

· 楼市资讯 ·

存量再破10万

住建部锁定楼市调控方向

5月24日,住建部住房改革与发展司司长倪虹指出,针对部分城市房价过快上涨的现象,国务院出台的一系列加强房地产市场调控的政策措施已取得初步成效,但成果尚需巩固。下一步,“房地产市场调控的方向与目标可以概括为‘三基本、两协调、一严控’”。其具体表现为:供需保持基本平衡、结构保持基本合理、价格保持基本稳定,与经济社会发展相协调、与住宅产业发展相协调,严格控制投机投资型需求。

二手房价先行下调

坚挺已久的二手房价格近期出现了松动。国家统计局公布的70个大中城市房价统计显示,今年前4个月,二手住宅价格环比下跌的城市逐渐增多,从2月起,存量房价格出现调整的城市数量反超了新盘调整的城市。

在北京、上海等一线城市,近期二手房成交量持续低迷。分析人士认为,在限购、限贷、加税、增供等政策叠加影响下,降价的楼盘将逐渐由点到面,房价稳中有降的趋势或显现。

房产税年内不增新试点

近日有消息称,除上海和重庆对个人住房征收房产税外,今年将不再增加试点城市。财政部官员日前表示,上海、重庆的房产税试点在法律依据方面存在问题。

此外,住建部住房改革与发展司司长倪虹在接受访问时表示,房地产市场调控特别提出将严控投机投资。一位二线城市地方税务部门官员表示,虽然其所在城市已具备征收条件,但国税总局没有在今年扩大试点城市范围的考虑。

多家房企上榜国土部监测名单

近期有消息称,国土部对15家大型房企进行监测,并对外披露上榜房企的名单:万科、绿城、保利、中海、富力、绿地、恒大、碧桂园、华润、远洋、雅居乐、合生创展、世茂、中信以及万达集团。

国土部下属中国土地矿产法律事务中心的市场监测部门相关人员表示,事实上,该中心自去年起就开始对15家大型房企展开监测。但是,“态势在发展”,房企的排名也在发生变化,“今年有些房企拿地也更为激进”,因此被监测的15家房企名单也可能会发生变化。

北京将夜查突击违法建设

对于市内、城乡接合部、农村宅基地等区域的违法建设,本市将在一周之内采取实地突击、夜查等方式“重拳出击”。北京市副市长陈刚近日听取近期全市制止和查处违法用地违法建设联合检查情况汇报时做出如上要求。据了解,本市将由综合执法检查单位抽调专人,对城乡接合部、农村宅基地等重点地区的违法建设及违法经营行为进行实地突击、夜查,坚决查处在建的违法建设。每周要将查处情况上报市政府,并定期将各区县查处进展情况及典型案例进行通报。

· 楼市动态 ·

江森推出楼宇空调新品

近日,全球领先的一站式楼宇解决方案供应商江森自控来京,推出了旗下4款新品。

据悉,本次路演推广的第一站就是4月19日的上海站,最后一站将于6月19日回到无锡,中途包括北京、苏州、南京、济南、青岛等全国各地15个城市。江森自控专门为本次的路演推广制作了一辆集装箱货车,在上面陈列了江森自控变频技术的发展专题以及YMC2变频磁悬浮离心式冷水机组、YVOH家用变频多联式空调机组、RWFII螺杆式压缩机带Vyper变频启动柜等实机。此外,每到一地,江森自控约克都将邀请区域经销商合作伙伴、设计院专家等客户现场参观,并重点介绍YMC2变频磁悬浮离心式冷水机组、YVAA变频螺杆式冷水机组、YVOH家用变频多联式空调机组。

本报记者 赖大臣

开发商降价压力加大

存量的高涨,意味着销售压力的大幅增加,而10万套是衡量北京楼市正常供需值的一道红线。截止到本月22日,北京市商品住宅的存货量达到了101285套,其中商品期房66561套、现房住宅34724套,接近历史峰值。

记者了解到,造成这一现象的出现,一方面是由于供应量的增加。北京中原研究总监张大伟认为,近期保障房供应增加是住宅存量上升一大助推因素。统计显示,3月以来,北京新增预售保障房项目合计9个,可售面积总计超过77万平方米。此外,1-4月保障房开工面积同比出现翻倍上涨。

同时,由于受到2009年和2010年土地市场的高位供应影响商品房也开始于近期陆续上市。4月开盘数量达到了15个,截止到昨日,本月已经取证的项目达到了17个。

尽管相比去年入市项目数量出现了不小的下跌,但是销售受阻导致滞销成为普遍现象。

据北京市房地产交易管理网数据显示,前4月北京预售证项目合计为50个,相比去年同期减少了55.8%,而预售的住宅套数也仅为17232套,而去年同期成交套数则高达23554套。但是今年的成交套数却比去年下跌了近四成,直接导致了库存量的加大。

(上接A1版)

另外,位于房山良乡的新项目金地·澜悦,也将于今年下半年开盘。该项目总建筑面积超过30万平方米。据了解,这一大盘已确定将被打造成板块内极为稀缺的低容积率台地洋房社区。产品采用退台式设计,一方面使建筑起伏错落,便于景观布局,同时还能为主带来良好的空间感受。楼盘采用上等石材,保留原生树木,同时还配备了良乡区域内罕见的高端会所等资源设施,使项目价值得到最大化开发。

张晓峰说,通过多年的产品开发积累以及对市场的分析,金地形成了自身对刚性需求的独特理解。刚性需求绝不是低价格、差产品的代名词,反而应更加注重品质。在当前调控的背景下,地产公司只有扎实做好产品规划,提升品质,才能赢得更多客户。反之,如果产品不过硬,即便是市场一片大好,对于企业来说



6月部分计划入市纯新项目一览

区县	项目	均价	位置	其他
大兴	易居国际	待定	亦庄	一至两居
丰台	期颐百年	待定	花乡新发地	一至四居
门头沟	丽景长安	待定	永定镇	15栋楼,共计1805套
大兴	华润公元九里	待定	南五环	170-350平方米
昌平	金隅观澜时代	16000	南环大桥	85-90平方米两居
昌平	金域华府	待定	西二旗	96平方米二居
通州	星悦国际	待定	马驹桥	一至两居
朝阳	PARK北京	待定	朝阳公园	一至两居
丰台	红方国际公馆	待定	方庄	LOFT,50年产权
朝阳	公园1872	40000	红领巾桥	240平方米四居
昌平	纳帕澜郡	待定	小汤山	一至三居

据亚豪机构统计数据,6月北京计划开盘的39个项目中,有22个项目初步给出了报价,整体开盘均价为20490元/平方米,比5月上旬的开盘均价下降3.9%。

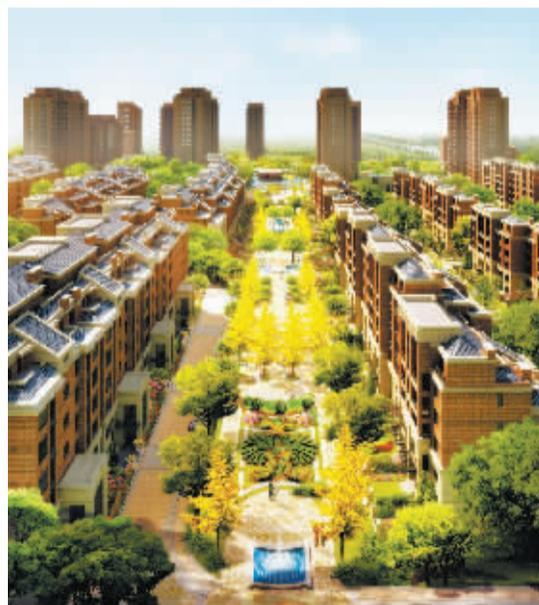
上述39个项目中,有16个是全新入市的项目,相当于前4个月新盘的总数。

由于不存在老项目的压力,新盘价格普遍低开。统计显示,有报价的纯新盘项目的整体均价为19913元/平方米,低于6月所有计划开盘项目20490元/平方米的平均报价水平。

“6月开盘项目均价回落,特别是纯新盘普遍低开,一方面说明开发商的

预期已经改变,不再盲目扛价,另一方面也说明开发商资金压力加大。”在亚豪机构副总经理高珊看来,如果开发成本的增加无法通过利润提升来填平,那不如适当降价,加快周转。

本报记者 赖大臣/文
暴帆/摄 宋媛媛/制图



金地·仰山凭借高品质成为大兴板块的明星楼盘

也仍会是冬天。

事实上,金地的产品都经受住了时间的考验,从东长安街延长线的金地中心,到亦庄的金地·格林小镇,再到今天热销的金地·仰山,无一不诠释着金地产品独特的价值。

商业金融两翼齐飞

日前,金地董事长凌克表示,金地的几次转型都是顺应了时代的发展。股份制改造解决了体制问题,上市使公司解决了资本问题,获得了未来成长

的能量。2011年,金地已提出了“以住宅业务为核心,以商业地产和金融业务为两翼”的发展战略。

张晓峰认为,这正是顺应了中国经济结构的转型和中国融入国际资本市场的趋势。数据显示,目前中国现代业态的商业占比仅为13%,这个数字在发达国家是70%,商业地产升级换代的空间无比广阔,跑马圈地才刚刚开始。

关于房地产金融,实际上金地从2008年就已经开始涉足。专家评论,房地产金融不仅会为其他的业务模块提供融资支持,未来还会成为新的利润增长点。这三条业务线关系十分密切,房地产金融可以为住宅项目开发提供股权融资支持,为未来的商业地产项目提供相应的退出渠道,提高商业地产的回报;而通过商业经营对土地价值的拉升也可以提高住宅产品的溢价水平。

开发商/供图