

國際物業顧問

房地產資訊 · 上周摘要

北京

北京二手房價創 15 個月新低

北京市房地產交易管理網的資料顯示，11 月份北京全市二手住宅網簽總量為 7428 套，環比上月上漲了 2.3%，與去年同期相比大幅下跌了 55.8%。成交均價為 22018 元/平方米，環比上月下跌了 0.4%，與今年房價最高點時(7 月份均價達到了 25099 元/平方米)相比下跌了 12.3%，二手房價已連續下跌 3 個月，創近 15 個月來新低，房價基本回落到去年三季度水準。(來源於中國房地產資訊網 12 月 5 日)

北京上調二手房交易最低計稅價交易量漲 51%

房稅新政出臺第一周，二手房網簽量達 2577 套，單日最高量創 9 個月新高；機構稱勿盲目買房，上月 25 日，北京上調二手房交易最低計稅價，從本月 10 日執行。據瞭解，新政出臺第一周，二手房網簽量達 2577 套，環比上漲 51%。(來源於新京報 12 月 5 日)

上海

上海二手房：指數跌回 4 月 降價風潮未現

2011 年 11 月，上海二手房指數為 2592 點，較上月下降 5 點，環比下跌 0.20%，跌幅比上月擴大 0.08 個百分點。指數跌回接近 4 月 2591 點的水準。在指數系統監測的所有板塊中，75% 下跌，22% 走平但近乎無成交，只有 3% 的微弱比例上漲。上海二手房指數辦公室認為，在一手二手房價格不再是堅冰一隅。房愈演愈烈的“以價換量”推動下，表現為業主紛紛將早前較高的掛牌價調低，但買賣雙方博弈仍存在，少數資金充裕的業主繼續堅守掛牌價或轉投租賃市場以觀後市，相當部分業主則主動讓價以促進成交。(來源於中房網 12 月 8 日)

上海今年 11 月商品住宅 開發投資超銷售收入

在市場成交並未回暖的 11 月，商品住宅的開發投資卻出現了大幅增長。上海市建設和交通委員會的資訊顯示，新報建的普通商品住宅專案總投資額超過 120 億元，而同期上海銷售的商品住宅卻不過 103 億元。同策諮詢研究總監張宏偉說，11 月的投資額能夠首次超過同期的銷售額，很可能是因為年底信貸有所放鬆，另外，開發商通過前幾月的銷售已積累到足夠的開發資金。(來源於搜房網 12 月 9 日)

深圳

深圳首宗網上掛牌土地流拍為旅館業用地不受捧

12月7日，深圳首個網上掛牌競價交易的土地使用權出讓，因無人報名競拍從而交易取消，該地塊流拍，深圳土地房產交易中心將按程式將該地塊收回。(來源於滾動新聞 12月8日)

深圳首個“雙限房”即將發售 最高售價 9840 元/平

昨日從市規劃國土委網站獲悉，我市第一個限戶型，限房價的“雙限房”已獲得預售許可證，專案已經基本施工完畢，待住建局相關具體政策明確之後即可進行銷售。作為深圳首個“雙限房”，該地塊宗地編號為 A816-0039 號地塊，2008 年 1 月，里程家園專案所在的地塊被長城地產以總價 23886 萬元競得，樓面地價為每平方米 4510 元。按照當時的土地出讓公告，這一地塊開發限價商品房單套建築面積一律在 90 平方米以內，3 年內竣工，且限價商品房住宅竣工後最高銷售價格限定在每平方米 9840 元，這即為人們所說的“限戶型、限房價”。(來源於搜房網 12月9日)

其他城市

東莞 18 宗國有土地使用權近期出讓

7日，東莞市國土資源局公佈了近期國有土地使用權出讓預告，包括 18 宗土地，分佈在 11 個鎮街，總面積達 882604 平方米。有意競投的單位和個人，可於即日起到東莞市土地交易中心(東城大道 268 號測繪大廈二樓)7、8 號視窗進行登記，預約領取資料。出讓時間以該局發佈的各具體地塊出讓公告為準。據悉，這 18 宗土地中最多的是普通商住和上浮用地為 10 宗，超過總數一半，面積也達到 567827 平方米。其次是工業用地為 6 宗，總面積達 243757 平方米。此外還有 1 宗商業金融用地(酒店)和 1 宗公共設施用地(供燃氣)。(來源於中房網 12月8日)

山東泰安 11 月掛牌出讓 13 宗土地 6 宗土地底價成交

6日，泰安市國土資源局網站公佈 11 月份公開出讓 13 宗國有建設用地使用權的結果。10 宗土地全部為摘牌成交，沒有形成拍賣，其中大多數將建住宅。在當前國家對調控政策下，開發商拿地趨於理性。11 月 15 日至 24 日，泰安市國土資源局公開掛牌出讓 13 宗國有建設用地的使用權。因各地塊取得競買資格者不足 3 個，均以掛牌方式公開出讓。除 58 號、59 號、67 號土地流掛外，其餘 10 宗土地全部以起始價掛牌成交。這 10 宗土地中有 8 宗用途包含居住用地，另外兩宗分別是商服用地和行政辦公用地。(來源於新華房產 12月7日)

其他

11 個城市樓市限購年底到期 無一表示將延長

據統計：目前已經執行限購的 46 個城市中，通知原文中有截止時間的城市為：福州、廈門、海口、濟南、青島、石家莊、長春、貴陽、南寧、合肥、蘇州，11 個城市中，除南寧截止時間為 2012 年 2 月 29 日外，其他截止時間都為 12 月 31 日，從各個地區的表態來看，目前，11 個限購即將到期城市中還沒有一個主動表示將延長限購令。以石家莊為例，據媒體報導，石家莊市住房保障和房產管理局表示，限購令取消還是延期，取決於國家是否出臺進一步調控要求，市政府屆時再做相應的決定。(來源於中國房地產資訊網 12月5日)

民營房企高利貸月息達 25% “過冬” 必須 “自救”

11 月 30 日晚間，央行三年來首次宣佈下調存款準備金率 0.5 個百分點，據專家稱這將釋放銀行 4000 億元左右資金。而當天上午，央行貨幣政策委員會某負責人在本報舉行的論壇上表示，堅持穩健貨幣政策同時需加強微調，但並不意味總量放鬆，“房地產調控不整要出事，整狠了也要出事。”在業內人士看來，這對 2011 年以來銀行貸款最艱難的開發商可謂一場

“及時雨”，即使調控大局下仍嚴控開發貸，只要個人住房按揭貸款能略松，也可解救一批房企年關的資金之急。(來源於中房網 12月5日)

關於威格斯

威格斯擁有超過 168 年的全球經驗，在眾多領域包括房地產發展顧問、資產評估顧問、房地產投資顧問、商業招商顧問、物業測量顧問、物業及設施管理顧問、保安顧問等，都建立了良好的聲譽和網路。我們的辦事處遍及全球各地，覆蓋範圍廣泛，確保滿足客戶的需要。

聯繫我們

利瑞軒 0755- 3398 2888 電郵 nicholasli@vigiers.com

黃雪鋒 0755- 3339 3122 電郵 ginahuang@vigiers.com

中國辦事處：北京 上海 廣州 深圳 溫州 香港 澳門

網 站: www.vigiers.com

威格斯致力於保護客戶隱私。本郵件及其所有附件均屬機密資訊，並且屬於其擁有者，受到不得洩露之保護。如閣下並非期待之收信者或錯誤地收到此郵件欲取消該電郵，請發電郵至 chinapropertynews@vigiers.com 通知發信者，並從系統中刪除本郵件及其所有附件；同時閣下不可以拷貝本郵件或其任何之附件，或將其內容披露予任何人。

Vigers Asia Pacific Ltd © 2000-2008

香港 澳門 深圳 廣州 北京 上海 新加坡 首爾 臺北 曼谷 東京 吉隆坡 柔佛巴魯 八打靈 檳城 沙巴
椰加達 泗水 紐約 芝加哥 三藩市 洛杉磯 倫敦 漢堡 布魯塞爾 巴塞隆那 阿姆斯特丹 巴黎