北京晨报

房产

二〇〇七年十月十九日 星期五

主　编/张晓莉
编　辑/杨舒萌
美　编/杨　利
校　对/子　之

房贷紧缩效应初现二手房市场

投资型买家显著减少

晨报讯(记者 王丽娅)虽然在北京还有部分银行未出台“二套房”房贷细则,而一向敏感的二手房市场已显现效应。记者从21世纪不动产了解到,10月第二周,投资性购房比重从以往占总购房的16%至18%下降到13%;而自住购房的比例达到了87%,成为近两年来北京自住用房购买比例最高的一周。

“多套房留在手上现在很担心,一是多次加息后还贷成本增加,二是买第二套房首付提高,有部分换房人因此推迟买房计划,流失了一些买家。有个合适的价格还是现在卖了踏实。”几年前在望京先后贷款买了三套房的刘先生,在中介门店一边登记房源一边说。记者从该门店了解到,近日手中有几套房的业主进行登记房源的数量有明显增加。中大恒基副总经理付严分析认为,紧收房贷政策,必然将首付能力较低的购房人推入中小型市场,对局部区域的大户型和高档住宅的交易将产生较大影响。

21世纪不动产北京区域市场部监测显示,目前方庄、望京、CBD地区购买第二套住房下降比例较大,分别为8.4%、10.3%、15%,原因是这些区域投资型买家比较多。此外,投资类型当中,酒店式公寓和写字楼的成交量分别下降11.7%和9.8%。

“我爱我家”副总经理胡景晖认为,二手房贷首付比例提高对炒房有一定的抑制作用,因为炒房人几乎都是通过大量的贷款来实现资金运作的,而所需支付的比例一旦提高,资金链必然紧张。但目前二手房市场供求关系严重失衡,至今北京的供求关系仍为1比5,就算提高首付比例会挤出部分购房者,供求关系也最多能降到1比4或1比3,仍然是供不应求。

各地楼市

上海
到2010年廉租房惠及10万家庭

据新华社电 近日公布的《上海市社会保障“十一五”规划》提出,到2010年,廉租房政策将惠及10万户生活困难、居住困难的城镇“双困”家庭。上海将加快建立健全以廉租住房制度为重点、多渠道解决本市低收入家庭住房困难的政策体系。

这是上海在民生保障领域工作规划中首次加入“住房保障”内容。按照这一规划,到2010年,上海市区居民人均居住面积将达到18平方米左右,住房成套率将达到95%,套型建筑面积在90平方米以下的商品住房占全市新审批新开工商品住房总面积的70%以上。

规划公布了上海推进廉租房制度的三项具体安排:一是开展低收入家庭住房调查,建立廉租对象收入认定标准的动态调整机制、收入核对机制;二是实行住房租赁补贴与实物配租相结合的保障方式,增强低收入家庭通过市场承租住房的能力;三是逐步将享受租金减免和重点优抚对象家庭纳入廉租保障范围。

楼市动态

东亚·上北中心半月抢购一千套

晨报讯 日前,一场名为《MINI不动产,回龙观置业新力量》的新闻发布会在东亚·上北中心售楼处隆重举行,东亚·上北中心客户感恩行动也由此正式启动,MINI不动产持续奏响热销最强音。据项目负责人介绍,东亚·上北中心在9月15日开盘当天所放房源全部售罄,“十一”期间推出景观楼座——4号楼,同样销售火爆。半个月内,千余套MINI不动产被抢购一空。

据了解,东亚·上北中心主力单元为30至90平方米的精品小户型,拥有3万平方米景观绿谷园林与1.2万平方米商业配套红街,是具有鲜明大盘气质的典范之作。现在售的4号楼拥有单侧350米的超阔楼间距,可尽享中央景观。总价不足40万元即可置业于此,是同区域内的超值之选。

两居室月租普涨400元

站点周边难寻一居室 白领需求转向大中户型

地铁5号线开通后,来立水桥租房住的白领显著增多。

5号线开通影响系列调查❸

晨报讯(记者 杨舒萌)根据中大恒基市场研究部统计的数据,地铁5号线开通10天来,站点周边房产租赁成交量环比上涨了8%,高出本市平均上涨率5个百分点。记者调查发现,这些租客以在5号线沿线工作的白领为主,他们的首要目标是一居室。但目前一居室房源供应过于紧张,白领们无奈转向两居室。这导致两居室租赁成交量骤增,月租金也比节前平均上涨了400元,成为所有户型中租金价格上涨最快的类型。

记者从中介机构了解到,5号线开通后,租赁市场需求增多最明显的是南北两端的站点区域,即刘家窑至宋家庄一段以及天通苑周边。与地铁5号线开通前相比,本就“一房难求”的一居室房源供求更加紧张。中大恒基天通苑门店的工作人员告诉记者,在和平里、雍和宫以及东四工作的年轻白领众多,租房需求很大。但是,由于城市中心区房源供应量极少,并且价格也高得令人难以承受。所以,地铁5号线开通后,这些上班族都涌向了北端区域天通苑的租赁市场中。

统计显示,这些白领的需求主要是一居室。但是,天通苑的房源构成以大户型为主,目前一居室的供需比高达1比15,而且租金也不便宜,平均达到1700元/月。与节前地铁未开通前相比,上涨了200元/月。

由于一居室房源过于“稀罕”,不少白领在等待一段时间后,无奈地选择了两居甚至合住三居。这样一来,两居室的租赁明显活跃起来。以天通苑为例,目前两居室价格平均在2400元/月左右,环比节前5号线开通前上涨了400元/月,涨幅高达16.7%,成为租赁市场所有户型中价格上涨最快的居室类型。

热地追踪

6开发商争抢西大望路地块

晨报讯(记者 王娟)底价7.49亿元,最高报价17亿元,位于朝阳区西大望路27号的“热地”日前开标,共有6家开发商参与“争夺”。据悉,其楼面价格已经超过万元,预计开盘后的售价将超过每平方米2万元。

开标当日,共有万科、远洋地产等6家开发商来到现场参与投标。其中,远洋地产有限公司报价8.6亿元,是6家开发商中最低的。万科报价最高,17亿元的报价比底价7.49亿元多出了将近10亿元,楼面地价每平方米最高达到了12700多元。

据了解,位于西大望路的在售项目乐成国际目前销售均价22000元左右,位于乐成国际南边500米左右的珠江帝景目前售价也达到了21000元左右。业内人士分析,西大望路27号地块因为楼面地价就已经达到了12000多元,再加上4000元左右的建安费用,开发商的成本就会在17000元左右。因此,预计开盘后均价将是20000元左右,甚至更高。

地产改变京城·贡献人物榜

李明:远洋上市 为长久生存铺路

从1993年到2007年,远洋地产由名不见经传的地产公司跃居成为北京最大的房地产公司之一,从注册资本1亿元的管理型企业,到市值约500亿港元的上市公司。近日,公司总裁李明(右图)接受本报专访,这也是该公司从筹备到最终成功在香港联交所上市后,李明首度亮相。

关于上市成功

“我的会议室号码要变成3377。”

记者:您能否就公司在香港上市做一个整体评价?

李明:公司在香港发行股票非常成功。第一就是公司得到了香港公众和国际投资者热烈的追捧和支持,集资规模在上市当天位于全球地产第三名,内地房企第二名;第二,在内地上市地产股当中,IPO当天升幅首屈一指。我们定价是7.7,首日收盘涨了3.3,正好是我们股票代码3377。后来有投资者到我办公室说,李总你还在33层啊。这时我才发现,我们的会议室号码是3307,我赶紧让改成3377。

关于资金用途

“如IPO资金直接买地,估计没有投资人买你的股票。”

记者:上市后,募集资金主要用途是什么?

李明:我们募集的资金主要是用于项目的开发和建设。目前,公司在国内拥有23个项目,主要分布地区集中在环渤海区域,如北京、天津、大连、沈阳,预计大部分资金将用于这些区域。除此之外,公司还将进入珠江三角洲以及长江三角洲地区等其他高速增长的区域。现阶段,公司90%多的业务收入来自开发,剩余来自持有物业经营及其他收入。不断增加优质物业的持有、扩大持有物业的收入也是我们未来的发展发向。

我们募集来的资金首先是用在改善公司财务状况上,使得公司成为净现金流的公司,然后再通过在建项目回款后产生的新的资金策略性增加优质土地储备。如果IPO资金的直接用途是买地,估计没有投资人会买你的股票。

关于行业发展

“五年之内,中国大型房企不会超过20家。”

记者:越来越多的公司开始在资本市场寻求发展,未来的地产市场会不会形成大公司垄断的局面?

李明:中国房地产行业离垄断远着呢。但是有两个趋势:第一是大企业越来越多,无论资金、人才、土地还是客户,资源会向少数优秀企业或者大企业集中,这是一个行业成熟的表现。第二个趋势,房地产业、金融业结合会越来越紧密。这已经不是简简单单的信贷关系,而是股权、各种金融产品的出现甚至联动。这两个趋势在四五年前就已显现,现在依然存在,而且仍将延续。

我想未来这个行业确确实实可能会被少数企业把持,少到什么程度呢?在中国市场不会超过20家房地产大型企业。

记者:这个“未来”会有多长?

李明:五年之内,我想。

晨报记者 张晓莉

【十年感言】

变革是唯一的出路

■李明

1997年6月,我受命来到远洋地产的前身——中远房地产。那时正值房地产业繁荣背后大量泡沫的破灭,房地产公司的生存环境变得异常严峻,而业内的竞争却在日趋激烈,中远房地产的发展开始面临严重困难。面对残酷的市场,半年以后,我在公司高层会议上提出了一个经过深思熟虑的问题:“我们是做一个管理型的机构,还是真正成长为一个有实力的房地产企业?”这是一个决定“中远房地产”前途和命运的问题,可能的答案只能是——变革!

我曾经经历过死亡,经手过破产的企业,所以深知国企不改革的后果是什么。从危机中求生存,从危机中求发展,远洋地产就是带着这样的危机意识走过了每一次变革。

值得庆幸的是,我们不是孤军奋战。远洋的母体中远集团以及后期入股的中化集团两大股东都表示了明确的支持,“中远房地产”的变革深深得益于中远集团和中化集团两大股东同为世界500强企业所具备的管理经验、人才结构以及良好的国际化经营背景和眼光等诸多优势。

出租•车专上 新光天地广告公司代理广告刊登广告热线 13910429989 备注:客户交易前请查验相关手续,本版信息不作为承担法律责任的依据

厂房场地招租 顺义杨镇有厂房场地60余亩,厂房13000m²,车间四部,五吨横吊,一部十吨横吊,办公面积2500m²(四层楼),交通方便,水电齐全,建面0.35元/m²/天,有意者前来洽谈,另有独立办公教学楼2100m²出租。 13693515598 61444230

正豪办公大厦写字间 物业直招 木工、瓦工、水暖工、保洁及物业维修人员,人数不限。 68717618

厂库房出租 朝阳区金盏乡东苇路附近,占地3亩,厂房500m²,办公用房50m²,水动力电齐全,交通便利,价格面议。 13146005099

0.9元/m²天起招租 长安街东端通州4000m²写字楼大、小间及微型间(5000元/年)特价招租。 69511573 69530146 卢罕 方亮

办公楼招租 位于永定路交通便捷,精装,水电齐全,分、整租均可。 13901077785 13261446002

房山厂库房出租 出租房山区多处厂库房,面积3–20亩,建面300–15000m²,欢迎来电咨询。 13911049277 王先生 13811526665 李先生

独立二层楼出租 位于京沈高速路豆各庄出口附近,面积1800m²,场地4亩,临街,适合办公、酒楼、宾馆等,价格面议。 13701085638 周先生

厂库房出租 位于顺义南彩镇工业区北侧,1000m²厂房、办公室,价格低,水电齐全,交通便利,环境好,门前多条公交线直达。 13311367069

果村农副产品批发市场出售营业房 出租建筑面积可自建,粮田、土地、蔬菜大棚出租。有种养业者前来洽谈。地址:通州区于家务乡果村村委会 联系电话:80531776 13716092563

厂库房出租 位于东六环台湖镇次渠出口,总占地面积5亩,其中库房1200m²,办公用房800m²,水电齐全,交通便利,有意者面议。 13381208575

厂库房出租 位于中关村上地东路,有库房20000m²出租,可分租,并有1500m²办公楼配套设施。 电话:52779400 13801072116 许先生

厂库房出租 现有厂库房独院5.5亩,南四环集美家具城对面,紧邻大红门服装城、服装辅料市场、鞋城,适合加工厂、仓储,水电暖齐全,整租优惠。 13501019288 13910778399

房屋出售 北三环北太平桥北临街不吵,68.2m²,东北向,小三居,塔楼二层93万。 13146516220 张先生

别墅出售 出售超大型独栋别墅,建筑面积800m²,风景秀美,交通便利,现超低价转让。 15901414283

办公用房出租 万寿路南口,部队大院110m²,整分租均可,交通便利,位置佳,中介勿扰。 66708937 13693102427

办公房、厂库房招租 占地面积6亩,建筑面积2144m²,厂房建筑面积1563m²,可用做办公或库房403.6m²,独门独院,水电齐全,交通便利,价格面议。地址:通州新城向东南5公里。 13911192965 89581791

厂库房出租 位于朝阳区金盏地区东苇路附近,总建筑面积9300m²,四栋厂库房每栋920m²,二层办公楼1120m²,另有大量办公室出租,每间约30m²。水电设施齐全,交通便利,有意者可实地考察。 13601030681 64335751

厂库房出租 位于大兴区义和庄,面积1000平米左右,办公面积300平米,水电齐全,200千瓦变压器,成套塑钢、铝合金门窗加工设备,进场可立即生产。欢迎前来洽谈。 61212348 13801120978

整体转让 丰体中心西侧400米有一军产门市房(二楼),面积5200m²,十年使用权,欲整体转让,适合市场、宾馆、学校、办公用房等,有意者面谈。 13311399201 13716620000

厂房办公楼出租 办公楼5千m²,可做门市、网吧、旅馆,厂房2万m²,大小不等,整分租均可,价格面议。地址:大兴区旧宫镇南小街西里 67965517 13901325779

求租 外企夫妻急租市区内住宅或公寓两套,合适可年付。 13693344488

求租 本人在和平里附近上班,急租和平里附近1–3居,123沿线、119沿线都可,只要干净,有无家电均可,价钱合适可年付。中介勿扰 84250452 王小姐

急租 夫妻急租亚运村附近房屋一套,能长住,会爱护房子。 13520688766 苏女士(先中介)

出租 位于右安门桥东北角,二层楼房约400m²,整房出租,可办公、库房,价格面议。 63126468 63126475 蒋敬超

独院厂库房出租 位于通州张家湾里二酒工业区内,紧临京津公路,占地14亩,厂库房1680m²,办公房宿舍300m²,水电齐全,交通便利。另有土地15亩,你需我建。 61503498 13001152878

厂库独院出租 西四环四季青桥西北1公里,200–2000m²,适合小型加工、办公、仓储等可分租。 15911170136

宾馆车专上 位于广安门黄金地段,准三星级酒店5000m²,营业中,餐厅、客房齐全,稳定盈利,现寻求有实力者转让。 63800899

厂库房办公楼出租 紧临亦庄开发区,南六环京津塘高速马驹桥出口,厂房11000m²,办公楼住房4000m²,整分租均可,可分三个独院,水动力电(315千瓦)配套设施齐,交通便利。 13901222148 52116572

独院、大厅出租 位于南四环东路91号院,海峰机械城独院出租,占地7亩,含大厅600m²,适合汽修、4S店、销售、机械设备、配件、维修等。 13701121513 13701160335

新建厂库房出租 通州张家湾开发区附近,两独院各占地4亩,厂库房800m²,办公生活用房700m²,另有200m²独院出租,适合中小型企业或生产加工,水电齐全,交通方便,独门独院。 13601008102

农场 顺义张镇有林场240亩,快柏4万株(三米高)、白腊杆1万株(5–8公分)、国槐1万株(4–8公分)、速生林80亩(4000棵),使用年限30年,水电齐全,现转让。 13693515598 61444230

厂库房出租 临长安街东延长线400m²,700m²,1300独院各一处,水电齐全,欢迎实地考察。 13521369559

求租 一家人住,求租国展、西坝河或亚运村周边住房,免中介。 64452563 苏敏

求购 西二、三环附近居室房一套,条件不限,价格面议。 13051349359

厂地招租 门脸房1000m²,厂地70亩,整分租均可。 13910983798 张先生

厂库房出租 西三、四环万丰路旁,占地20亩,厂房2000m²,库房4000m²,配套设施全,适合做市场、加工、仓储、居住等,整分租均可,价格优惠。 13520004127 13661054301

工业用地出租转让 位于顺义木林镇占地27亩,使用期50年,房建面700m²,水动力电齐,交通便利。 13071177888

独院•厂库出租 紧临马驹桥物流,厂库房800m²,办公100m²,水电全。另有西集工业区独院15亩出租,价格面议。禁广告 13801024009 61583309

库房出租 朝阳区东南四环外侧牌坊村有厂房450m²,平房面积200m²,现出租,租金面议。 87606421 13901067601

土地厂房出租转让 通州马驹桥工业园区南占地25亩,厂房1000余m²。另有土地转让 13381095281 13381098902

厂库房出租 位于顺义区马坡镇距京密高速2公里处,占地100m²,200m²,700m²,价格500m²,办公房、库房各500m²,办公用房二楼、各200m²,水电设施齐全,欢迎实地考察,价格面议。 13911229688

•昌平厂房出租• 沙河镇满井桥,面积约1000m²,空地2000m²,水电齐全,0.2–0.3/m²。 51664100 13911523535

厂库房出租 北京经济技术开发区,南六环边,新厂库总面积3000m²,车间1600m²,库房600m²,两层办公带宿舍800m²,设施齐全,整租0.18元/m²。 69288191 13901037468

厂房出租 房山区长阳镇占地12亩,建面1200m²,交通便利,水电齐全。 13261699947 禁广告

楼房厂库房出租 位于京承高速出口向东1000米,紧临机场南线,总面积18000m²,整分租均可,水暖电齐全,交通便利,有意者面谈。 13381420320 84791477

工业用地出租 八达岭高速北六环百葛路口西,占地5亩、60亩,年限30年,水电路通,适合多种行业。 13121895782 贾先生

库房出租 位于西南四环内看丹桥东,5000m²库房,可分租,另有独院东房带办公室,水、电齐全,价格面议。 81977878 63748538

酒店转让 位于东北三环繁华地段,周边众多大型成熟社区,写字楼、学校,面积1200m²,营业中,客源稳定,装修高档,证照齐全,设备完善,长位充足,永久建筑,有意者请致电。广告勿扰 13661039477

海淀上地餐厅、茶馆合作 5A级万人客流写字楼200–300m² 13321191567

电器旺铺出租 牛街大中电器二层 13146195898

咖啡厅转让 本店位于北三环和北四环之间,面积100m²,有停车位,交通便利,客源稳,证照齐,接手即可盈利,有意联系。 13269511550

寻求合作 本人二类汽修厂位于京石高速大瓦窑立交桥旁,占地2300m²,厂库房800m²,办公用房150m²,寻求多种合作。 13801135345

二类修理厂转让 丰台新发地市场2000m²,整、分租或转让均可,价格低,面议。 67913289 13051453296

大兴独院厂库房出租 办公库房一体,库房1250m²,办公区400m²,配有伙房,另有20亩地你需我建,紧临五环,交通便利,有意者面谈。 13693017922 81630012

厂库房出租 大兴西红门科技工业园内,1500m²厂库房办公室出租,水电齐全,交通便利,环境优雅。电话:60201377 13522246055

厂库房独院出租 位于旧宫,面积1600m²,空地900m²,水动力电齐全,交通便利,有意者面谈。 13801168695 禁广告

600–1000m²库房出租 西直河743总站附近,有库房出租,水电齐全,能进大货车。广告勿扰 13701328985 64220928

厂房出租 位于回龙观北七里渠,三层楼房1500m²(一、二层可做车间),库房1300m²,水电暖齐,交通便。 13911829226 刘(原广告)

厂库房出租 位于朝阳区广渠东路,独院2600m²,库房1400m²,办公房600m²,空地600m²,水动力电齐全,交通便利,价格面议。 13801071388 广告勿扰

出售特价二手车 奥迪2.3万、广本1.5万、帕萨特1.3万等大众系列小车,(可验车、送车)。 13814006163 张先生

长期销售06年小车 奥迪2.8万、广本1.5万、帕萨特1.2万等,证齐,现款现负。 13027353118 王先生

厂房出租 位于香河经济技术开发区第一城对面,标准厂房5000m²,水电暖及配套设备齐全,可按需所建。 0316–8219868/88 15933637288

酒吧转让 本酒吧位于海淀五道口,紧邻13号地铁,面积94m²,因本人另有发展,现低价急转。 13718041746 13683345250

餐厅转让 大兴区瀛海商业街繁华地段,新装修,设备齐全,面积300m²,有意者面谈。 13693127243 69279938 王经理

餐厅5万转让 京东三河市餐饮一条街,小区密集,230m²精装修,现火爆营业中,含8个月房租,五年合同。 13231686388

饭店转让 西南四环岳各庄附近,两层700m²,车位充足,营业中,生意稳定,因店主另有发展(56万元)(含5个月租金)。 13521373133

酒楼转让 石景山双峪路11号面积200m²,证照设备齐全,有停车位,营业中,客源稳定,可做排档,早点已出租,因出国欲转让,价格面议。 13693055701

餐厅急转 海淀区清河西小口,转让费面议。 66451676 13501257964

饭馆急转 香山主街道面积200多m²,客流量大,营业中,有包间,因店主有急事,急于低价转让。 13911720533 13911300304

旅馆、洗浴出租转让 成熟社区底商,600多m²,营业中,欲转让,价面议。 13693648184

餐厅出租 位于清河宝盛里,面积120m²,营业中,月租6000元,月付。 62995784

大型餐饮整楼转让 亚运村黄金地段8000m²餐饮转让,0转让费,适商场、餐饮、办事处等业态(免广告)。 13811398109

黄金地段酒楼 苏州桥万柳东路,大型成熟社区底商,600多m²,营业中,欲转让,价面议。 13623116460 吴先生

物美文具转让 海淀区2000m²物美超市内,50m²文具柜台转让,位置佳,切货良机。 83169924 13436598386

网吧转让 位于大兴黄村,繁华地段,面积300m²,证照齐全,价格面议。 13621116460 吴先生 13716320115

低价急转餐厅 位于通州漷县,紧临小区和开发区,设备证照齐全,营业中,280m²,4个包间,因合作不愉快,低价急转,转让费面议。 80586445 13164297168

转让或出售 南五环内地下室一间(大产权) 86765120

求购旧院 东南四环、五环内旧院或土地2–5亩。 13701166555 广告勿扰

美容美发店转让 酒仙桥临街黄金地段,130m²,证照设备齐全,美容美发足疗保健,欲一次性转让15万。 13683622522 刘

饮品专卖店转让 位于石景山区苹果园南路东口,繁华地段,临街二侧店铺,客流稳定,因家有急事欲一次性转让,有意者面谈。 13683021995

按摩店转让 位于朝内南小街,面积180m²,高档仿古式装修,租期稳定,接手即可盈利,有意者面谈。 13801080611 广告勿扰

转笔记本 个人转让日本原装笔记本电脑,使用很少,上网快,可无线上网,票据齐全,闲置转让,价面议。 83277043

轮椅 个人赔钱转让全新多功能高级轮椅一辆,发票保修卡齐全,380元。 13011188997 张先生