

编辑 赖大臣 美编 宋媛媛 责校 梁辰 电话:84285566-3293 newhouse@sohu.net

· 楼市资讯 ·

银行可自主提高首套房首付比例

近日，在2011陆家嘴金融论坛专题新闻发布会上，中国银监会办公厅副主任杨少俊介绍，目前银监会的房贷政策没有改变，仍然是首套房首付款比例不低于三成，在此前提下，当地商业银行可以根据当地的情况对首付款比例自主决策调至四成、五成属正常情况。

北京二手房成交半年腰斩

链家地产副总裁林倩指出，目前北京二手房成交量比本轮调控前的去年12月下降了50%。低迷楼市中，53.3%的存量楼盘呈现零成交。同时，目前的低迷状态将继续维持9个月以上。在这个过程中，未来3个月京城约千家中介门店或将因此被淘汰出局。

房产税政策不会退出

据重庆市财政局和上海市国税局有关方面的统计数据，截至4月27日，重庆市已经入库的房产税试点征收税款有几十万元，而上海市约有20笔应征房产税已经缴纳。有媒体据此统计，上海和重庆两地征收的房产税不及一套房的价格，由此引发市场猜测，房产税会否无疾而终。

近日，住房和城乡建设部政策研究中心主任陈淮明确表示，有几项政策不但不退出，还会继续发展，房产税就是其中一个。

上海豪宅成交复苏

延续一季度末交易复苏势头，上海一手豪宅市场4月同比持续上扬。据上海中原地产一手豪宅月报数据显示，2011年4月上海豪宅市场新增266套房源，成交103套，同比供应下滑两成，交易仍小幅增长，供求比值也由去年同期的3.53:1缩小为2.58:1。

与此同时，不同类型物业表现迥异。豪宅公寓新增房源同比减四成、成交增一成，供求比值较去年同期略有缩小；别墅成交同比增长，只是成交增幅相对偏弱，短期呈现供大于求的格局。

银监会否认叫停地产信托

近日有传闻称，部分地方银监局要求暂停房地产信托，银监会对此进行了否认。但记者也从业内了解到，银监会对房地产信托态度趋严已是事实，信托公司被要求每月上报地产信托业务风险。

据悉，地产信托已成为信托业吸金主力。据中国信托协会统计，4月纳入统计的27只地产信托产品总募集金额为153.46亿元，平均募集金额为5.68亿元。在国家宏观调控与市场资金面趋紧状况下，房地产企业的资金链整体面临瓶颈，地产信托成为房企扎根融资的重要渠道。

· 楼市动态 ·

金马甲网上售房数百套

眼下，网络售房正在成为一个热点话题。我国资产与权益交易服务平台金马甲传出消息，继泉州城东新区海城花苑小区两批共146套新建商品房通过金马甲网络动态报价方式成功出售后，第三批次50套房源已于近日在金马甲开始网络销售。这也是金马甲首次批量出售商品房。

金马甲相关负责人表示，在互联网时代，房地产交易的电子商务化正在成为一种趋势。泉州海城花苑146套商品房的成功出售成为金马甲首创的网络竞价售房模式的又一成功案例。

据了解，泉州海城花苑672套房产是分批次通过金马甲网络动态报价处置的。第一批96套房成交总起始价为7336万元，成交总额为8430万元，增值1093.2859万元，平均溢价率达到14.90%。单标的最高溢价率为31.45%。

目前第三批50套房产正在自由报价，基于该小区优越的地理位置和较低的起始价，金马甲预计成交结果会比较乐观。

本报记者 赖大臣

九成消费者为刚性需求**楼市成交量同比下滑四成**

五六月被认为是楼市的传统旺季，也是一年楼市的晴雨表，但是在限购政策加码、房贷紧缩、一房一价等组合政策打压下，楼市依然没有走出调控的阴霾。



北京市房地产交易管理网数据显示，5月上半月，北京楼市商品期房签约套数为3132套，现房住宅签约套数为382套，二手房住宅签约套数为3226套，相比去年商品期房下滑16%，二手住宅下滑56.6%，整体下滑41.1%。

但是值得注意的是，由于商品期房项目的增多，郊区供应量上涨，环比4月成交量出现了22%的上涨，但仍处于历史低位。

中原地产认为，从4月中下旬开始楼市集中供应了部分中低价项目，对5月上半月成交量

上涨起到了重要作用。5月上半月，签约比较多的项目主要有均价1.25万元/平方米的长阳国际城签约420套，均价15833元/平方米的通州东方玫瑰家园签约套数为308套。

同时城区部分热点项目在5月上半月的供应也影响了签约，主要有均价为31407元/平方米的大成郡签约达到了226套，均价4.5万元/平方米的金茂府签约达到了109套。相比4月上半月前的楼市惨淡供应，从下半月开始市场供应量明显开始增加。

而在二手房市场，九

成的购房者均为刚性自住和刚性改善需求，第二套购房占比由新政前的15.6%降至10.9%，非本市户籍居民购房占比由40%多降至7.6%。这导致了成交量的大幅下滑。

4月北京市二手房住宅网签量为9301套，创下了除春节外最近几个月的新低，而5月成交量可能继续维持低迷。

本报记者 赖大臣/文
暴帆/摄 张彬/制表

5月部分新项目一览

项目名称	发证时间	预售(套)	面积(平方米)	均价(元)
原叶美苑	2011.5.15	534	62503	26000
世华泊郡家园	2011.5.14	324	33185.64	26000
绿岛家园36号楼	2011.5.14	180	16954	22135
理想家园	2011.5.14	136	17412	21454
顶秀美泉家园	2011.5.12	284	30188	11500
远洋一方润园	2011.5.8	342	32475.99	25000
中建港湾嘉园	2011.5.7	554	67122.7	23000
仰山嘉园	2011.5.1	475	93607	25000
蓝岸丽舍	2011.5.1	30	13782	22000

(上接A1版)——

多条产品线发力京城

张辉的乐观不仅来自于富力的品牌信心，更有企业发展战略的支撑。早在21世纪初期，富力地产就涉足商业地产持有型物业的开发，此后，伴随北京富力广场、成都富力天汇MALL、重庆富力美居天下等大型商业综合体的正式运营，标志着富力地产已成为国内商业地产的领跑者。据张辉透露，未来5年，富力旗下将有20家五星级酒店在全国各地陆续落成，富力地产的商业版图将更加壮大。在北京，富力地产也增加了商业楼宇的开发力度，比如现房销售的写字楼项目富力摩根中心，以及即将推出临街商铺的富力十号，这些商业地产作为持有物业，将满足企业长期投资和稳定收益的需要。

除了在商业地产领域稳定发展外，富力在北京的住宅产品线也十分丰富，包括主打“小两居”的位于通州的富力金禧花园、针对“新婚一族”需求推出的富力又一城新房源、别墅项目富力湾、花园洋房产品富力丹麦小

镇、城市中心别墅富力公馆，以及富力首个大兴旧宫高性价比项目富力盛悦居。

值得一提的是，这些项目几乎全部以精装修标准交房，这一举措不仅大大提升了富力产品的性价比，更增加了企业的市场竞争力。

不仅如此，富力地产还一直在积极地布局全国二三线城市，其全国战略也同样为企业持续发展提供了强劲的动力。

人才战略苦练内功

随着房地产行业的逐渐成熟，行业对人才素质的要求越来越高。



▲ 富力金禧花园

▶ 富力又一城



正是富力地产在人才培养与储备上的长远眼光，使得企业人才布局梯队建设已经基本形成。在两轮房地产市场的调整、动荡的过程中，均保持了运营团队的稳定，确保了富力地产在近5年的过程中，一直保持稳健发展。

富力地产/供图