

配套细则仍在酝酿

五年内经适房交易或将停办

晨报讯(记者 杨舒萌)根据《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(以下简称24号文件),未满五年经适房不得再上市交易。到昨天,24号文件已发布近一个月,但相关细则仍未出台,本市仍未禁止未满五年经适房的交易过户。记者调查发现,由于政策不明朗,二手经适房市场观望气氛相当浓重,回龙观等区域此类房源成交量骤减三成。

政策有变会带来损失。少部分卖家担心的则是未满五年经适房停办交易过户,无法出手。记者昨天分别致电昌平区建委和房管交易大厅。工作人员表示,相关配套政策仍在制定中,目前还未接到回龙观地区停办五年内经适房交易过户的通知。

以吸引上班族的眼光。据中大恒基市场研究部统计,今年7月份,回龙观、天通苑一带未满五年的经适房成交量同比下降了三成。进入8月份以来,降幅进一步加大。中大恒基市场分析人士认为,回龙观五年内经适房成交量骤降的原因,除了产品价格一路走高制约了购买力外,主要还是受到政策的影响。首先,五年内经适房的买家必须是符合购买经适房条件的家庭,但目前资格审核更加严格,由此导致客群减少交易下滑。其次,政府近期对经适房再上市明显采取限制态度,预计近期还将出台干预政策,导致市场预期气氛沉重,成交量下挫。



经济适用房3#地



【新闻分析】

经适房投资性逐渐瓦解

从去年到今年,作为保障性用房重要角色之一的经适房一直处于风口浪尖,先是叫停了五年内经适房交易,出台政府回购制。之后又明确提出了经适房“有限产权”的概念。近期,部分银行开始停止向五年内经适房发放购房贷款。更有

传闻说,目前正在制定政策,经适房再上市综合地价款补缴比例将从原来的10%提高至20%。种种围绕经适房而来的政策,清晰地显示出政府此轮调控的目的,即瓦解经适房的投资功能,让非保障性人群退出这一市场,真正发挥经适房的

保障性住房功能。值得注意的是,今年本市还大力推进经适房、廉租房建设,并陆续新建247万平方米限价商品房,政府调控思路显然在从刚性控制房价向“保障中低收入人群住房权利”过渡。相信随着保障性住房政策的健全和落实,房地产市场也将逐步恢复平衡有序的状态。

晨报记者 杨舒萌

9月新盘一半在五环内

小户型集中放量首现端倪

晨报讯(记者 王丽娅)9月份将迎来新盘放量。中大恒基不动产营销市场研究中心的调研统计,9月份预计开盘项目将达到56个,且五环内项目占半数(见表1),小户型项目多达21个(见表2),成为当月新盘两大特点。研究人士分析认为,这是“90平方米成令”实行后,小户型集中放量首次显现端倪。

数的58.9%,其余为老项目后期。业内人士认为,开发商对今年最后一个旺季充满期待,利用“金九银十”的传统旺季一鼓作气促销是造成纯新盘大量入市的重要原因。此外,房展会的召开也促进了部分开发商加大推盘力度的信心。

小户型放量锋芒初露 五成为公寓项目

“9月份即将开盘的项目中,小户型项目现‘井喷’态势,开盘项目预计达到20个,掀起今年小户型放量的首个高峰。”研究人士透露。

目将购买群体定位为在CBD工作的白领,由于目标客户明确且小户型产品的需求强劲,因此相比其他城区,朝阳区的小户型项目不仅推出的新盘多,而且销售进度也相对较快,沿海赛洛城9月1日推出324套小户型,截止到9月2日认购率达80%以上。此外,大兴区放量也较多,预计入市的5个项目均为小户型。中大恒基不动产营销董事长刘益良认为,随着小户型放量的逐渐增加,将进一步缓解有效需求和供应不足之间的矛盾;同时小户型供应比例下降,很有可能带来小户型借售而引发价格再次上涨。

记者发现,在预计入市的纯新盘中,五环内的项目达到16个,占纯新盘总数的近五成,其中11个项目为公寓,2个为商住楼,仅有3个为普通住宅。上述多数项目集中分布在京城东、北部地区。

纯新盘供应骤增 近五成在五环内

在预计开盘的项目中,纯新盘项目达到33个,占预计开盘总

表1:部分计划在9月份入市的五环内纯新盘

Table with 5 columns: 序号, 项目名称, 开盘均价(元/平米), 区域, 物业类别. Lists 16 projects in the inner five rings.

本版制表/尚雅兰

表2:部分计划在9月份入市的小户型

Table with 6 columns: 项目名称, 开盘情况, 开盘均价(元/平米), 交通位置, 物业类别, 户型面积. Lists 21 small-type projects.

楼盘教育配套 纷纷启用

晨报讯 前几年还只是停留在概念层面上的“教育地产”,如今已经粉墨登场,9月1日前后,就有所名校在知名项目落地生根——北京景山中学校远分校、陈经纶中学帝景(北工大)实验学校等。

8月31日,北京景山中学校远分校隆重举行2007-2008学年度开学典礼,这所凝聚了石景山区政府、区委、北京景山中学、远洋地产及远洋山水项目心血和梦想的学校迎来第一批“远·景”学生。北京景山中学校远分校是在石景山区教委支持下,携手北京景山中学,由远洋地产有限公司出资建设的一所全日制公办学校。学校位于远洋山水社区内部,总建筑面积约2.4万平方米,除教室外,在规划中还设计有实验室、计算机教室、美术教室、舞蹈教室等各专项教育配套。北京景山中学校远分校沿袭北京景山中学教育体系,实行12年制教育,即可以完成小学5年、中学7年的一贯制教育体系。

9月1日,在推出新盘帝景·博悦前一天,入驻珠江帝景的陈经纶中学帝景(北工大)实验学校正式开学。该校占地13000平方米,位于整个大帝景社区南部,硬件设施先进完备——宽敞明亮的教室全部配备崭新的桌椅及现代化教学设备;物理、化学、生物、地理、历史、美术、书法实验室及舞蹈室、图书室、科技活动室电教室、教师阅览室、音乐室等各类专业教室一应俱全;此外,两个室外标准篮球场、一个室内标准篮球场、标准排球场、室外异形塑胶风雨操场等设施将为所有学生提供充足的体育运动场所。

金网络置业(集团) 庆祝十周年

晨报讯 日前,京城地产界颇具影响力的策划顾问机构金网络置业举办主题为“十年同行,共创辉煌”十周年庆祝招待会。

十年来,金网络置业成功运作项目一百多个,业务涵盖城市规划发展、土地一级开发、房地产项目全案企划全程代理等,涉及土地和物业开发面积超过一千万平方米,累计销售金额超过四百亿元,物业管理面积两百万平方米,在北京地区始终处于行业三甲之列,并连续入选中国房地产顾问企业综合排名十强。

新地产网站 暨房价预测活动启动

晨报讯 日前,由新地产策划机构与新浪网联合主办的“新地产网站启动暨房价预测活动发布仪式”举行。

在新地产网站启动之际,联合新浪网对北京千万消费者和千名专业人士展开调查,针对北京环线以及各个别墅区的项目,对2008年房产市场的价格进行预测,点评环线房地产市场和未来房价,并通过专家观点与百姓意见的对话肯定项目未来价值,昭示房价预测的社会价值和意义。

楼市传媒举办 “创意建筑”主题展

晨报讯 为进一步促进中国建筑文化特色和创新元素的充分结合,楼市传媒将于2007年9月28日-10月15日,在北京798广场举办“创意建筑——关于时间和空间的记忆”大型展览活动。

据悉,主办方特聘请汪明贤、程磊、陈安刚、梁克刚、方振宁担纲本次展览活动策划顾问,易介中、杨海华、李雪松、王刚、丁肇辰等知名人士担任本次展览活动的联席策展人。

高端公寓销售遇冷

买家下单中央别墅区

晨报讯 来自北京市房地产信息网的信息显示,今年上半年,中央别墅区销量和售价双双提升。在高端公寓项目市场遇冷的时候,不少买家将目标锁定在性价比更为突出的别墅项目上。

墅市场呈现稳定上涨态势。中大恒基不动产营销市场研究中心分析,别墅叫停使得人们对别墅市场预期看好。更重要的是,在高档公寓市场销售遇冷的时候,别墅市场以其与高档公寓相差不远的总价而更彰显身份、更宜居的优势集中进入市场。其中,位置优越、交通便利,与高档公寓总价相近又有着更高性价比的别墅项目,更是会吸引一批对高档公寓信心不足但对高端住宅需求强烈的客户。

1-6月,中央别墅板块共销售别墅207套,完成销售面积9.19万平方米,实现销售收入15.11亿元,销售均价为1.65万元/平方米。其中,优美山、卓锦万代、观唐、龙湖·滟澜山等区域代表项目都有着不俗的销售业绩。而作为区域内唯一现房销售的卓锦万代项目,6、7两个月共销售74套,创下了中央别墅区历史之最。

据21世纪不动产广营豪宅部分析,目前中央别墅区内别墅以300-600平方米为主导户型,均价1.6万-2.5万元/平方米,最高价格达3万-4万元/平方米。由于供应有限,需求旺盛,这一区域的别

超半数业主同意就可炒物业

这部分业主购买面积需超总面积50%

晨报讯(记者 王娟)日前,国务院发布的《修改〈物业管理条例〉的决定》明确,10月1日以后,“物业管理企业”将改为“物业服务企业”,选聘和解聘物业服务企业,只需半数以上业主同意,但这部分业主购买的面积还得超过建筑物总面积的半数。记者昨天采访了北京市律师协会物业管理法律事务专业委员会主任秦兵,由他解读新《条例》的变化。

市制定”的规定。 修改二 更换物业需半数业主同意 秦兵表示,《物权法》以列举的形式,规定了七种由业主共同决定的事项,为了和《物权法》一致,此次修改将旧《条例》中由业主共同决定的六种事项改成了七种事项。

修改一 街道成业主大会“指导部门” 此次修改将物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府增加为业主大会的指导部门。秦兵表示,“现实中,大多数小区成立业主大会,一般都是向小区所在地的街道办事处提出要求,然后在区、县建委小区办进行备案。所以,这项修改是把现实中的做法固定化。” 此外,为了和《物权法》保持一致,此次修改删去了“业主在首次业主大会上的投票权,根据业主拥有物业的建筑面积、住宅套数等因素确定。具体办法由省、自治区、直辖

修改三 由“管理企业”到“服务企业” 根据《物权法》的有关规定,新《条例》将“物业管理企业”修改为“物业服务企业”,将“业主公约”修改为“管理规约”。 秦兵表示,目前,物业企业已不仅局限在对房屋及配套设施设备的

维修、养护和公共秩序的维护等活动。人们对软环境方面有了更高的要求,“服务”越来越成为人们关注的焦点。 秦兵认为,如果所有的物业企业都能从实际行动上由“管理”转换为“服务”,真正围绕业主的需求展开服务,物业纠纷会越来越少,物业和业主之间的关系也将越来越和谐。

修改四 从一方掌权到三足鼎立 新《条例》赋予了物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府对业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的,责令其限期改正或者撤销决定,并通告全体业主的权利。 秦兵对此显得有些担忧。他表示,“此次新《条例》中有两项修改内容都是赋予了街道办事处、乡镇人民政府指导和监督管理的权力。这样一来,加上建委小区办,出现了多头管理的现状。今后,如果出现三部门意见不统一的情况怎么处理?有关部门应尽早制定更加细致的实施办法,让新《条例》能实施得更加顺畅。”

北京晨报 房产 11007年九月四日 星期一 主编/张晓莉 编辑/韩全义 美编/尚雅兰 校对/刘军

【楼市动态】 世茂奥临花园 举办消夏晚会

晨报讯 在步入清爽晚夏之际,世茂奥临花园在“爱琴海畔”举办了一场别开生面的消夏晚会。

世茂奥临花园约1190套房源,目前1、2、3号楼604户业主已全部入住,4号楼销售至85%,5、6号观景楼王也热销达45%,户型均为170-300平方米的大户型。5、6号楼与国家森林公园一路之隔,景观角度更无以复加,凸显现房的优势。 在日前举办的“2007北京地产资信20强”评比中,世茂奥临花园连续第二年在该奖项评比中脱颖而出。同时,在今年“7月京城高档住宅销量10强排行榜”中,世茂奥临花园被评为10强之一。

金网络置业(集团) 庆祝十周年

晨报讯 日前,京城地产界颇具影响力的策划顾问机构金网络置业举办主题为“十年同行,共创辉煌”十周年庆祝招待会。

十年来,金网络置业成功运作项目一百多个,业务涵盖城市规划发展、土地一级开发、房地产项目全案企划全程代理等,涉及土地和物业开发面积超过一千万平方米,累计销售金额超过四百亿元,物业管理面积两百万平方米,在北京地区始终处于行业三甲之列,并连续入选中国房地产顾问企业综合排名十强。

新地产网站 暨房价预测活动启动

晨报讯 日前,由新地产策划机构与新浪网联合主办的“新地产网站启动暨房价预测活动发布仪式”举行。

在新地产网站启动之际,联合新浪网对北京千万消费者和千名专业人士展开调查,针对北京环线以及各个别墅区的项目,对2008年房产市场的价格进行预测,点评环线房地产市场和未来房价,并通过专家观点与百姓意见的对话肯定项目未来价值,昭示房价预测的社会价值和意义。

楼市传媒举办 “创意建筑”主题展

晨报讯 为进一步促进中国建筑文化特色和创新元素的充分结合,楼市传媒将于2007年9月28日-10月15日,在北京798广场举办“创意建筑——关于时间和空间的记忆”大型展览活动。

据悉,主办方特聘请汪明贤、程磊、陈安刚、梁克刚、方振宁担纲本次展览活动策划顾问,易介中、杨海华、李雪松、王刚、丁肇辰等知名人士担任本次展览活动的联席策展人。

拔号上网便宜 966992 灰指甲 治疗新突破 电话: 87560024 地址: 菜市口鹤年堂