



北京晨报

# 深度报道

二〇〇八年一月九日 星期三

校对:马素梅  
主编:白歌  
主笔:白歌  
编辑:蔡争梅

## 【新闻链接】

### 西城海淀大兴 房价“泡沫”大

记者在调查中了解到,去年本市城区房屋租售价格上涨较快,而通过房屋售价和租价的比值,可以看到该地区房价是否存在泡沫。记者根据中大恒基、链家地产提供的近千处楼盘的售租样本了解到,去年西城、海淀、大兴三区房价“泡沫”最大,其中大兴区二手房的售价租金比接近360。根据规定,超过300即表明房产泡沫较大,投资风险较高。

据悉,去年以来,本市二手房租售比普遍上涨,其中上涨点数最多的是大兴、西城和海淀。

北京某楼盘销售经理张勇告诉记者,大兴、西城、海淀三个区售租比大幅上涨,最大推手就是“房价涨幅与租金涨幅”的相对“倒挂”,表明这些地方二手房价值已“透支”。链家地产副总经理金育松告诉记者,换个角度看,如该区域的各项配套设施不能得到及时的跟进,其房产的投资风险会相对较大,投资价值会减弱。因此短期的房产投资者需要慎重考虑这些区域的房屋价格。

根据统计显示,今年大兴、西城和海淀的房价涨幅均超过了30%,大大超过京城整体价格23.1%的涨幅,但上述三个区的房屋租金涨幅却均低于全市整体的租金涨幅。

## 【记者手记】

### 百姓买得起房最重要

从2007年底开始,起于深圳的“房价下跌、炒房者被套”风呼啸北吹,一时间人们都在问:北京房价真的在跌吗?会跌成什么样子?炒房的该何时“抽油”,而急于买房的又该何时出手?

据了解,目前急于在北京购置房产的多为外地在京工作人员,这部分人的月收入在四五千元以上,收入相对固定,但多数没有北京户口,经适房显然与他们无缘,能选择的新房只有偏远地区的小户型。然而由于利润等因素,偏远地区小户型非开发商主推,因此即便总价下跌40万,买套房子仍要200万左右,甚至更多。

不管房价下跌与否,普通老百姓能够买得起房最重要!炒房客紧盯房价拐点,有住房需求的大部分人仍买不起房子,少数能买得起房子的怀里揣着“银子”观望。大城市房价高并非北京一地独有,上海、广州、深圳的房价不比北京低,但贵到像现在大多数人无法承受的地步,这就需要反思了。万科董事会主席王石曾在公开场合表示,如果一个城市的中产阶级都买不起房子了,那么这个城市的房地产行业迟早要受到惩罚。我个人建议,三四年之后再买房不算晚,租房比买房更划算。

对于那些仍不买租房而痛苦的人,还有一个观点也可供参考:买不买?何时买?最终还是由自己决定,因为对于未来的发展、家庭的情况,只有自己才最清楚。

晨报记者 王猛



**核心提示** 房价出现拐点?今年该不该买房?从去年三季度新房成交量下降到年终部分楼盘打折,京城房市似乎已过。但对于当前北京的房价,业界说法不一:有人表示在涨,有人说在降,也有人称“没怎么降也没怎么涨”。更有专家认为,部分楼盘降价,其中不乏开发商为顺应国家抑制房价政策临时调整的因素。

## 北京房价众说纷纭,业界说法有三:涨,跌,持平

# 2008年 买不买房?

### 房价涨跌成谜局

## 降价 黄金地段打折促销

### ▶现在买比上月便宜38万多

一边是二手房价格飞涨,一边是新楼盘乏人问津。元旦期间,记者来到亚运村、东坝等地新楼盘进行调查发现,新楼盘纷纷打出促销牌。

本月1日上午10时,在亚运村附近一处新开楼盘售楼处记者看到,一间近300平方米的大厅内,加上记者也只有四人来看房。在前台,一位身着正装的售楼小姐在摆弄着手机,而后面的办公室内不时传来年轻男女打牌的欢笑声。

见记者到来,这位售楼小姐立即放下手机上前打招呼。“这里基本上都是120平方米以上的户

### ▶一楼盘可省出一辆奥迪A6

在亚运村附近另一高档楼盘售楼处记者看到,除了送停车位以外,如果以老客户身份买房,还可以享受在95折基础上再享受2%的优惠。劈啪敲几下手中计算器后,售楼小姐熟练地计算出记者选中的一套三居公寓的

### ▶“现在房价降了一点”

对于当前北京房价,业界说法不一。有业内人士表示在涨,有人说在降,也有人称“没怎么降也没怎么涨”。而在亚运村附近的一楼盘,记者了解到情况是房价已经出现了下降。“现在房价降了一点。”在中大恒基位于该楼盘的店内,相关人员对记者透露,去年九、十月份,该楼盘的房子每平方米还能卖到15500元至16000元,现在只能卖

### ▶免物业费送车位变相打折

“现在是卖房的人比较多,买房的人少。”在北五环附近一家房产中介公司工作的业内人士向记者如此表示。记者调查发现,昔日狂飙、坚挺的房价,眼下已出现松动迹象。

近日在北京市房屋交易网记者看到,无论期房还是现房,去年12月底以来每天签约数量均只有100多套,和以前每天四五百套成交量相比,楼市成交萎缩十分明

显。您大概想选择多少平方米的?聊上几句得知记者也是辽宁人后,于是开始攀起老乡。

“我在这里工作有三个多月,去年十一时售楼处前买房、看房者络绎不绝,尽管房价一个月能涨一千元甚至数千元,房子依然不愁没有买家。但如今,这种火爆场面很难再看到了。”售楼小姐小梅告诉记者,他们那儿从去年12月到日前就卖了一套房子,现在买房不仅可以使用公积金,而且全款还能打94折,并且节日期间还有优惠。“如果现在买,全部下来比上个月能便宜38万多,差不多省出一个小户型。”

价格,“最低335万,比之前报价省出一辆奥迪A6”。销售人员表示,如果真想买房,即使不是老客户也可以跟经理申请。

与去年十一之前“全款98折”的优惠相比,目前的促销活动可谓“大出血”。

到14000元。“南方房价降了,北京受点影响。”该工作人员说。

“过去,一个月好的时候能卖六七套房子,现在运气好一个月能卖一套。”一位曾从事高档楼盘销售工作,目前已经改行的人士说:“现在房价太高了,房子不好卖。”“两个多月了,我还没有做成一单业务!”“亚运天通苑一房产中介人士也向记者大倒苦水。

很多楼盘眼下都纷纷推出了促销打折活动,部分楼盘最低折扣甚至出现93折,而有的楼盘则通过免物业费、送车库车位变相打折。此外,东部地区部分新楼盘三期开盘价甚至比前期低三千元。销售经理张勇说,从整体看,近两年的京城新开楼盘二、三期价格都会比一期翻一番甚至更多,后期楼盘低于前期现象实属罕见。

记者了解到,像老周这样电房待售的市民就不在少数。中大恒基房屋代理王小姐告诉记者,公司每天都能接到市民询价电话,他们的房子多集中在黄金地段。这部分市民对京城房价动向极为敏感,因为他们的报出非常高,买家寥寥,因此很难出手。

## 涨价 宁愿赔10万收房

### ▶“俩月后告诉我房子不卖了”

同为年轻人,同为进京第一代,小宋买房子就没有小周那样运气了。

“签完房屋预售合同,本来15天后就该签正式合同,没想到售楼处拖了俩月后告诉我房子不卖了。”日前,市民小宋在北京西二环某高档楼盘购买了一间60平方米的公寓,之后遭遇因房价飞涨后被“抽房”。

由于之前小宋对该楼盘进行过详细了解,因此听说对方开始放号,她跟单位领导请了假就到

### ▶至少十几户遭遇毁约

一周,半月,一个月……担心生变,在等待期间她多次致电售楼处,而对对方的答复始终是经理不在,暂时不能签正式合同。就在快到两个月时,有一天小宋突然接到售楼处打来的电话,被告知房子不卖了,对方愿赔偿她10万元。

还没等小宋反应过来,对方电话已经挂断。“房子不卖了?赔我10万?我明明交了50万定金!”在喝口水清醒之后,小宋打电话给对方,表明自己购买该房的决心,并告诉自己已交纳50

### ▶开发商称毁约属正常

小宋从一位业内人士那里了解到,迫于政府压力,开发商在楼盘捂不住的情况下只得开始发售。不过由于地段等因素,该楼盘放号之后的两个月内,每平方米单价已由22000元上涨到近28000元,涨幅接近30%。按照60平方米计算,一套房子升值36万,而一百平方米以上的大户型,升值更多。而按照预售规定,售楼处只需要每户赔偿10万元,不过跟几十万上百万的利润相比,简直微不足道。

而当记者联系到该售楼处一位售楼小姐时,对方的答复是“这是经理的意思”。记者两次电话联系售楼处王经理,对方第一次正在外地出差为由推托;第二次

售楼处排队等候。“当时售楼处预售的小户型极少,我还是硬从别人手里‘抢’过来的。”简单看了样板间后,小宋在售楼小姐的指导下签了房屋预售合同。

根据预售合同规定,小宋应向售楼处交纳5万元定金,双方在15天内应签订房屋交易正式合同,如一方违约,需向对方进行双倍赔偿。当时小宋家里已把买房的钱款都准备好了,而她又对新房情有独钟,因此她什么都没想就交了50万元定金。

万元定金而非5万,对方如违约需赔偿100万元。

听了小宋这番话,对方立即满面带笑地表示“再跟经理商量一下。”之后小宋从该小区业主论坛上了解到,遭遇售楼处抽房的不仅她一人,至少有十几户,而对方仅给出“由于内部原因”的理由。

在售楼处“威逼利诱”下,原来签订预售合同的市民大多放弃购买,而由于小宋交纳的定金多,因此她得到“意外”收获。

向记者表示,他们的做法完全符合建委的相关规定,撕毁合同属于正常现象。“购房者同样有权放我们鸽子。”王经理说。

一位房地产业内人士告诉记者,顶着政府压力,开发商通常被迫开盘,之后售楼处再伺机抽房,这种现象已经在新开盘、尤其是热门地区中高档楼盘中成为“公开的秘密”。由于购房者还未签订正式购房合同,因此售楼处通常会以种种借口取消交易,而市民只能吃哑巴亏。

该业内人士表示,目前北京中高档小区依旧是卖方市场,因此对方完全是根据自己的规则在玩,消费者只能听之任之。在政府正在外地出差为由推托;第二次

向记者表示,他们的做法完全符合建委的相关规定,撕毁合同属于正常现象。“购房者同样有权放我们鸽子。”王经理说。

至90、120至150平方米两个区间为主,相对于公主坟、航天桥等西部热点区域15000元/平方米左右的挂牌价和120平方米以上大户型为主的情况,六里桥几乎成为京西最能够同时满足初次置业和升级置业需求的成熟区域。

## 五大区域二手房价上涨

在楼市“拐点说”下,本市六里桥、崇文、世纪城、方庄、团结湖五大二手房热点区域去年12月份出现了量价增长显著的情况,成交量相比11月份上涨了八成以上,均价相比11月份同期涨幅也高达3%以上。“链家地产”市场研发中心认为,主要是以下三点原因导致了五大传统区域二手房价同涨:

首先,五大区域二手房供应与主流刚性需求基本一致。据“链家地产”统计数据,五大区域新上市二手房源绝大多数与区域主流需求相一致。例如,六里桥区域二手房挂牌价格以10000元至12000元/平方米为主,面积以60



(资料图片)

## 对话潘石屹

### 低档房可能小幅跌价

究竟北京房价何时出现拐点?行内的“大腕儿”最有说服力。记者近日电话采访了SOHO中国有限公司董事长潘石屹。他说,2008年北京低档商品房价格可能会出现小幅度下跌,但从北京房地产市场整体来看,2010年可能是拐点。

### 拐点2008年不会出现

记者:请您预测一下北京今年房市走势。

潘石屹:北京房价在2008年的表现,就是低档商品房的价格可能要跌落。而整体房价拐点还不会出现。根据分析,2008年开购买,单价在8000元以下房子的价格可能会出现“拐点”。主要原因是经济适用房、两限房和廉租房的供应加大,市场上低于8000元/平方米的房子供应更加拥挤。

记者:低档房价下跌原因何在?

潘石屹:北京经济适用房、廉租房政策的出台,是拉低房价主要因素。比较远的地方的低档商品房的价格,因为土地的供应量比较高,政府又有各种各样的政策限制,所以有可能跌,而在三环之内,四环之内的价值,跌的可能性不大。

记者:房地产行业的涨跌是和整个经济形势的关系是怎样的?

潘石屹:房地产行业不是一个孤立系统,它与一个城市的发展水平、人均收入、投资意向、信贷政策以及人们对未来的预期等多种因素有关。在全球经济一体化的今天,我们甚至要观察全世界的经济形势是否出现问题,如果整体经济健康,行业中的问题是可以透过小的调整得到纠正的。宏观经济的因素,是我无法了解的,也是对2008年房价影响最不确定的因素。

### 笼统说出现拐点不确切

记者:除北京外,中国哪些地区哪些房地产品种出现了过热?

潘石屹:中国这么大,城市的发展水平和人们收入水平千差万别,各地市场情况各有不同,笼统说出现拐点是错误的。深圳市场与一般城市不同,要不有人买,要不干脆就没人买,所以才会出现成交量萎缩70%的现象。它不具有代表性,不能把深圳的特殊现象放大来看全国。从品种上看,中国房地产市场形成10年来,90%的开发商都集中在做住宅开发上,在政府加大廉租房、两限房、经适房的供应力度后,某些地区的住宅产品确实有出现过热的危险。但是,在城市化已经成熟的地区,写字楼和商业还是大大短缺的。

本版撰文 晨报记者 王猛