

每周楼市

市场蛰伏 或为年底创上升动力

Weekly Review

2012.11.5 第 217 期

土地

北京

宗地编号(名称)	宗地位置	用地面积(m ²)	土地用途及使用年限	成交日期	容积率	竞买人	成交总价(万元)	成交楼面地价(元/m ²)*
京土整储挂(门) [2012]062号	门头沟区	43058	居住 70 年、 商业 40 年、 综合 50 年	12-11-1	1.8	北京住总正华开发建设集团有限公司和北京正华天宝投资管理有限公司联合体	25000	3292

上海

宗地编号(名称)	宗地位置	用地面积(m ²)	土地用途及使用年限	成交日期	容积率	竞买人	成交总价(万元)	成交楼面地价(元/m ²)*
201216001	徐汇区	19288	住宅 70 年	12-10-29	2.5	上海汇誉建设投资发展有限公司	53000	10991
201214401	嘉定区	68870	住宅 70 年、 商业 40 年、 办公 50 年	12-11-1	2.0	上海新湾投资发展有限公司	27548	2000

杭州

宗地编号(名称)	宗地位置	用地面积(m ²)	土地用途及使用年限	成交日期	容积率	竞买人	成交总价(万元)	成交楼面地价(元/m ²)*
余政储出 [2012]44号	余杭区	26865	商业 40 年、 办公 50 年	12-11-2	1.4-1.8	杭州钱江建设投资发展有限公司	5678	1174
余政储出 [2012]46号	余杭区	51900	商业 40 年、 住宅 70 年	12-11-2	1.5-2.6	浙江金纬房地产开发有限公司	52958	3925
余政储出 [2012]47号	余杭区	86274	商业 40 年、 住宅 70 年	12-11-2	4.0-5.5	北京银泰置地商业有限公司、 理想四维地产集团有限公司	104100	2194
余政储出 [2012]48号	余杭区	45191	商业 40 年、 住宅 70 年	12-11-2	2.0-2.5	杭州滨江房产集团有限公司、 杭州普特元腾股权投资合伙企业	70500	6240
余政储出 [2012]49号	余杭区	60599	商业 40 年、 住宅 70 年	12-11-2	2.0-2.5	杭州滨江房产集团股份有限公司、 杭州普特元腾股权投资合伙企业(有限合伙)	95000	6271
余政储出 [2012]51号	余杭区	95972	住宅 70 年、 商业 40 年、	12-11-2	1.5-2.0	翘威国际有限公司	76318	3976

办公 50 年

萧政储出 [2012]9号	萧山区	3333	商业 40 年	12-10-29	1.3-1.5	杭州首业房地产开发有限公司	481	962
萧政储出 [2012]10号	萧山区	30177	商业 40 年, 住宅 70 年	12-10-29	4.0-4.43	杭州中栋房地产开发有限公司	70740	5292

沈阳

宗地编号(名称)	宗地位置	用地面积(m ²)	土地用途及使用年限	成交日期	容积率	竞买人	成交总价(万元)	成交楼面地价(元/m ²)*
沈北开发大道南侧-111	沈北新区	82770	居住 70 年、 商业 40 年	12-10-23	1.0-1.5	沈阳东方万隆商业发展有限公司	10652	858
蒲河大道北侧-155	沈北新区	89774	居住 70 年、 商业 40 年	12-10-23	1.0-2.3	沈阳盛盟房地产开发有限公司	17613	853
沈北开发大道南侧-149	沈北新区	26670	居住 70 年、 商业 40 年	12-10-23	1.0-3.4	沈阳明华恒昌置业有限公司	7771	857
蒲河大道南侧-81	沈北新区	5400	商业 40 年	12-10-23	1.2	沈阳千湖体育运动有限公司	876	1352
彩塔街东	沈河区	58424	居住 70 年、 商业 40 年	12-10-25	1.0-13.5	宝能地产股份有限公司	230071	2917
沧海路-5	技术开发区	11675	居住 70 年、 商业 40 年	12-10-25	1.0-1.7	沈阳博驰房地产开发有限公司	3618	1823
中央大街-18	技术开发区	14737	商业 40 年	12-10-25	1.0-1.5	沈阳世纪联合置业有限公司	1937	876
沈辽路-66	技术开发区	145089	商业 40 年	12-10-25	1.0-1.5	沈阳北方嘉太实业有限公司	19065	876
于洪区白山路西-1号地块	于洪区	49313	居住 70 年、 商业 40 年	12-10-25	1.0-2.2	辽宁地威置业有限公司	21958	2024
昆山路南	皇姑区	23101	居住 70 年、 商业 40 年	12-10-25	1.0-3.3	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	20217	2652
苏家屯区沈苏快速路东米拉晶典北地块	苏家屯	8983	商业 40 年	12-10-25	3.0	孙树春	2700	1002

成都

宗地编号(名称)	宗地位置	用地面积(m ²)	土地用途及使用年限	成交日期	容积率	竞买人	成交总价(万元)	成交楼面地价(元/m ²)*
CH10(252/211): 2012-174	成华区	21533.10	住宅 70 年 商业 40 年	12-10-11	4.5	成都佳城房地产开发有限公司	69088	7130
JT08(252/211): 2012-178	金堂县	63355.23	住宅 70 年 商业 40 年	12-10-9	≤4.0	金堂金五月房地产开发有限公司	17486.05	690
CH11(211):2012	成华区	9738	商业 40 年	12-10-22	3.8	成都鑫禾置业有限公司	6882.8	1860

-176

WH14(211):2012 -175	武侯区	13857.40	商业 40 年	12-10-22	5.0	成都晟茂投资集团有限公司	24942.6	3600
QY06(211/252): 2012-177	青羊区	11781.82	住宅 70 年 商业 40 年	12-10-22	10.6	成都中达投资有限公司	30807.8	2443

*楼面地价以最大规划建筑面积计算。

动态

91 家房企前三季度存货近万亿元

截至 10 月 28 日，两市已有 91 家房企披露了三季报。这些公司前三季度的存货合计达到 9155.53 亿元，同比增长 24.08%。由于今年开发商“以价换量”销售策略显效，三季度房企存货周转率有了较大改善，楼市去库存速度明显提升。

值得注意的是，由于施工进度的安排，不少房企把开竣工高峰期放在了四季度。万科表示，1-9 月公司累计实现开工面积 871 万平方米，竣工面积 438 万平方米，分别完成年初计划的 66%和 49%。万科预计，今年的开竣工面积与年初计划相比不会有太大变动，这意味着第四季度公司将有不少项目集中开竣工。

美联物业全国研究中心认为，今年下半年以来开发商去库存速度加快，接近年末开发商为冲年底业绩，成交量有望拉升。

国土部取消重点项目违规用地豁免权

今年初，国土资源部在一份文件中规定，2012 年 6 月 30 日前，违法用地已经整改查处并且办理了农用地转用审批手续，或已拆除复耕到位，消除违法状态，所涉及的耕地面积，不计入所在地政府的违法占用耕地面积比例。这一政策在国土系统内被简称为“6·30”政策，相当于为地方政府“先上车后补票”提供了一个机会。

但国土资源部日前强调，这个政策从明年开始将终止。国土资源部还明确，国家和省级重点工程项目违法占用耕地的面积必须计入所在市、县违法占用耕地的面积。在实施责任追究时，根据市、县政府在用地监管和报批过程中履行职责情况，作为情节区别对待。这也就意味着，取消了重点项目违法用地的“豁免权”。

美联物业全国研究中心认为，违法用地“先上车后补票”曾成为不少地方和企业的变通之策。

北京公积金暂不调整 外地购房可提取个人账户余额

今年三季度以来，济南、武汉、镇江等城市相继推出公积金调整新政，包括今年上半年国内其他城市公积金贷款调整政策，截至目前，全国已有超过 20 个城市进行了公积金住房贷款调整。

北京住房公积金管理中心相关负责人称，北京住房公积金政策近期之内没有调整计划。对于公积金缴存在北京地区的职工，在外地购房以后，可以凭相关的材料申请提取公积金。提取时，采用一次性付款购房的，提供购房合同、购房的全款发票、本人身份证(以上资料原件、复印件各一份)、提取储蓄账号；

采用贷款方式或分期付款方式的，提供购房合同(复印件一份)、借款合同、首付款发票、本人身份证(三种资料原件、复印件各一份)、提取储蓄账号。

美联物业全国研究中心认为，北京公积金只允许外地购房提取个人余额，措施对楼市的拉动作用有限。

上海房屋租赁：涨幅持续放缓 低端市场坚挺

2012年10月，上海房屋租赁指数为1363点，较9月上升4点，环比上涨0.27%，涨幅比9月缩小0.04个百分点。租赁指数连续第3个月出现涨幅回落，中端市场告别领涨，低端市场表现坚挺。

上海房屋租赁指数办公室认为，10月属于租赁高峰期的后期，租金涨幅回落主要是新增需求减少所致，成交量趋向平稳。10月低端市场成为涨幅唯一扩大的分市场，但幅度微弱。年内随着公租房配租增加，或买卖市场向好的影响，租赁市场供需压力进一步下降。

美联物业全国研究中心认为，今年一线城市特别是北京上海住宅租金上升明显。

广州逾10万套住宅囤积待售 4季度楼价难大涨

数据显示，从2010年8月份至今，广州房价都在1.2万-1.4万多元/平方米的区间里，较为平稳。而来自阳光家缘网的数据显示，截至10月29日，未售套数仍有105599套。专家们认为，在库存压力之下，开发商大幅提价可能性不大，四季度房价仍将保持平稳。

尽管抑制投资、部分地区对高端楼盘限售，但为了刺激本区域内自住刚需入市购房，公积金政策的调整成为地方政府最热衷的事。广东省内公积金互贷的城市增加到了九个。

美联物业全国研究中心认为，年底开发商为冲业绩，以及为去减库存压力，因此房企采取降价措施仍将是首选。

深圳：禁止创投机构从事担保和房地产业务

深圳媒体11月1日报道，《深圳经济特区创业投资条例》已经深圳市第五届人民代表大会常务委员会第十六次会议于2012年6月28日修正，并将于近日公布。其中，最值得注意的是，修改后的《创投条例》明确禁止创投机构从事担保和房地产业务，但是购买自用房地产除外。

根据此前版本的《创投条例》，创投机构不得实施的行为包括：从事吸收存款、发放贷款、办理结算、票据贴现、资金拆借、信托投资、金融租赁、外汇或者期货买卖等金融业务活动；从事可能使其资产承担无限责任的投资活动；购买已上市交易的股票，但所持被投资企业的股票上市及上市后的股票转换、配售、送股等情形除外；法律、法规禁止从事的其他活动。

美联物业全国研究中心认为，深圳措施主要为防止资金流入房地产市场，防止增加楼市泡沫。

一手住宅

一线城市

城市	成交套数 (套)				成交面积 (m ²)				成交单价 (元/m ²)			
	本周	环比 (%)	上4周周平均	变幅 (%)	本周	环比 (%)	上4周周平均	变幅 (%)	本周	环比 (%)	上4周周平均	变幅 (%)
北京	2429	↓ 8.5	2258	↑ 7.6	285334	↓ 7.3	241325	↑ 18.2	--	--	--	--
上海	4756	↑ 35.0	2594	↑ 83.3	483073	↑ 36.3	269578	↑ 79.2	--	--	--	--
广州	2347	↓ 10.5	2197	↑ 6.8	296546	↓ 4.6	253336	↑ 17.1	--	--	--	--
深圳	1031	↑ 0.8	761	↑ 35.5	93588	↑ 0.6	69155	↑ 35.3	21313	↑ 8.4	19670	↑ 8.4

二线城市

城市	成交套数 (套)				成交面积 (m ²)			
	本周	环比 (%)	上4周周平均	变幅 (%)	本周	环比 (%)	上4周周平均	变幅 (%)
杭州	1284	↓ 25.3	1412	↓ 9.1	146397	↓ 23.2	159599	↓ 8.3
成都	2990	↑ 407.6	1204	↑ 148.3	284989	↑ 427.6	120032	↑ 137.4
重庆	6319	↑ 8.6	4215	↑ 49.9	616135	↑ 13.3	387069	↑ 59.2

注:

- 1、统计时间：2012.10.22-2012.10.28。
- 2、数据来源：各城市官方房产信息网，美联物业全国研究中心。
- 3、备注说明：“--”表示由于统计原因暂时缺少的数据。
- 4、杭州从2011年5月8日起使用全市住宅成交数据。

成交预测

上周一线城市一手住宅的成交量涨跌互现，上海、深圳成交量环比表现上升，其中上海大幅上升三成半，深圳只有微幅上升；北京、广州成交量环比下跌在1成左右。二线城市重庆、成都一手住宅成交量表现上升，其中成都升幅惊人，上升约4倍。杭州成交量环比下跌两成半。

今年“金九银十”一二线城市一手住宅成交量未如理想，一方面是“金九”前楼市已经出现年内的一个高峰成交量，透支了部分刚需买家；另一方面是9月份以来，银行对房贷有所收紧，买家入市意愿有所下降。但同时市场经过前两个月的成交蛰伏，正是为后期成交积聚上升动力，另外随着年末的到来，开发商为年底冲业绩，成交量或将出现一轮上升行情。

异域楼市

澳门楼市新规：非本地人买房加收一成印花税

澳门“关于移转不动产的特别印花税”法案将于10月30日正式生效。据此，外地人于澳门买楼需多缴10%印花税，且按揭成数比澳门本地人低10%。

上述被誉为“新八招”的楼市调控法案，出台主要目的是遏制楼价，增加外地人、公司的炒卖成本。该法案于 10 月 26 日由澳门立法会以紧急程序表决通过。

法案建议，收紧住宅按揭成数，外地人最少低澳门人百分之十，措施即时生效；建议特别印花税由住宅扩至商铺、写字楼、车位；外地人、公司购买住宅单位时，再征收一成额外印花税，其他措施尚有增加供应、优化市场运作等。

如有任何疑问，请随时致电美联物业全国研究中心：

徐 枫 86-755-25981666-264 gerryxu@midland.com.cn

何倩茹 86-755-25981666-260 fionhe@midland.com.cn

谢志军 86-755-25981666-275 xiezhijun@midland.com.cn

中国广东深圳市罗湖区深南东路 4003 号世界金融中心 A 座 11 楼 A 单元