



北京晨报

房产·市场

二〇〇八年一月十七日 星期四

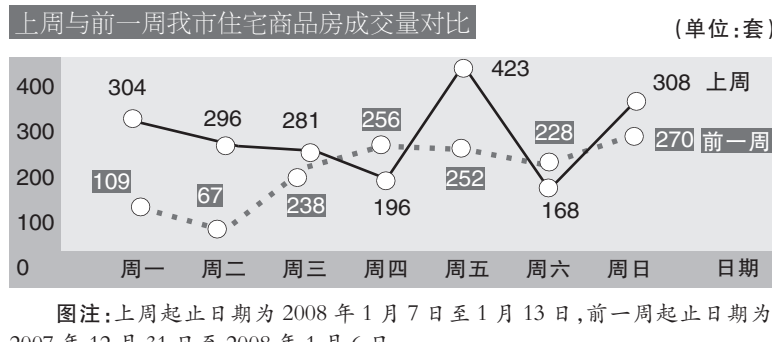
主编/张晓莉
编辑/刘云波
美编/耿争
校对/卢茜

上周期现房销量双双回升

大户型产品仍为成交主流

晨报讯(记者 杨舒萌)京城楼市在经历了元旦的低谷后有所回暖,商品住宅期房和现房成交量上周双双回升。根据北京市房地产交易管理网统计的数据,上周本市共签约售出1956套住宅商品房,平均每日成交279套。与此前一周日均203套相比,成交量增幅高达37.8%。值得注意的是,无论是期房还是现房,成交套均面积都比前一周有所增加,可见市场主流产品仍以大户型为主,套型面积下行尚需时日。

日期	期房	现房	合计
1月7日	214	90	304
1月8日	220	56	276
1月9日	230	51	281
1月10日	153	43	196
1月11日	333	90	423
1月12日	164	4	168
1月13日	296	12	308
一周总量	1610	346	1956
日均	230	49	279



市场分析: 低价大盘挑成交大梁

根据本周批准预售量和市场分析人士的预测,临近春节的市场供应量将趋紧。从目前市场成交产品的构成来看,价格相对便宜的大盘成为成交主力,并呈现供不应求局面。1月6日开盘的燕郊大盘上城二期,由于4400元/平方米的价格远低于北京市区同类产品,房源一周售罄。东南四环大盘美利山尽管开盘均价超过13000元/平方米,但相对周边同类产品金都杭城、金泰先降了2000元/平方米左右,达到同区域最低价,开盘当天吸引了3000人火爆抢购。晨报记者 杨舒萌

一周新闻

闲置房地产用地将征缴增值地价

上周,国务院正式颁布了《关于促进节约集约用地的通知》,明确指出土地闲置满一年、不满两年的,按出让或划拨土地价款的20%征收土地闲置费。同时对闲置土地特别是闲置房地产用地正在抓紧制定征缴增值地价。根据规定,土地闲置满两年、依法应当无偿收回的,坚决无偿收回,重新安排使用。对不符合法定收回条件的,也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。

中大恒基 将关店50家

北京目前规模最大的房屋经纪公司中大恒基近日连续关闭大量门店,据公司内部知情人士透露,截至上周末,被关闭的门店已经达到30至40家以上,公司预计在近期将关闭约50家门店。主要原因是目前市场交易冷清,而公司过去扩张规模较大,门店质量良莠不齐,今后这些被关闭的门店将不会在短期内恢复。 丽娅/辑

各地楼市

上海 豪宅年租金 涨不过售后公房

据新华社电 尽管豪宅的身价远超过普通住宅数倍甚至数十倍,但其租金收益率却远低于普通住宅。2007年上海售后公房租金最高涨幅近18%,而高档房租金涨幅只有约10%。

据上海房屋租赁指数办公室提供的最新统计数据,2007年,上海房租租金全线见涨,平均涨幅8.8%;高档房租金涨跌互现,最大涨幅接近10%。售后公房租金涨幅最大且各抽样点均上涨,上涨最快的板块为浦东南和金物。由于学生、外来务工人员以及本地因动迁引发的过渡房需求为售后公房提供了强劲的推动力,全年售后公房租金平均涨幅近18%。

福州 2008年扩大 廉租房保障面

据新华社电 福州市政府日前出台的廉租房供应对象标准,扩大了廉租房覆盖保障面,并将于2008年年底前全面建立廉租房制度。

2008年起,福州市廉租房保障对象标准调整为家庭年收入为1.7万元以下且人均住房建筑面积为12平方米以下的低收入住房困难家庭。据统计,截至2007年底,福州市累计受理廉租房申请超过1140户。福州市政府在今后3年将供应建设用度750亩,用来建设廉租房和经济适用房1.5万套100万平方米。2008年,福州市将解决市区2000户以上低收入、住房困难家庭的廉租房;全面建立廉租房制度,对申请廉租房租赁补贴的城市低保家庭基本做到应保尽保。 云波/辑

一周行情

去年年底超300套的水平,但与此前一周的203套相比,增幅也达到了37.8%。

分析套均面积可以发现,上周成交的住宅期房套均116平方米,现房套均159平方米。无论是期房还是现房,套均面积都不减反增,可见大户型产品仍然占据市场成交主流,中小户型增多趋势尚不明显。业内人士分析认为,上周新开盘项目并不多,在供应量与前一周期相当的情况下,成交量却骤增,一个重要原因是此前一周逢元旦放假,影响了正常成交。另外,尽管市场弥漫“拐点论”,但眼下房价依然坚挺,未见拐点,之所以出现总体销量不济,主要原因一是恰逢传统淡季,二是市场供需仍然趋紧。

广渠路15号地昨日流标

晨报讯(记者 杨舒萌)由于投标企业不足三家,地段体量俱佳、颇受市场关注的广渠路15号地,昨日竟然遭遇流标。对于热地爆出流标冷门,业内分析其主要原因是目前各大商业银行继续紧缩银根,导致开发商手头资金出现困顿“无钱成交”。

广渠路15号地早在一年前就被炒得沸沸扬扬,昨天上午的开标会也被众多媒体认为将成为房地产商的大聚会。然而现场情况令人大跌眼镜。前来投标的开发商仅有两家,不满足开标条件,土地交易中心人员宣布此地流标。

“地块本身条件的确很好,但目前的金融环境比较紧张,从去年的限外令到今年各大商业银行不增加甚至削减放贷额度,开发商获取资金的渠道越来越窄,难度越来越大。开发商无力拿地,因此这块地流标也并不奇怪。”中原地产华北区董事总经理李文杰告诉记者,除了银行放贷收紧了口子,开发商还要应对因为楼市成交量下降导

致的回款周期延长。其手头的开发资金又要用于消化此前已经获得的土地,很难有能力再在新的土地储备上投入大量资金。广渠路15号地位于两广路延长线上,原为北京化工厂所在地,项目规划建筑面积近42万平方米。据用地规划,广渠路15号地项目要配建2万平方米约400套廉租房,竣工后由市委或政府授权的单位进行一次性回购,回购价格为4300元/平方米。同时,还将配建一个4600平方米的幼托,一个13400平方米的小学以及一座2万多平方米的体育公园。由于该地块是原北京化工厂,招标文件中还附了市环保局对污染土壤的处理要求。在确认污染清除后方可进行房地产开发。该地块一直备受关注,主要原因一是地段难得,二是因为去年曾被列入首批两限房备选地块。而对于广渠路15号地块回归商品房用地的原因,业内最多的一种猜测是“地段太好,土地出让价格将会很高,建两限房不能体现市场价值。”但这种说法并没有得到土地部门的认可。

来广营、南沙滩地块开标

来广营乡清河营村住宅及配套、商业金融(1号地)用地招标底价为194270万元。共有三家房产企业参加了投标,其中投标价格最高的是北京中联亚房地产有限公司,投标地价款总额210059万元。朝阳区南沙滩东路3号住宅及居住公共配套设施项目用地招标底价为33240万元,同样有三家房企参加投标,出价最高的是绿城房地产集团有限公司,投标地价款总额为58700万元。预计招标结果将在一周后公布。

晨报记者 杨舒萌

热地追踪

北京奥林匹克花园 运动生活零距离

楼探评盘 东五环外的东坝区域因土地供应充足、高绿化适宜住宅开发,被业界认为有很大的升值空间,东坝地区也成为很多年轻购房人的首选区域。今天,楼探带您走进东坝区域规模最大的高端住宅项目——一向以阳光生活、健康运动的形象示人的北京奥林匹克花园二期。

项目概况 户型通透格局好

北京奥林匹克花园是东坝第一个86万平方米大盘,属于低密度多层电梯板楼。40%的绿化率,主打户型朝南,格局通透。新开盘的四期大多为南北朝向的板式建筑,26种户型,主力户型为70平方米至290平方米。建筑密度为34.41%,容积率2.09,采用分户壁挂炉采暖。

户型点评:大户型为主,南北通透,采光通风效果良好,格局

规整,功能细分比较到位,空间利用率较高。
 ▶售价:精装修15000元/平方米
 ▶五环外同类商品房售价:富力又一城售价:12500到14000元/平方米
 ▶二手房售价:精装修13000元/平方米
 ▶中介爆料:北京奥林匹克花园基本以自住为主,很少有人对外出租。

交通状况 出行便捷线路多

交通状况:北京奥林匹克花园西距东三环12公里,规划中的亮马河北路通车后,东坝将直接连通燕莎商圈,并与城区地铁相连。北距首都机场高速公路8公里。姚家园快速路与东三环相接。规划中有地铁10号线和6号线。公交线路有350路、350路支路、412路、703路、750路等,还有其他诸如729路、909路、953路、

628路都能抵达东坝地区。另外,方便业主日常出行。
 ▶交通实测:
 在下班高峰期时,楼探从东大桥乘坐350路公交车,沿途少数路口发生拥堵,但总体还算顺畅。从东大桥抵达东坝共耗时1—1小时10分钟。
 开车从奥林匹克花园到东五环,约6分钟的车程。

社区文化 丰富多彩重健康

奥林匹克花园的社区文化做得非常到位,也正是独特的社区文化,吸引了很多业主的参与,并赢得了众人的青睐。奥林匹克花园一向弘扬奥运精神,经常组织业主参与各种体育竞技活动,这已成为北京奥林匹克花园最具特色的物业管理亮点。丰富的社区文化生活便是其中最精彩的一部分:夕阳红合唱团、轮滑社、羽毛球协会、乒乓球协会、篮球社、少儿绘画班、瑜伽训练营等,极大地丰富了业主的生活,增加了社区的凝聚力……
 ▶奥龙会:奥龙会旨在向会

员提供置业安居方面的专业服务,组织会员参加诸如健康体检、休闲运动赛事、文化沙龙等主题活动。让每位会员都能切身感受到健康的生活方式所带来的无限生活乐趣,提高了会员的生活质量与相互交流。
 ▶教育配套:
 北京奥林匹克花园的开发商下大力气引进了北师大幼儿园、北师大小学,目前正在洽谈中学的引进事宜。幼儿园和小学的教师员工均是北师大直接人才输出,可保障教学质量。北京奥林匹克花园的业主可免除赞助费直接进入。



北京奥林匹克花园一期实景图



为数不多的临街店铺并不能满足人们的生活需求
 北京千项家园房地产经纪有限公司
 www.qjqj.com.cn
 奥园二期北
 户型:3/2/2 楼层:1/2
 面积:130 朝向:南北
 性质:产权 年代:2005年
 182万
 诚信经营 透明交易 签约三方
 奥园已经成为东坝地区升值最快的项目

商业配套 类型单一生活不便

这里的商业配套明显和社区发展不同步。现有为数不多的临街店铺大多是足疗、美容店,购物、就餐只能去东坝乡政府附近的那条街,生活多少有些不便。

楼探手记 好地产能提升地域价值

在此次探访过程中,楼探对奥林匹克花园的印象非常深刻。低密度花园洋房,别具一格的景观大道;山石叠水、亭亭错落,开发商利用乔、灌、草的立体种植,形成丰富的植物景观,营造出一种舒心活跃、休憩观景的居住空间。而东坝地区也因奥林匹克花园的出现而显得朝气蓬勃,可以看出该地区尚有很大的上升空间。北京奥林匹克花园作为该区域最大的高档社区,对该地区的整体形象起到的助推作用不可磨灭。尤其是开发商下大力气引进北师大幼儿园、北师大小学等一系列举措,对当地的教育起到了很大的提升作用。唯一的遗憾就是商业配套的欠缺,如果这一切做好,在这儿生活将是件很惬意的事儿。 晨报楼探文并摄