



北京晨报

房产·市场

校对: 姜楠
编辑: 耿歌
主编: 刘云波
张晓莉

二〇〇八年一月十日 星期四

数字地产

► 10 亿

据估测,到2007年底,房地产开发商囤地约10亿平方米。日前,北京师范大学金融研究中心撰写了《中国房地产土地囤积及资金沉淀评估报告》(下称“报告”)。报告主要撰写人、北师大金融中心主任钟伟认为,开发商目前的囤地规模大约可支持开发商静态开发4年或者动态开发3年,即可支撑一个完整的开发周期。

在计算了近10年来全国土地购置和开发面积之间的差额后,报告估测到2007年底,开发商通过规范渠道的囤地规模约为8亿平方米,规范和非规范囤地约为10亿平方米。在2002年至2006年间,山东、江苏、浙江和四川省等土地囤积最多的省份,分别占近五年全国土地囤积总量的8.9%、8.8%、7.7%和7.7%。

此外,报告认为,国家土地储备中心也存在囤积大量土地现象,其计划的土地供应量并没有完全进入市场,从全国来看,2002年至2006年,全国计划的住宅用地供应量为21亿平方米,而所有房地产购置土地总量仅14.5亿平方米。报告认为,近来一些城市房价大幅上涨,无一不和当地政府连续三年以上未能完成供地计划有关。

► 1/4

由于楼市行情火爆,房地产业已成为北京地税的最主要来源之一。在北京地税去年累计完成的1300多亿元各项税费收入中,房地产业已经占到了近四分之一。北京地税在2007年累计完成各项税费收入1366.1亿元,同比增长36.1%。其中,房地产业完成税收317.2亿元,同比增收104.7亿元,是北京市第一个增收税款过百亿的行业。房地产业营业税、企业所得税和土地增值税是房地产业税收增长的主要动力,全年分别完成171.3亿元、71亿元和24.3亿元,三者共计增收92.4亿元,对房地产业的增收贡献率达到88.2%。

► 70 亿

北京市计划从2008年到2010年,累计投资70亿元用于首都生态建设和改善居住环境。北京市发改委区县处处长姚忠阳介绍说,目前北京市生态状况与“宜居城市”要求相比还有一定距离,未来北京市拟加大新城投资、统筹城乡发展等多个方面改善居住环境。计划在来3年内投资10亿元用于封山育林等绿化工作,预计3年后北京林木覆盖率提高0.9个百分点,水土流失治理率提高9个百分点。预计需要投资15亿元用于北京市1100处、0.29万公顷废旧矿场的生态恢复性建设。另外,除了投资4亿元支持大兴、顺义等周边区县建立第二道绿化隔离带外,还计划投资5.5亿元开展北京市区内的平原治沙工程。投资16亿元用于15条主要水源河道两侧的垃圾污染处理,投资21亿元绿化景观大道建设工程、森林防火基础设施建设工程、自然保护区和重要湿地基础设施建设工程。

上周住宅销量同比降3成

低价项目成为成交主力

行情播报 晨报讯(记者杨舒萌)京城楼市仍旧深陷低迷。根据北京市房地产交易管理网统计的数据,上周(2007年12月31日至2008年1月6日)我市仅成交了1420套住宅商品房,平均日销量只有203套。这一销量水平无论是与前一周还是与去年同期相比,下降的幅度都超过了三成。

数据显示,上周7天我市共售出住宅期房1269套,平均日销量仅181套。现房行情更糟,整个一周仅

售出151套,相当于以往一天的销量。期房和现房合计日均销量约203套。与此前一期的326套相比,减少了38%;与去年同期的308套相比,减少34%。尽管节日一贯对楼市交易量有影响,但从1月1日期房签约61套,去年12月31日现房签约1套的历史性低点来看,楼市萎缩的状态的确显得异常严重。

事实上,上周的市场供应量并不小。仅1月5日就有5个楼盘开盘,分别是Master领寓、新锐时代、天际万象高尔夫花园、北爵高

界、美利山,其中美利山和新锐年代是纯新盘。1月6日,位于燕郊的400万平方米大盘上城二期也开盘推出房源。

值得注意的是,尽管上周楼市整体呈现萎缩态势,但从各楼盘的成交情况看,价格相对低位的项目仍然逆势热卖。上周六以低于周边同类项目价格2到3成低开入市的美利山,400套城市豪宅受到1000多位买家的争购。上周日开盘的燕郊景观生态大盘上城二期,推出第一组团一周便售出12000

余套房源。该项目使用率超过90%,户型从50至60平方米一居、70至80平方米二居到110平方米不等,加上4400元/平方米的低价策略,赚得不少北京白领客群。

记者了解到,本周还有10个左右的项目获得预售许可证。预计可提供房源2000套左右。这些房源如果能够在本周和下周内陆续进入市场,将会小幅提升供应量。由于有一定比例的普通住宅和小户型,预计下周的成交量将会略有增加。

上周(2007年12月31日至2008年1月6日)我市商品住宅成交情况

日期	销量(套)
2007.12.31	109
2008.1.1	67
2008.1.2	238
2008.1.3	256
2008.1.4	252
2008.1.5	228
2008.1.6	270
总计	1420
日均	203
与前一周相比	减少38%

耿歌/制表



业主不同意内防水方案

长河花园地下室渗漏事件追踪 开发商仍拒绝做外防水

晨报讯 长河花园90余栋别墅地下室渗漏,业主集体维权事件有了新的进展,开发商承诺给予业主九个月的赔偿,并将防水的保修期由五年延长到十年,但仍然拒绝进行外防水维修。记者了解到,尽管开发商开出了很“优惠”的条件,但部分业主仍表示不能接受。

在开发商给业主的答复中,开发商承诺补偿标准为购房结算后房款总额的日万分之一,补偿期限自2007年9月29日交房之日起至2008年6月30日止。并且地下室的防水保修期由国家规定的五年延长至十年。

业主吕先生说,“开发商将保修期

延长至十年,看起来对业主很优惠了,但实际上也不能解决目前的问题,只是一张远期支票而已。如果房子合格,即使五年的保修期也足够了。”

业主表示,开发商现在采取的是避重就轻的做法,如果现在接受了开发商的维修方法,或许只能防止水从地面渗进来,可是地下室的墙仍是“泡”在水里的,这将可能造成屋内常年潮湿,居住肯定会受到影响。他们仍坚持要求开发商按照国家标准进行外墙防水的整改。

记者了解到,对于开发商的条件,已有部分业主表示接受并开始装修,但仍有一大部分业主表示不能接受。晨报记者 韩全文 文并摄

热地追踪

一月土地放量增8.5倍

今年头三块地面积超去年全月

晨报讯(记者韩全文)今年开局第一月,土地市场热度未减,供应量创数年来同期之最。北京市土地整理储备中心网站显示,今年一月,本市已推出30余宗地,土地面积超过500公顷,总体规划建筑面积680余万平方米,比去年一月增长了8.5倍。今年一月和去年同期相比,也注定成为土地交易最活跃的月份。记者获悉,今年最先交易的通州三块地已于本月初分别成交,土地面积约为58公顷,规划建筑面积达到87万平方米。

最先成交的三块地分别位于通州区马驹桥镇和永顺镇,其中通州区马驹桥镇居住项目国家环保产业园区A1-1-(1-8)北地块用地由北京融科置地房地产开发有限公司、北京东环望京房地产开发有限公司、北京卓越田园房地产开发有限公司联合体以66369万元竞得。该地块位于通州区马驹桥大白村、马村,占地20.1万平方米,规划建筑面积20.4万平方米,楼面价3238元/平方米。通州区永顺镇住宅及配套项目(珠江国际

家园三期南区)用地由北京珠江房地产开发有限公司和广东珠江投资有限公司联合体以61000万元竞得。该地块位于通州区永顺镇苏坨村,土地面积12万平方米,规划建筑面积19万平方米,楼面价3097元/平方米。通州区马驹桥镇商业金融、市政设施、住宅及配套项目(环保园区二期东区)用地由北京合生北方房地产开发有限公司以69802万元竞得。地块位于通州区马驹桥镇马村、姚村、小白村,土地面积26万平方米,规划建筑面积47.2万平方米,楼面价1477元/平方米。

此外,记者了解到,位于通州区的另两宗地也于昨天开标,但截至记者发稿时,中标结果尚未公布。两宗地分别是通州区西小马居住项目A-1地块和通州区永顺镇居住项目用地。土地面积共26.1万平方米,规划建筑面积45.6万平方米。

记者从北京市土地整理储备中心网站还了解到,今年一月本市土地供应充足,截止到本月9

日已推出30余块地,土地面积约为523公顷,总体规划建筑面积近700万平方米。其中住宅用地占了绝大多数,30余宗地中仅有4块为纯商业性质。而去年同期仅仅交易五宗土地,土地面积55公顷,规划建筑面积82万平方米。今年一月土地供应量比去年同期增长8.5倍。

专家分析,今年一月土地尤其是住宅用地充足,主要是政策原因所致,从去年下半年开始,为平抑过高的房价,政府加大和加速了住宅用地的供应,导致去年年底土地集中放量,2007年12月住宅土地成交创去年全年之最。另外,专家指出,去年年底前国土局相关负责人曾表示年底将供应700多公顷商品房用地,但去年12月实际成交约为220公顷,离700公顷的计划尚有一定差距。该计划现已转入今年执行,从实际情况来看,今年1月和去年12月的土地供应量总和已经超过700公顷。应该说,今年一月土地市场是去年的一个延续。

新龙城 管理混乱 高价房名不副实



楼探评盘

北京晨报热线经常会接到读者电话,希望房产周刊能对一些热门区域项目进行有针对性的介绍及点评。为满足广大读者要求,给广大购房者提供更多更详细的购房信息,晨报房产周刊进一步完善充实楼探评盘栏目。本期,晨报楼探带您走进号称回龙观最大商品房社区的新龙城项目。

项目概况 户型通透格局好

总建筑面积60万平方米的新龙城位于昌平区回龙观回龙观村,毗邻地铁13号线回龙观站。社区内部的商业配套面积约2万平方米,但大多数都处于空置状态。

►户型:高层板楼,户型南北通透,采光通风良好,格局分布合理,使用率在85%左右。

►售价:目前在售楼现房均为毛坯房,均价在1.3万/平方米左右,可以使用公积金贷款。

►周边商品房均价:毛坯房均价在10000元/平方米左右

►新龙城二手房房价:均价在1.1万元至1.2万元/平方米。

►房租价格:一居约1200至1500元/月左右;两居约1800至2400元/月左右。

中介爆料:因为价格高,新龙城二手房往往挂牌三两个月也销不动。

►入住率:目测入住率很低。

中介爆料:据项目周边的二手房中介公司介绍,新龙城二期的入住率只有30%左右。“很多人买这儿的房子都是投资,等着涨价呢!所以基本上没什么人住。”

交通状况 交通拥堵出行难

►交通状况:新龙城北邻地铁13号线,西邻八达岭高速公路。社区北距回龙观站,回龙观站几十米。公共交通发达,共20余条线路从社区附近经过,其中,307路、运通114路直达上地、中关村地区。自驾车走八达岭高速路,到北三环约15分钟。

►交通状况实测楼探路线:从东直门出发,经德胜门过马甸桥、健翔桥、八达岭高速抵达回龙观新龙城。

周一下午5:40:记者从东直门出发

6:20:到达马甸桥,一路上堵车情况颇为壮观。

6:35:到达健翔桥。

7:25:到达新龙城售楼处,共

耗时1小时45分。小管和西三旗路段车辆行驶缓慢,记者选择了辅路行驶——很多住在回龙观的人上下班都是这样走的,可以每天节约约10元的高速费。

城铁13号线:楼探在早晨8点拍摄了上班早高峰时回龙观城铁站的情况:车站内外人头攒动,人们排着队拥挤着进站的场景蔚为壮观。

公交车站:候车人有秩序地排成一队,绵延十几米长。

►远景规划:为了提高居民出行效率,市政府已开始在八达岭高速路回龙观路段增设出口、拓宽辅路、改造北郊农场桥,并对回龙观周边的北清路东延线等5条干路进行规划改造。



1月7日早8点,回龙观城铁站挤满了上班的人群。 海涛/摄

物业管理 业主拒交物业费

新龙城的物业管理情况,从2007年12月26日发布在新浪房产论坛新龙城市论坛上的一篇《关于联合延迟缴纳2008年物业服务费的声明》中可见一斑。(因版面所限,记者对原文已做删节。)

新龙城物业公司:

下面是已多次向物业反馈但并未得到解决的部分问题。

1、电梯突然下坠了N次;电梯嘎巴嘎巴地响,那可是不到一年的新电梯!

2、汽车堵单元门口,自行车堵塞消防通道,是否有个自行车棚?

3、楼下经常垃圾成堆,无人清理;

4、单元门锁坏了一个多月,报修N次未果,至今还坏着;

5、六号楼的大门常年不开!

6、房子的取暖系统不能提供管线布局图。

通过一年的观察和证实,我们感觉物业公司整体的服务意识、服务态度、服务水平都很差。所以我们决定,延迟缴纳2008年物业服务费,直至上述问题,也是物业公司应尽的义务履行完毕为止。

新龙城一期业主

楼探手记 好管理才能凸显房产价值

楼探对新龙城这个项目印象深刻,原因有三,其一是行路难。难到常年坐车的记者在走出回龙观返京时因为上高速被其拥堵,竟然开始驾车。

其二是房子好。看了太多的楼盘,但是新龙城几个户型看下来,还是觉得有惊喜,户型布局合理,使用率高。

其三,物业管理确实很糟糕。楼梯间墙壁上遍布痕迹、鞋印、小广告,却无人清理;垃圾更是随处可见,有一个单元门甚至根本就不能打开……看着脏污的单元门,楼探不禁感慨:没有好的物业管理,好房子也不能凸显其真正的市场价值。

晨报楼探

售 新龙城 2居 100万元

售 龙乡小区 2居 75万元

售 83m²

新龙城的二手房价格比周边同类产品高出不少。