

荷兰楼市： “惊险中走钢丝”



近日，世界三大评级机构之一——惠誉国际向荷兰发出警告，大致意思是：如果荷兰政府不能尽快采取有效措施来削减财政赤字、调控房地产市场并且降低由政党间的分歧产生的对经济的影响，惠誉很有可能在今年6月评级委员会会议期间降低对荷兰的国家信用评级。据悉，荷兰政府主要党派在关于削减财政开支的问题上分歧严重，无法达成一致。并且自2011年下半年起，荷兰经济状况始终处于低迷态势，房地产市场面临困境。

据一份来自荷兰不动产行业协会的统计报告显示，自2008年金融危机以来，荷兰房地产市场一直呈现出萎靡不振的景象。2012年第一季度更

是成为了荷兰房地产行业最糟糕的一个季度。行业协会分析指出，在欧债危机、政府削减财政的影响下，民众的信心指数明显下降，同时，由于行业内本身又缺乏利好消息的刺激，荷兰房地产市场步入低谷。与此同时，去荷兰留学正逐渐成为海外留学的热点之一，在众多软肋中，留学优势或将给荷兰房地产带来一丝生机。因此，是否在此时涉足荷兰房地产市场、如何购置荷兰房产成为投资者不得不考虑的问题。

在荷兰，人们对于购房的需求并不是十分迫切，大部分人更喜欢选择租房的方式来生活。因此，当地的住房租赁市场一直以来都保持着良好的运作态势，租赁收益更是大部分房

产投资客的主要投资回报来源。尤其是在一些高校周边，不仅住房的租赁率较高，房租也高于其他地区。据了解，高校附近的月租一般在每间房350欧至400欧元，或以上，同样的价位在其他地区则可以租到一间一居室或者小两居。这对于许多以留学为目的“以房养学”的购房者来说有着不小的吸引力。

荷兰房地产市场虽然面临着种种软肋，但在留学的带动下，险险地抓住了这根“钢丝”。有专家指出，留学或将成为荷兰房地产市场中的星星之火，租赁市场是其特色。如何把握好这根“钢丝”带动整个房地产行业，从而拉动国家经济发展是荷兰政府目前需要考虑的问题。 西西

》楼市滚动栏

非住宅过户得缴房产税

自5月1日起（以网签合同日期为准），个人办理非住宅过户手续（包括买卖、继承、赠与等）应向税务部门申报缴纳土地税、房产税及其他税费政策正式执行，这项政策是去

年下半年出台的。同时，个人出租非住宅的也要缴纳房产税，月租赁金额小于5000元的，综合征收率为12%。这是对限购政策的补充，非住宅的优势没有了，楼市形势很严峻。

2012中国房地产上市公司100强发布

《2012中国房地产上市公司测评研究报告》日前在沪揭晓，报告发布了2012年中国房地产上市公司排行榜，其中万科、恒大、中国海外发展位列综合实力榜前三强。报告还从上市公司的风险控制、发展速度、经营业绩、资本运营和创新能力5大方面发布了单项榜五强名单。

从研究报告数据来看，2011年全部上市房企总资产均值为270.61亿元，同比增长9.97%，但增幅与上期

相比大幅减少36个百分点；净资产均值为80.67亿元，同比下降3.35%。房地产业务收入均值为55.91亿元，同比微涨2.49%，但涨幅同比减少了56个百分点。营业利润均值15.56亿元，同比下降3.90%。抗风险能力方面，由于短期借款、一年内到期的非流动负债的增加和经营现金流量的大幅减少，大多数房企资产负债率水平高企，短期偿债能力有所下降，使得上市房企财务风险明显上升。

万达问鼎中环投资品市场

近日，不少投资者发出询问。在面对金融理财产品收益率跌破4%、理财产品高收益时代结束时，市场投资者显然手足无措，急于寻求高收益、回报稳定的投资品。万达中心写字楼单价17800元/平方米起，高品质商务空间赢得投资市场青睐。“越高端的物业越具有投资价值！”万达中心显然具有巨大投资潜力，并随着市场租金上涨品。随着住宅市场的限购、金融

理财产品收益走低，写字楼高投资回报稳定性逐渐凸显。2011年，北上广深等一线城市写字楼租金均创新高，其中北京甲级写字楼租金高涨41.4%，上海写字楼租金累计涨幅17.4%，而上海浦西和浦东中央商务区内办公楼空置率仅为5.2%和7.4%。稳定投资收益让众多投资者翘楚。作为北上海首席城市综合体，宝山万达广场大商业将于今年6月29日开业。

湖景房现投资新机会

在刚刚过去的4月份，上海楼市并没有延续3月份“小阳春”的好势头，新房成交量掉头向下。然而今年4月商品住宅的成交量也是有数据统计的8年来的同期最低。5月是传统的楼市旺季，预计上海楼市在5月下旬将出现推盘小高峰。在如此情况下，买家们把眼光都放得更长远，对于类似于富力湾这种有特殊属性的楼盘产生了更多的兴趣。

从楼盘属性来看，对珍稀资源

的绝对占有，是别墅豪宅毋庸赘言的标准定义。而在上海，提到别墅的稀缺自然资源，不过一江、一山、一湖，即佘山板块、黄浦江畔、淀山湖。由于多年的开发，一山、一江的自然资源早已饱和，而作为上海最大的天然淡水湖，仅存下来的淀山湖便成了绝对的价值高地。况且，没有限购令、没有房产税、只有淀山湖的潜力价值，富力湾成为投资与宜居的黄金选择。

佳兆业坐稳上市房企15强

佳兆业再次实现“跳级”。5月22日，在上海发布的2012中国房地产上市公司百强测评成果发布会上，面对数十家房企的激烈角逐，佳兆业凭借优异的表现，获得“2012中国房地产上市公司百强”综合实力15名，并因出色的营运管理能力，进入“经营绩效5强”，改写了房企座次，再次实现了“弯道超车”。

在刚过去的2011年，佳兆业实

现合约销售额153亿元人民币，连续3年年销售规模复合增长达76%，成为2011年少数能够顺利完成目标任务的开发商之一。今年4月，佳兆业实现合约销售额10.3亿元，同比上升83%，合约销售面积18.24万平方米，同比增加135%；1-4月，佳兆业实现累计合约销售额37亿元，同比增长111%；累计合约销售面积达约62.5万平方米，同比增长180%。

万人购房团收益4.7亿优惠

随着网络技术的不断发展，通过网络寻找哪里有促销的商品、打折的饭店几乎成了人们进行选择的重要途径。目前，通过网络购买房子也开始成为一种常态，购房者俱乐部的成立和壮大再次印证了房地产电子商务的魅力。据了解，由购房者自发组织形成的购房者俱乐部正在风靡沪上，购房者俱乐部于3月1日在全国100个城市宣告正式成立并落户搜房网，目前上海购房者俱乐

部会员人数已超过100万人。据悉，购房者俱乐部每月看房团已经成为购房者置业的入门砖。5月26日，上海购房者俱乐部大看房再次直击上海滩，青年团、家庭团、教育团三大看房主题，将购房需求明确细分。据本次看房团负责人称，对购房需求的深度细化是本次看房团的最大不同，目前已有数千名网友通过400电话及网络报名参与。

》区域观察

长宁打造“东方曼哈顿”

在长宁区“精品虹桥、国际商都、智慧高地、活力城区”的十二五规划蓝图指引下，古北将大幅增加商办项目，使区域从高端国际社区向宜商宜居型国际城区转型升级，长宁发改委主任、虹桥办主任钱雪娃日前指出。

古北一期已经是上海最繁荣的城市商圈之一，经过近10年建设的古北二期再度引领上海高尚国际社区建设。最早建成的黄金城道步行街也已形成社区中心氛围，成为社区居民的休闲娱乐中心。古北的生活氛围已经非常浓厚，然而商、办项目建设的相对滞后，使得目前古北的商务和消费气息仍显偏弱。

今年底古北财富中心二期的建成和高岛屋的开业，将改变这一现状。据古北集团董事长戴智伟介绍，古北财富中心二期总建筑面积达到19万平方米，其中高岛屋百货的面积将达6.2万平方米。作为日本最大最高端的百货公司，高岛屋此前只在日本之外的纽约、新加坡和台北三个地方开过店，其中新加坡和台北店更是多年蝉联当地百货业的销售冠军。作为高岛屋海外的第四家门店能够落户古北，意味着这一区域蕴藏着巨大的消费潜能。

在被媒体问及高岛屋开业对黄金城道的影响时，戴智伟认为，目前黄金城道主要以社区居住和周末、下

班后时间消费为主。等古北财富中心二期入住和高岛屋开业后，古北社区的商、住、办功能将全部打通连接，黄金城道将上升到“5+2”“百+黑”的365天无休商业时代。

据钱雪娃介绍，今年年底法国路威酩轩集团开发的尚嘉中心也将开业，将引进该集团旗下的LV、迪奥、芬迪、轩尼诗等20多个国际一线品牌以及一批首次进入中国内地的知名国际品牌，集合了国内、国际多家优势企业打造的金虹桥国际中心也将于明年开业。另外还将开建虹桥国际舞蹈中心、福缘湾商项目和迁建刘海粟美术馆等一批重点文化项目。

开发商百分百补偿差额应对市场

自从国家发布新政调控以来，豪宅的销售出现极大的瓶颈。不少开发商降价跳水，或者转让项目，总之，通过各种手段实现快速回款。在现今中国房地产市场，降价已经成为了一个无法回避的事实。而此间最重要的关键点是，如果开发商降价，那么对于之前购买的消费者，他们的利益如何保证？也正是因为这个问题，众多客户集结现场讨说法、打砸售楼处等事件层出不穷。因此，开发商在价格策略调整上，都采取十分谨慎的态度，尤其是豪宅项目。它们的动静，不仅关系着项目的高端形象受损，更会引

起高端消费者的质疑，很容易会造成“两败俱伤”的局面。

此前苏州的地标项目“东方之门”一直是苏州楼市价格的风向标，也曾经以45000元/平方米的成交均价，刷新了苏州酒店式公寓价格的标签。但在国家调控政策的指引下，在市场竞争日益激烈的环境下，东方之门近期也针对其SOHO类的产品“东方公馆”适时推出优惠促销的相关政策。在该措施实施后，东方公馆的销售量出现了急剧地放大，这也证明迎合市场的需求，认清形势，在房地产销售过程中是尤为重要的。

可是价格下调之后如何保障已购房业主的利益不受损失呢？目前，东方之门在苏州楼市做出了一个壮举，“全额补差”。该措施是东方之门项目在调价后针对已购业主主动实施的一项措施。据记者了解，东方之门近期主动推出按照现在优惠促销的价格，对前期购买东方之门同类房产的业主全额补偿全部差价。据东方之门销售负责人介绍，公司推出该项政策的主要目的在于让所有购买东方之门房产的业主都能享受到公司的所有优惠，切实保障长期以来关心、支持与购买该项目的尊贵客户利益不受损失。