析,这与本市正在经历产业结构调整有关——三次产业结构由2005年的1.3:29.1:69.6变化为2010年的0.9:24.1:75。这意味着本市的产业结构更适应市场需求变化,并带来最佳效益。

央企退房预计年内再增20家

日前,在国务院新闻办举办的新闻发布会上,国资委副主任邵宁表示,去年已有14家央企退出房地产行业,今年预计有20多家可以实现退出。

去年年中,国资委明确下发文件,要求不以房地产为主业的78家央企从房地产行业退出。近日邵宁表示,央企“退房”进展顺利,突出主业是国资委对央企的基本要求,“不以房地产为主业的央企逐步从房地产业退出,是突出主业的必然要求和方向”。据介绍,去年已有14家央企退出房地产业,今年估计有20多家可以退出房地产业。其他企业把手头的事儿做完,把现有的项目做完,逐渐退出,集中资源搞主业。

保障房资金地方政府唱主角

2月21日-25日,住房和城乡建设部陆续和地方政府签下未完成保障房建设任务就要受到严厉处罚的“军令状”。住建部表示,2011年,中国要开工建设1000万套各类保障性住房。2010年,中央共安排保障性安居工程专项补助资金800多亿元。随着建设任务大幅增加,今年中央财政的补助力度可能将大幅增加,但地方政府依然需要扮演更重要的角色。

土地出让收益将是地方政府投入保障房最有力的资金来源。未来国家要求地方政府必须将土地出让净收益的不低于10%投入保障性住房建设。2010年全国土地出让收益累计达2.7万亿元。如果按其中30%-40%为净收益计算,保守估计也有约1万亿元。也就是说,至少有1000亿元土地出让净收益可以投入保障房建设。

产业化住宅今年推广1万套

日前,在北京市建筑节能大会上,市住建委主任隋振江表示,2011年北京产业化住宅建设面积要达到100万平方米,按照中小户型不超过90平方米计算,相当于1万多套住宅。产业化住宅在保障性住房中的试点面积也将继续扩大。

2010年,本市在全国率先出台了产业化住宅项目面积奖励政策;住宅产业化试点总面积超过50万平方米。随着近两年来北京试点产业化住宅项目和面积的不断增长,越来越多的购房人开始了解这种绿色节能的房子。

据介绍,在保障性住房中推进产业化试点的基础上,未来还将深化奖励土地面积的政策及其他措施,鼓励普通商品住宅项目优先采用产业化技术建造。

去年销售322亿元

北京富力今年发力高端市场

去年,尽管经历了两次调控,但是富力地产却交出了一份满意的成绩单,数据显示,2010年富力地产实现全年销售322.46亿元,较2009年增长33%,销售面积247万平方米,与2009年相比增长6%。广州地区作为富力地产的大本营,2010年完成93.48亿元的销售,北京地区销售82.59亿元,天津地区也保持了良好的发展势头,取得53.08亿元的

销售收入。

记者从北京富力了解到,在去年取得销售业绩大涨的情况下,今年富力地产将在北京主攻高端市场。

2010年,公司加快了各个项目的推盘力度。以北京公司为例,在保持原有住宅产品富力又一城等的情况下,又推出富力金禧花园,开盘即受到市场的热推,目前项目一期已基本售罄。同时别墅项

目富力丹麦小镇、富力湾也加大了新产品推出力度,富力湾推出独栋别墅。今年富力湾还将会有湖心岛独栋别墅入市,而且继续加大富力十号的推盘力度。

富力地产在2010年加强了公司土地储备,先后在广州、南京等地加强了土地储备,截至2010年12月,公司土地储备达2400万平方米。受到2010年良好业绩的鼓舞,富力

地产将2011年销售目标由360亿元提高至400亿元,除广州和北京市场外,将会继续开拓天津、上海、南京等具有发展潜力的市场,为公司的继续发展做出努力。

从广州大本营至北京、天津、西安、重庆和海南,富力地产已成功布局六大核心城市。2011年,富力地产将以更稳健的步伐谋求发展。

本报记者 赖大臣