



# 房产·市场

主编/张晓莉  
编辑/刘云波  
美编/耿争  
校对/郭解

二〇〇八年四月十日 星期四

## 楼市动态

### “发现之旅,孔雀城语” 美丽别墅论坛举办

晨报讯 日前,由中国房地产及住宅研究会人居环境委员会、楼市传媒、孔雀城联合主办的“人居环境与新城镇发展推进工程推介暨发现之旅,孔雀城语——小镇美丽的别墅生活对话”论坛举办。

孔雀城位于京开高速与永定河交汇处,地处未来城市试验区核心区域,是以独栋、独栋合院、联排别墅、园墅和花墅为主力产品的田园小镇。休闲运动、田园风情、别墅生活、小镇氛围,使孔雀城创造了一种自然、和谐、美丽的生活方式,成为都市精英置业的理想选择。

### 华瀚国际推出 165平方米珍藏三居

晨报讯 近日,东四环高端楼盘华瀚国际隆重推出165平方米珍藏版三居。据介绍,该户型数量很少,格局方正,设计紧凑,分区合理,使用率高,更设立开放式阳台,可以观赏公园美景。该户型最大的亮点是其双主卧都位于朝南向,双明卫设计,且分区明显,主、客卧、书房分别被餐厅、客厅相隔,私密性强,尤其适合两代及以上家庭居住。户型的另一特色是干湿分区,洗衣间安置于餐厅面的生活阳台内,客厅与餐厅南北相对,中间以两级错层台阶相隔。据介绍,几乎所有窗户,甚至有的卫生间、厨房都带飘窗是该户型的又一特色。居室采用地板采暖、户式中央空调双控温设计。

### BDA 国际企业大道 II 期即将推出新品

晨报讯 继去年 C、D 组团成功热销后,为弥补市场空缺,亦庄商务独栋旗舰项目 BDA 国际企业大道 II 期即将推出 A、B 组团,总放量预计为 3 万平方米左右,约 6 个独栋单品,均价为 9000 元/平方米左右。据悉,该项目此次推出的新品依然延续了前期产品的特色,坚持超越常规硬件的写字楼配置标准,单层面积达 500 至 800 平方米,首层是 8.4 米 LOFT 灵活空间,载重 500KG/M<sup>2</sup>,空调新风量 50 立方/人/小时等。

BDA 国际企业大道 II 规划为果岭绿洲上的建筑集群与企业旗舰,由 A、B、C、D、E5 个组团 16 栋 7 至 18 层的建筑单体和 1 个大型会所构成一个超级建筑集群,总建筑面积约 19 万平方米。

### “中国的‘奥运式’ 复兴之路”论坛召开

晨报讯 在 2008 年北京奥运会即将召开的历史性时刻,京城的商业地产项目如何借势奥运利好,将传统民族商业文化与国际化商业发展潮流紧密结合,向世界展示自己的商业实力和文化底蕴,成为北京商业发展全新课题之一。日前,楼市传媒联合唐人街广场项目召开了“奥运村、唐人街、新机场——中国的‘奥运式’复兴之路”的主题专家论坛。

## 首个小黄金周分流楼市消费

# 商品住宅成交量环比降 4 成

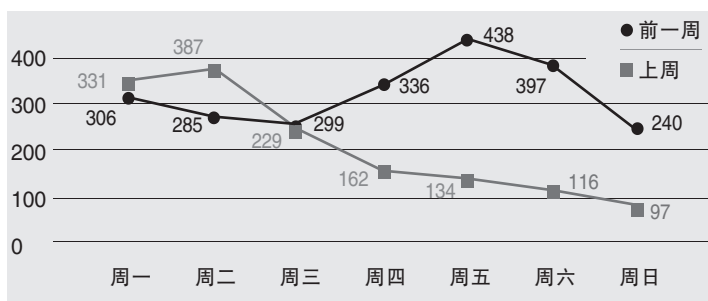
### 上周行情

晨报讯(记者 杨舒萌)京城商品住宅行情在经历了三月的两轮起伏后,再度下滑。根据北京市房地产交易管理网统计的数据,上周(3月31日至4月6日)我市商品住宅共售出 1456 套,相比前一周下降近四成。市场分析人士认为,上周成交量下降的原因,除了市场需求产品供应不足外,主要由于首个清明节小黄金周旅游市场对楼市客源的分流。

### 供应: 大幅缩水 一周仅开四盘

根据中大恒基不动产的统计,上周我市商品住宅供应量较前一周有大幅下滑,新增供应套数为 593 套,环比上周减少 63%。新增供应的套均面积为 143 平方米,较前一周 124 平方米的整体套均面积增量不小。上周市场整体开盘均

上周与前一商品住宅销量对比(单位:套)



数据来源:中大恒基不动产

### 上周新开盘的商品住宅项目

项目名称	产品类型	区县位置	均价(元/m <sup>2</sup> )
紫金新干线	普通住宅	昌平区回龙观附近	8400
恋日水岸二期	普通住宅	密云	4500
建邦华府	普通住宅	丰台光彩体育馆附近	14000
龙湖滟澜山	别墅	顺义中央别墅区	30000

价为 14215 元/平方米,较前一周略有下降。上周有 4 个项目开盘,其中只有一个纯新盘,即位于昌平区回

观附近的紫金新干线。其余项目均为老项目后期新增供应。其中的普通住宅有如密云县的恋日水岸二期、丰台区光彩体育馆附近的建邦华府;别墅项目为位于顺义中央别墅区的龙湖滟澜山。

分析:中大恒基不动产营销总经理赵晨明分析说,由于近期楼市供应充裕,市场需要一定消化周期,而且本月入市项目大都选在月中开盘,致使上周即 4 月第一周开盘项目较少。从产品类型上看,以普通住宅为主,且大多位于五环以外区域,使得上周开盘均价相比前一周略有下降。而市场供应的套均面积明显增大的原因,主要是有套均面积偏大的别墅项目供应市场,加上开盘项目数量较少,基数较低所致。预计从下周开始,市场供应将稳步增加。

### 销售: 后半周成交量大幅下滑

上周市场成交从周四开始大幅下滑,导致全周商品房销售数字全

面下跌。七天全市共成交商品住宅 1456 套,商品住宅面积不足 30 万平方米,环比前一周均有近四成的下降。期房和现房销量同时减少,其中商品住宅期房售出 1077 套,现房 379 套。从销售套均面积看,期房为 116 平方米,比前一周略有减少;现房套均 160 平方米,与前一周相比略有增加。

分析:赵晨明认为,上周楼市销量受首个清明节小黄金周影响明显。由于节日放假,很多人在上周后几天出行旅游或返乡祭祖,是楼市遇冷、成交数字走低的主要原因。另外,上周供应量的减少也是销售数字下滑的原因之一。由于新增供应不足且大多在位置较为偏远、市政配套尚不成熟的远郊区,难以满足市场需求,上周楼市仍处于前一阶段市场供应的消化期。上周期房商品住宅套均面积有所降低,可见小户型仍是市场需求主体,这种需求特点也将促使开发商设计和推出更多符合市场需求的小户型房源。

# 一季度成交土地 41 宗同比大增

## 宅地楼面均价近 5000 元 6 宗地块配建保障房

晨报讯(记者 杨舒萌)根据最新的统计数据,今年一季度我市共成交 41 宗土地,成交土地面积同比增长了 175%。其中住宅及含住宅性质用地 27 宗,占总成交面积的 85%。亚豪机构副总经理王英男认为,一季度土地成交量大涨,主要原因在于政府为增加楼市供应的方式缓和供需矛盾,调节房价,而调整土地市场由紧缩到放开。

### 住宅用地八成位于五环外

亚豪机构统计数据显示,今年一季度成交的住宅及含住宅性质土地中,位于五环外的土地面积为 367 万平方米,占 81%。其中位于通州、亦庄、顺义三个重点新城的几宗地块面积达到了 206 万平方米,占五环外住宅用地面积的 56%,显示出引导重点新城的建设已经开始启动。相对而言,城市中心区地段的住宅用地越发稀缺,三环以内无新增供应。

值得注意的是,一季度已成交土地中有 6 宗配建保障性住房。这也是首批配建保障房的住宅项目。其中,延庆区张路东住宅项目用地、顺义区马坡镇 07085-1 号和 07085-2 号地将分别配建 5100 平方米、19900 平方米和 28292 平方米的两限房;海淀区六道口居住项目、朝阳区芍药居东区 1 组团、朝



阳区南沙滩东路 3 号将分别配建 3000 平方米、20000 平方米和 10000 平方米的廉租房。

### 市场信心走强 成交价迭高

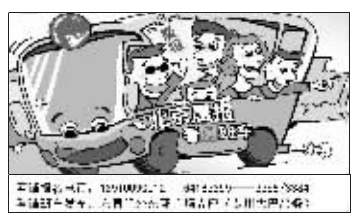
今年一季度成交的住宅及含住宅性质土地平均楼面价高达 4606 元/平方米,相比去年同期的 3395 元/平方米,增长了 36%。其中,六环外住宅用地的楼面价为 2853 元/平方米,相比 2007 年同期的 1061 元/平方米增长了 1.7 倍。显然,中心城区土地资源的稀缺使

远郊区县也成为了开发商角逐的“战场”,同时,新城规划为远郊区的发展带来利好,郊区基础设施建设和配套得以完善,六环外住宅用地楼面价也迅速飙升,郊区的房价将踏上新的台阶。

亚豪机构统计的数据还显示,今年一季度土地实际成交价格与起始价相比增幅为 68%,而去年同期这一数值仅为 4%,显示出开发商对于后市仍持乐观态度。单宗地价增幅最高的一宗土地位于顺义区马坡,规划建设面

积近 36 万平方米,起始价为 5.9 亿元,最终成交价为 25.2 亿元,超出起始价 3.2 倍,楼面价达到了 7064 元/平方米,加上建安、管理成本及税费,开发商每平方米的总成本已经超过了万元。这主要是由于该宗地块的规划容积率较低,仅为 0.78,开发商可以开发建设成为低密度类别墅,而别墅用地停供政策加深了别墅产品的供需矛盾,也使别墅售价快速增长,激发了开发商高额获取别墅用地的热情。

## 晨报看房班车 20 日探访姚家园区域



### 区域介绍

# 城市规划利好 姚家园板块增值提速

随着全球最大的单体航站楼——首都机场 3 号航站楼正式通航,作为连通京津区域的“临空经济走廊”正在兴建的机场第二高速,已经成为区域产业经济的助推器,而第二高速起点的姚家园板块的房地产项目成为最大的受益者。

### 空港物业提升区域地产价值

“空港物业将成为姚家园区域房地产的一个全新价值亮点。”北京奥林匹克花园副总经理史明认为,“临空经济区域是人流、物流、资金流、信息流等配套产业交融的核心场所;而人流、物流的聚集又使得区域住宅产业更具增长性功能,并可能成为临空经济区域发展迅猛的相关产业之一。”

从国外等发达城市的成功经验来看,一般靠近机场和高速路出入口的住宅区域,更易于表现出高附加值的特征,尤其是机场与城区之间会形成一个“高增值地区”,业内专家也认为,机场第二高速公路

的建设,将有利于改变姚家园现有交通格局、为区域产业升级注入活力,并将推动姚家园板块成为 2008 奥运年的楼市热点区域。中国社会科学院经济学博士陈耀曾认为,作为一个经济和产业概念,临空经济必然会带动其主导产业和相关配套产业的快速发展,因此其周边的生活、市政配套将更成熟。

姚家园板块的最大受益点首先来自交通的升级改造。在第二高速全面完工后,人们可以从姚家园直达 T3 航站楼。其次,区域配套因临空产业的聚集而得以提升。定于奥运会开幕前开业的大型品牌折扣商城——68000 平方米的活力东方·奥特莱斯购物广场,二期高档酒店和写字楼、餐饮娱乐一条街等商业配套设施陆续推出,未来商业总面积将达到近 40 万平方米。朝阳体育中心是姚家园板块另一重量级配套设施。

该体育场已被北京奥组会确定为 2008 年北京奥运会唯一田径训练场地。此外,此地还筹建占地百亩的跑马场。姚家园的自然景观优势明显,北京最大的水景之一——东坝千亩湖生态公园、蟹岛高尔夫训练中心、东坝千亩观光果园等等……这些都是人们看好姚家园未来发展的关键要素。

### 大户型价值日渐凸显

在中央出台的 90/70 政策影响下,大户型楼盘越来越稀缺,成熟大盘北京奥林匹克花园是姚家园板块高端住宅的代表项目。作为区域唯一低密板楼花园洋房,北京奥林匹克花园已成功在 6 年间开发出了三期,社区已相对成熟,生活所需的超市、邮局、银行、诊所、商业街、运动城、幼儿园小学、社区巴士等一应俱全,各类配套也已启用。

面对目前的楼市行情,因对当

域项目北京奥林匹克花园评测。作为北京第一个组织现场评点楼盘的读者活动,晨报看房班车自启动以来已带领上千人走遍北京各个热点区域的典型楼盘进行考察。随着新住宅项目的逐步增加,晨报看房班车活动在读者和业内的影响力日渐扩大。

活动期间,晨报将派专人全程陪同,组织购房人现场看房,专家现场讲解,解决购房人的困惑,并在现场为参加此次看房班车的读者准备抽奖活动。同时,参与活动的读者可根据自己的判断来为项目打分,我们将综合所有参观者的意见作为鉴别项目优劣的标准。

前利益的获取或对市场把握不准而紧急“跳水”的开发商并不在少数,但在北京奥林匹克花园副总经理史明看来,大户型的稀缺价值自然有所凸显。“从宏观政策看,国家限制大户型住宅的市场供应量。在北京已有规划中,到‘十一五’末,北京市保障性住房建设规模将达到新增住房建设规模的 24.8%,即 2010 年北京保障性住房将占新建住房 1/4,业界有专家认为,在此政策背景下,今后大户型住宅将愈发稀缺,一些地段好、品质高的大户型楼盘极有可能形成供不应求的市场现象。”

借助于 2008 奥运机会的利好,北京奥林匹克花园的体育地产品牌愈发深入人心。“奥林匹克精神已经不只存在于单一的运动里,而是以一种更开放、更有凝聚力、充满人文关怀、极富活力的精神,呈现在城市的不同角落。”史明说。

晨报记者 刘云波

## 区域楼市

# “90/70”低密 大盘亮相亦庄

晨报讯 沉寂多时的亦庄经济开发区再次向地产市场重拳出击。日前,北京西环置业有限公司及其全资子公司北京金融街奕奕置业有限公司和北京赛博方舟传播机构联合举办“王者归来 传奇再现”罕有低密度高端大盘——金色·漫香林亮相会。

随着亦庄核心生活区开发日趋成熟,可供住宅开发的土地日益稀缺,最近几年亦庄核心生活区几乎没有新盘供应,开发的重点一度转向南部六环附近的马驹桥镇区域。亦庄新城规划获批后,路东区的开发已昭示了亦庄开发第二轮高潮的到来。作为亦庄路东区规划中唯一的商品住宅用地,金色·漫香林将注定成为焦点。

金色·漫香林紧邻五环路和京津塘高速公路,与 4000 亩企业文化公园和 18 洞高尔夫球场仅一路相隔,距 CBD 核心——国贸桥车程仅 12 公里,全程无红绿灯,更享有规划中 L2 和 M12 号线双轻轨之便。项目总占地 148 公顷,建筑面积 50 万平方米,容积率仅为 1.2,传承和进一步提升了亦庄低密特性和生活形态,为知识中产阶级提供纯粹的花园洋房社区;项目配有 5 万平方米大型综合商业,8000 平米欧式风情步行商业街,文教、休闲娱乐、医疗设施和社区警务站,一应俱全。

作为执行 90/70 政策的项目,金色·漫香林定位于实用型高品质住宅,居室不多细节多,面积不大品质优,价格不高技术新。除了拥有 200 平米左右的情景叠墅和 145 平米左右的花厅洋房产品,还将在 1.2 容积率的低密度社区提供 90 平方米的阔景小筑,并且全部为进深小于 12 米的纯板式结构、南北通透,明厨明卫,1:1.7 的宽阔楼间距,是目前市场上几乎绝无仅有的小户型之臻品。项目预计今年 5 月底开盘。

## 踏青 观海 看房团启程

初春的山东威海银滩生机勃勃,为满足广大首都市民的需要,北京日报报业集团报人房地产服务中心又推出踏青、观海看房直通车。每周五发团,对读者俱乐部会员享受会员价 180 元/人,全程高速,包含食宿、交通、保险。对已购房者还可享受免费赠阅全年北京晨报或北京晚报及其他优惠。本中心推荐的楼盘项目均为五证齐全、大产权、服务有保障的精品楼盘,并且户型全、价格适中,选择范围广,可满足不同阶层需要。

同时推出海南看房团,均可随时报名预约。  
报名热线:51280178  
地址:东单三条 8-16 号 东方广场东配楼四层  
网址:www.jbrfc.com