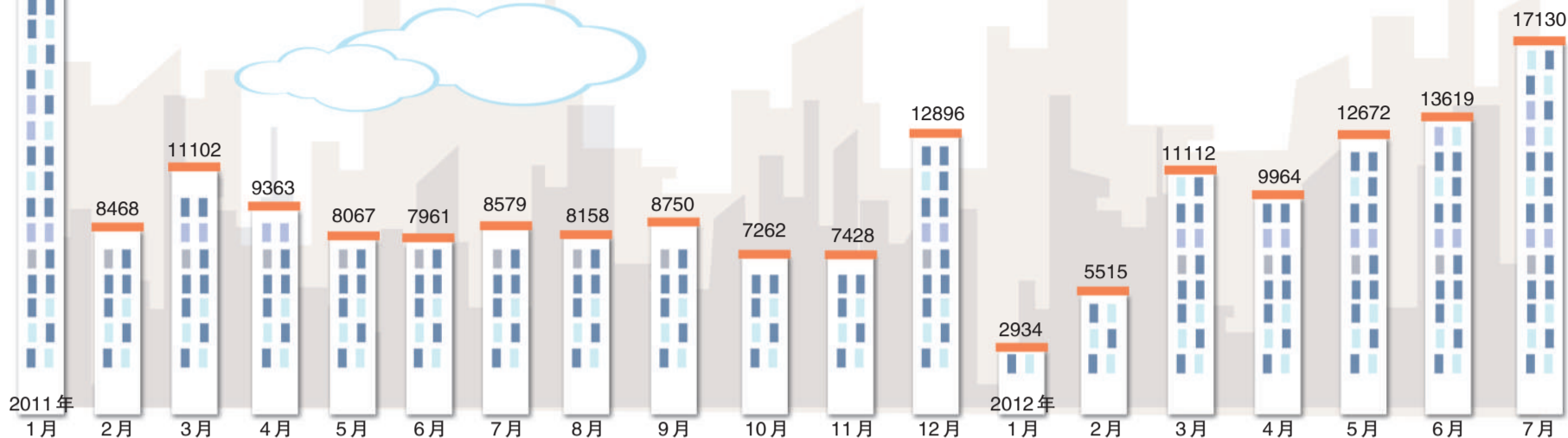


23478

2011年来北京二手房交易情况 (单位:套)

数据为网签数据 数据来源:北京中原



新京报制图 师春雷

7月北京二手房成交量创18个月新高

达17130套,同比涨幅达到100%;新房成交平稳,环比微跌

新京报讯 (记者刘狄) 根据北京住建委网站公布的网签数据统计显示,2012年7月北京新房成交平稳;而二手房住宅签约量涨势“凶猛”,全月成交量突破1.7万套,再创18个月来新高。

新房成交量价平稳

数据显示,7月北京商品住宅期房、现房累计成交11959套,环比6月减少0.2%。商品住宅的整体成交均价为20904元/平米,环比6月小幅下降2个百分点。

据亚豪机构统计,7月北京市成交面积排名前10位的商品住宅项目中,有4个项目的成交均价在1.2

万-1.5万元/平米之间,分别是首开·熙悦山、鲁能·7号院、金隅·花石匠和联港·幸福湾,这些价位在2万元/平米以下的项目主要面对刚需群体。

亚豪机构研究报告认为,目前一方面市场回暖趋势明显,另一方面多个相关部门又进一步重申严格楼市调控政策。因此7月传统淡季的特征稍有显现,交易量惯性增长趋势未得以延续,但仍坚守在了一个相对的高位水平上。

保利北京公司副总经理王英男表示:“据我了解,目前大部分项目还是在以价换量。我们公司也一直在顺应政策,在主流城市开发主流

产品。”

二手房成交超1.7万套

在二手房方面,7月北京二手房住宅签约再创新高,达到了17130套,全月成交量突破1.7万套,环比6月上漲幅度达到了25.8%,同比去年同期上漲幅度更是达到了100%,创造18个月来新高。

北京鑫尊置地房地产经纪有限公司董事长刘军对记者表示,在北京的二手房市场,如果月成交量在1万套以下,那么市场就会非常萧条,中介人员也会大量离开。如果成交量在1万至1.5万套之间,那么市场就会

保持平稳,如果成交量在1.5万套以上,那么市场就会非常活跃。

去年的楼市调控初期,在北京排名前五的二手经纪公司鑫尊置地关闭50家门店,曾经引起业内的强烈反响。刘军也曾经表示,北京二手房月成交量在1.5万套以上时,会重新考虑战略扩张。现在的市场成交量已经超过了1.5万套,记者昨日采访刘军,他却表达了谨慎的看法:“现在二手房价格回到历史最高点,我们发现调控的后劲在这个时候显现了出来。目前改善性需求具有购买能力的越来越少,而刚需的支付能力已经逐渐有心无力。”

分析

“恐慌性购房情绪蔓延”

伟业我爱我家市场研究院院长陈亮认为,目前市场的回暖已经非常明显,房价将要反弹的市场预期造成了市场恐慌性购房情绪蔓延。购房人购买新房和二手房成交量增幅出现较大差距,主要是因为新房供应量和供应结构导致的。“6月新房市场供应量没有增加,而且一些项目目前只剩下大户型产品在售。二手房市场不存在供应节奏和产品结构的问题,成交量的

上涨也许更能够反映市场的热度。”

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖认为,目前楼市成交量节节攀升的火热局面不会维持太久。“随着刚性购房需求逐渐释放殆尽,在目前严格限购的情况下,新的购房需求的再生速度又十分缓慢,下半年随着购房需求量的逐步萎缩,楼市将逐步降温,二手房业主对房屋定价也将更趋于理性,房价不会大幅反弹。” (刘狄)

宏观政策

中央重申调控不动摇

近期,中央再次反复强调调控不动摇。

中共中央政治局7月31日召开会议,在部署下半年经济工作时,房地产被专门加以强调。政治局会议指出,要坚定不移地贯彻执行房地产市场调控政策,坚决抑制投机投资性需求,切实

防止房价反弹。

近日,国务院已经派出8个督察组,对包括北京在内的16个省区市的房地产市场进行专项督察。

北京市住建委相关负责人也表示,对于五六月份楼市的回暖,住建委将及时采取对企业约谈和告诫。(刘狄)

全国情况 7月百城住宅均价环比微涨

新京报讯 (记者刘狄) 昨日,中国指数研究院发布了中国房地产指数系统百城价格指数。其对100个城市新建住宅的全样本调查数据显示,2012年7月,全国100个城市(新建)住宅平均价格为8717元/平方米,环比6月上漲0.33%,自6月止跌后再次环比上漲,其中70

个城市环比上漲,30个城市环比下跌。

对北京等十大城市的全样本调查数据显示,2012年7月十大城市住宅均价为15470元/平方米,环比6月上漲0.27%。具体来看,重庆(主城区)涨幅居前,环比上漲1.57%,成都、广州、天津、南京、杭州涨幅在

0.2%-0.8%之间,深圳、武汉、北京、上海涨幅在0.1%以内。

报告认为,近期央行连续降息、降准,新增贷款明显增加,对首次置业及改善性需求均起到一定程度的刺激作用,除针对刚需市场的中低价位项目成交情况好转外,部分品牌房企开发的高

端项目由于定价合理、品牌影响力和改善性需求逐渐入市,近期成交量也明显回升。在成交量的带动下,一方面,开发企业的市场预期好转,主动调高价格或取消折扣,另一方面,高端市场的走热也拉高了市场整体价位,使得7月百城价格再次上漲。

万科连番拿地被指“抄底储粮”

新京报讯 (记者张旭) 近期,龙头房企万科开始密集拿地。昨天,万科旗下企业斥资20.32亿元拿下上海虹桥区一地块,楼面价11395元/平方米。据公开资料显示,这已经是7月27日以来万科第四次成功拿地,分别位于上海、杭州、重庆、成都,四宗地出让价合计超过55亿元。

万科拿下昨日的上海虹桥区地块,名为虹桥商务区核心区北片区11号地,占地约11.3万平方米。该地块仅有

万科旗下上海沪形置业一家提交竞买申请,最终底价出让。值得注意的是,7月31日,万科在成都也是以5.66亿元的底价摘得一宗面积约44.6亩的地块;7月27日,万科重庆拿下沙坪坝一地块。

4宗地中,唯一出现溢价的是杭州地块。相较于超过13亿元的底价,万科仅加价20万元,以130164万元的价格拿地,溢价率仅为0.015%。

对于万科近期频繁以底价拿地,分析人士认为可以视为“抄底储粮”。以8月1

日万科竞得上海地块为例,2011年万科拿下同区域一块商服用地,两次相比,此次楼面价下调约2000元/平方米。和上半年相比,近期,万科拿地节奏明显加快。

从全国来看,包括保利、恒大、中海等龙头房企以及中小房企纷纷出手,北京、广州等地都出现高价地。

上海易居房地产研究院认为,随着市场回暖,预计下半年全国房地产开发投资有望完成筑底,开发商必定会增加开发投资。

上半年保险中介违规套现5600万

新京报讯 (记者张轶骁) 保监会昨日发布通告称,今年上半年,各地保监局开展了保险公司中介业务的检查工作,截至目前,查实违法套取资金5600多万元。各地保监局对24个保险机构和47名相关责任人员作出行政处罚意见。罚款金额共389万元,5家保险中介机构被吊销营业执照。

通报显示,在保险中介业务大检查中,河南保监局查实阳光产险濮阳中支公

司通过虚挂业务等手段套取费用共计131.93万元,广西保监局查实大地产险南宁、柳州两家中支公司通过虚挂业务等手段套取费用共计168.2万元,两地保监局已经对违规险企开出总计71万元的处罚决定。

此外,河北、重庆等地保监局也向当地违规险企开出20万元以上的罚单。

昨日,不愿透露姓名的保险业业内人士向本报记者介绍,中介业务违规套取费用的手段,主要是保险业

务员在销售保单时将销售渠道识别为中介,从而套取保险公司向中介公司支付的销售中介费用。这种手段看似并不影响投保人的利益,但保险中介一旦套取费用的甜头,会变本加厉,抬高中介销售的价格,进而对保险销售市场带来巨大的危害。

根据保监会公布的数据显示,2011年,保险中介实现保费收入12000多亿元,占全国总保费收入的86%。