



北京晨报

房产·业界

校对：郭争解
编辑：张全义
主编：张晓莉

二〇〇八年一月十日 星期四

经济学家爆出楼市矛盾新隐情——

收入分配格局不变难动房价?

晨报讯(记者 王丽娅)“在大多数人买不起房子的时候,为什么少数人有能力不仅把房子都买了,还能推动房价上涨呢?”北京师范大学金融研究中心主任钟伟坦言。事实上,在日前闭幕的焦点网主办的“中国地产新视角·2008 责任地产高峰论坛”上,多位国内经济学家不约而同地将民众收入分配与房价“扯”上关系,并提出房地产行业的供求矛盾,恰恰折射出收入分配格局问题。

“当自用需求和投资需求难以抑制,在维持目前收入分配格

局的情况之下,既有政策能在多大程度上动摇房价呢?”钟伟强调,房价的上涨同时受到收入增长的制约。他给大家算了一笔账,假定一对月收入在1万至1.2万元的夫妇贷款买房,30%的首付由父母出,两人收入每月上涨10%以上,上涨的收入全部用于支付还贷,他们也仅能维持购买一套80平方米的住房。在2007年虽然中等阶层收入也有较快的增长,但是6次加息使其多增加的收入完全都用于还月供,因此2007年中等收入阶层对于房价支

撑能力没有任何的改善。与钟伟一样,中国体制改革研究会国民经济研究所副所长王小鲁和加拿大西安大略大学终身教授徐庆也谈到收入分配的悬殊给房地产带来的影响。王小鲁透露,我国外贸、外汇储备、货币发行、股市、房市等方面出现的一系列失衡现象,实际上都和内需不足有关,特别是和消费不足有关。尤其是在储蓄率过高和流动性过剩的情况下,会有大量的资金流向股市和房地产市场寻找出路,导致股市和房地产市场的需求过旺。



钟伟



王小鲁

楼市动态

6号线开工推动朝青商圈升温

晨报讯 随着地铁6号线与其他四条线同时开工,北京轨道交通发展进入黄金时期。作为朝青商圈领头羊的国美第一商街结合地铁和周边商业环境进行设计,现商铺销售已达到95%,其商业潜质很大。

国美第一商街商铺已全面交付使用,海德休闲酒店、建行等主力业态将于春节前进驻,营业面积达两千平米的金地球酒家、海鲜主题餐厅、刘一手火锅等主力店也将相继开业。

《2007 北京房地产企业社会责任报告》发布

晨报讯 日前,北京首份房地产企业社会责任报告——《2007 北京房地产企业社会责任报告》发布。该活动由新华社《参考消息·北京参考》主办。

报告核心内容分三部分:一是2007北京房地产企业履行社会责任状况综述;二是履行社会责任表率房企事迹的介绍;三是国家有关机构负责人及业内外人士对企业履行社会责任的评价。

石景山科技园区产业发展高峰论坛召开

晨报讯 由中关村科技园区石景山园管委会主办,京汉集团和焦点网共同承办的“石景山科技园区产业发展高峰论坛暨京汉大厦推介会”日前召开。

京汉大厦地处园区,距天安门16公里,地铁苹果园站1公里,开车到首都机场约30分钟。京汉大厦5A级智能办公,地上8层,地下2层的节能环保大厦,以全新的空间理念将“办公+休闲”的创意特征表现得淋漓尽致。

北京嘉亿引领商业管理公司成立

晨报讯 北京嘉亿引领商业管理有限公司日前正式成立。北京嘉亿引领商业管理有限公司,是以商业地产运作、零售企业管理咨询、商业运营管理为主,针对新型MALL、购物中心、大型综合性商业及商业专业市场等提供专业的前期融资、商业顾问、招商、全程运营管理、地产的资本运作等服务,根据中国商业地产现阶段发展的需求,提供商业地产运作全程专业化解决方案及顾问服务的专业公司。

首届中国城市化国际峰会在京召开

晨报讯 日前,由中国国际城市化发展战略研究委员会主办的首届中国城市化国际峰会在钓鱼台国宾馆举行。会上启动了“中国城市化发展战略研究工程”。今年1月1日起,我国城乡规划法正式实施。身处城市化进程中的人们迎来了2008年的第一场城市化盛会。有数据显示,我国的城市化水平从1980年的19%,跃升到2006年的43.9%,增速是同时期世界平均水平的三倍。据推断,我国将用几十年时间,完成西方发达国家数百年完成的城市化过程。(义鸿)

百子湾板块: 中高档居住区已见雏形



近CBD的百子湾板块成为购房人在东区置业的首选区域之一。

区域扫描

区位: CBD 后花园

由于距离国贸商圈和大望路、四惠很近,南部双井区域也近在咫尺,因此百子湾区域被称为CBD的后花园。细数百子湾区域的项目不难发现,包括后现代城、金海国际、沿海·赛洛城、时代国际、乐成公馆、苹果社区、大成国际中心、珠江帝景以及前不久入市的美利山、金泰·先锋都属于京城的中高档住宅项目。随着地铁10号线的建设以及商业配套的日渐成熟,这一地段成为购房人在东区置业的首选区域之一。

价格: 二手房均价 18000元/平方米

上周日,在百子湾区域的美利山住宅项目开盘,记者从该项目的销售人员处了解到,此次开盘一次性推出400余套房。因其价格明显低于邻近楼盘,引起3000余人排队抢购,截止到次日凌晨,当天开出400余套住宅被抢购一空。

事实上,百子湾几年来推出的纯新盘不是很多,主要以老项目后期为主,而由于百子湾区域距离国贸商圈很近,交通的便利使得这一区域价格也水涨船高。记者调查发现,目前百子湾区域内在售的苹果社区三期均价约在18000-20000元/平方米,金海国际、大成国际中心有为数不多的部分房源,价位约在14000-15000元/平方米,而沿海赛洛城六期,多是毛坯房,目前价位约

在12700-15000元/平方米。

来自于链家地产统计资料显示,1月上旬百子湾区域二手房均价约在18000元/平方米,较为典型的小区乐成公馆均价约在23500元/平方米,以精装修的挑高小户型为主,此外,后现代城、苹果社区、金港国际等中高档二手房均价约在16800元/平方米;而四环以东二手房均价约在14000元/平方米,较为典型的如大成国际中心、金海国际、金都杭城和沿海赛洛城。尽管房价明显高于很多成熟的传统居住区,但“筑家”地产百子湾店的工作人员告诉记者,如今百子湾地区二手房供求比在1比4.5左右,供不应求的局面一直没有改观。

配套: 商业氛围已经形成

据悉,百子湾区域配套已逐渐成熟,包括往南的广渠路延长线上是开了几年的家乐福,而双井区域的几个楼盘都有底商,包括富力城已经成熟的餐饮;大成国际里面的乐购已经成为百子湾居民选择之一;后现代城商街的特色餐饮和服装逐渐吸引人气,但目前不够。各大小区的银行、会所都逐步使用;在工大桥附近的燕莎奥特莱斯,国际名牌折扣店,吸引不少都市白领喜欢驱车去。

21世纪不动产北京区域市场部经理齐凡分析认为,随着CBD区域的不断发展,10号线将于今年的6月30日开通运营,吸引人们更多关注的目光,百子湾区域已成为北京东部知名的中高档住宅区。

京城首创第三代养老型房产 京西酒店老年公馆今春开放

晨报讯(记者 杨舒萌)全球老龄化时代来临,“老年产业”正在成为各种机构争相进入的“朝阳产业”。从最初的机构养老、小型家庭养老院到合资合作式养老模式,养老型房产近年来得到快速发展。目前第三代养老模式已应运而生,而坐落於妙峰山景区、计划于今春开放的京西酒店老年公馆将成为京城首个代表项目。

景区养生成成为第三代养老房产首要要求

优越的自然环境是养生的第一诉求,也是第三代养老型房产与以往产品的根本区别之一。作为第三代养老产品代表的京西酒店老年公馆,就位于京西妙峰山风景名胜区内。妙峰山景区是北京周边最具文化底蕴的风景名胜之一,被誉为北京最大的天然森林氧吧。景观以“古刹”、“奇松”、“怪石”、“异卉”闻名,拥有有辽代皇家名刹仰山栖隐禅寺、大云寺、滴水岩、宋代皇帝溥仪的老师庄士敦的私人别墅等遗址。京西酒店老年公馆所在的位置,当年就曾是康熙帝休养生息的行宫,环山绕水,鸟语花香,实属养生的风水宝地。

京西酒店老年公馆开创全新养老生活

由北京西峰山旅游开发有限公司投资兴建,著名酒店管理公司全程管理的京西酒店老年公馆占地百余亩,设有公馆套房300余套,另有星级酒店客房供居住,常年可容纳近千人居住。避免了第一代敬老院的低品质,第二代养老公寓的小环境,京西酒店老年公馆开辟了一种新的养老模式,

向老人提供难以复制的生态型高品质社交化星级酒店式养老生活。除了拥有国家级高品质生态环境,京西酒店老年公馆还具备了如下特点:星级物业品质、品牌物业管理服务、会员制俱乐部形态和统一连锁经营模式。除了共享旅游、曲艺、歌舞、书画、藏友、证券等多个俱乐部团体门类外,入住会员还将获赠果树冠名、免费采摘、自种耕地、999保险套餐。

第三代养老房产营造黄金晚年生活圈

面对中国几千年的孝道文明传统,子女们有过许多形式化的误解。第三代养老模式的推出给予孝道新的内涵,给予老人真正的幸福,在于让他们过上真正适合自己的晚年生活。为了让人住的老人能顺利延续以往的健康生活习惯,同时开辟新的生活领域,探索新的快乐空间,过上丰富多彩、随心所欲的生活,京西酒店老年公馆通过整合资源,巧妙规划,设置了十大VIP生活会所。专业的医疗保健中心,汇集各种门类的图书阅览室,现代化器械齐全的健身房,桑拿按摩中心,明亮宽敞的棋牌室,名曲荟萃的KTV,集创作与展示于一体的书画院,歌舞多功能厅,室外运动场,观光采摘园,福寿宴会厅等,分门别类,最大限度的满足老人们的日常娱乐生活。

老人们最怕的就是精神无所寄托,京西酒店老年公馆之所以如此重视会所的安排及主题设置,就是在尽量解读老人心理,通过娱乐、才艺、运动等媒介搭建社交平台,创造一个永续发展,互相积极影响,快乐分享的生活圈,让老人们享受到真正的幸福晚年生活。

海景房看房团报名中

北京日报报业集团报人房地产服务中心,再次组织赴山东银滩及海南的看房活动。参加本中心的看房团可享受晚报读者俱乐部会员价,还可预约选择其他的出行方式。

在此活动期间于本中心购房者可享受赠阅2008年全年北京晨报。

(周五晚出发,周日晚回到北京)如遇雾、雪等天气时间延后。

咨询电话:51280178 网址: www.jbrfc.com

地址:王府井东方广场东配楼四层

2007 宜居榜样楼盘展示

泛海国际居住区 全能住宅领跑北京

绿色奥斯卡——建筑宜居北京新标杆

对于人口逾百万的城市,如何面对空气污染、汽车尾气、人口拥挤实现真正宜居成为现实问题。对于北京更是如此。城市的规划者、建设者在不断探索着解决之道。

2007年,伫立在北京“中央公园”旁的城市综合体泛海国际居住区摘得“中国国际花园社区金奖”桂冠,并于11月前往伦敦,代表中国优秀社区摘得联合国“全球最适宜居住城市(社区)国际大奖”。该奖项由具有50年历史的著名国际非营利机构国际公园协会(IFPPA)主办,是目前全球唯一涉及城市与社区人居环境管理、生态建设、资源利用、人与自然、可持续发展等重要议题的国际竞赛,也是目前世界城市建设与管理领域的最高奖项之一,是全球公认的“绿色奥斯卡”。

开发建造北京“中央公园”旁比肩全球的超大型城市综合体——这是泛海集团当初拿地后作出的期许。在建筑过程中,泛海秉持“可持续发展”理念对待建筑细节、园林营造、社区配套、社区文化等。“围合式居住组团”建筑布局中,以建筑覆盖率的降低换来更多园林面积,造就容积率低至2.3的同时,得到高达100M的大视域,为英、法、意、西、中等五国园林风格的景观区提供宽大的展示平台。

可持续的建筑一定拥有历经百年而历久弥新的魅力。全石材外立面,永磁、变频比普通电梯节能30%的国际顶级电梯,节能效果显著的日本大金VRV分户式多联机变频空调,仅在高档写字楼大面积采用的low-e镀膜玻璃……成为泛海国际生活的品质保证之一。

2007年对于泛海国际居住区而言是收获的一年,不仅持续高居京城顶级公寓销售榜首,还获得多项国际大奖的认可。事实上,这些光环是泛海国际居住区从规划到产品细节再到施工监控每一环节优秀品质的全面呈现。在宜居时代全面到来时,这样的宜居榜样应予彰显。



LEED 标准——筑造生态居所

美国绿色建筑协会(US Green Building Council)是世界上较早推动绿色建筑运动的组织之一,LEED美国建筑环保认证是美国绿色建筑委员会建立并推行的《绿色建筑评估体系》。LEED自1995年诞生以来逐渐得到美国及全球建筑行业的认可,目前在世界各国的各类建筑环保评估、绿色建筑评估以及可持续性评估标准中,被认为是最完善、最具影响力的评估标准。

在LEED的基本理念中,可持续发展的概念被一再提及。可持续发展是指既满足现代人的需求,又不损害后代人满足需求的能力。也就是既要达到发展经济的目的,又要保护好人类赖以生存的自然资

源环境,使子孙后代能够永续发展和安居乐业。获得LEED认证的住宅建筑会保持与周边环境的和谐共生,可再生资源充分利用,水资源多次循环利用,采用可循环使用的建筑材料,确保高舒适度的居住环境,自然高效通风及建筑运行低成本等优势。

以领导北京先进人居文明、创造城市新生活为主旨的泛海国际居住区,作为生态筑居的先行者,严格按LEED金级认证的标准指导项目的规划、设计、施工、运营和全方位、全系统的项目管理。位处朝阳公园与红领中心公园环抱中的泛海国际居住区,其自身规划有一座1000余的国际GOLF森林公园,处在生态资源如此丰富

的环境中,如何充分利用环境优势,使建筑与环境和谐共生,成为建筑师与设计者不断推敲的问题,最终形成的方案将优越的自然环境与人文环境优势相结合,营造出一种和谐之美。

从具体设计细节上说,泛海国际居住区采用了雨水灌溉、水处理系统以提高水资源利用率;使用光能、风能等清洁能源,最大限度减少能源消耗及环境污染;墙体采用挤塑类聚苯板高档保温层,不仅对室内温度形成了自然调控,还减轻了建筑自重,延长建筑使用寿命;窗体采用了国际先进水准的Low-E玻璃,减少热损耗达70%,保证了气密、水密、隔音、保温、隔热等性能,更能充分利用自然光;建筑室内布局高效通风,装修材料按严格的环保标准选取。晨报记者 杨舒萌