



房产·市场

主编/张晓莉
编辑/刘云波
美编/耿争
校对/左丹冰

二〇〇八年四月十七日 星期四

楼市动态

收藏住宅 紫御府即将面世

晨报讯 日前,由金悦投资发起,聚集收藏界名家闫正、台湾收藏家与生活大师张裕能和中国园林泰斗檀馨的主题论坛——“收藏中国气质大宅”,在中国石刻艺术博物馆“五塔寺”举行。位于西二环长河北岸的紫御府,定位为“为中国住宅收藏家定制,在北京收藏级地段建造国宝级收藏住宅”,当场引起收藏界与业界同行热烈关注。紫御府保持了大宅藏于市的“藏境”,仅是一条路、一条河就隔绝外界喧嚣。据悉,紫御府即将全面亮相。

东方夏威夷举办春日垂钓嘉年华

晨报讯 日前,潮白河畔东方夏威夷小区举办了“春日垂钓嘉年华”活动,上百名业主参加了比赛。

此次活动是兴达地产为兴达会全部成员特别举办。兴达地产先后建有东方夏威夷海王别墅、瞰海公馆、威毕欧溪谷、夏威夷北岸等一系列独具夏威夷风情特色的地产项目。肩负起区域中心商业地标的运营操作,从区域独一无二中心影城到社区内部商业循环,从经典的巴洛街区到自由活力的动感街区,从高端休闲设施到商务会议服务配套,全面建立起京东影响力新板块——“大夏威夷风情板块”。

优品国际公寓即将入市

晨报讯 美景东方将于近期推出三期升级产品——优品国际公寓。此次推出的产品包括3栋塔楼和1栋塔楼结合楼,户型面积为80平方米至130平方米左右一至三居,预计均价18000至20000元/平方米。优品国际公寓临近奥运景观大道——松榆南路,并通过京津塘、京沈高速、京通快速路构建快速路网。今年6月,地铁10号线即将正式通车。

光大国际中心“金十字”财富引擎启动

晨报讯 日前,一场名为“引擎财富,加冕‘金十字’”的商务推介会在光大国际中心举行。光大地产此次推出的光大国际中心以“核心商圈、绝佳区位、传世建筑、商务综合巨制、文脉绵长、办公新主张”六大亮点面世。光大国际中心位于西二环和平安大街“金十字”的交汇处,包括两座5A级智能化写字楼、一座酒店和梅兰芳大剧院共16万平方米。

民生地产乐居中国城市评选活动启动

晨报讯 日前,由新浪房产、中国房地产报以及北京国际城市发展研究院联合发起的“民生地产乐居中国城市评选”活动正式启动。评选活动由媒体资深人士、专家以及开发商组成百名评审团,将从全国城市发展策略的角度,通过评比舒适、商务、交通、自然环境、人文环境、社会安定、饮食娱乐、城市面貌等多项指标,结合网友的“在线评分”,评选出中国的“乐居城市”。此次活动将于5月中旬评选出30个最乐居的城市。

上周7个项目开盘,4个主打90平方米以下户型 小户型供应加速发力

上周行情

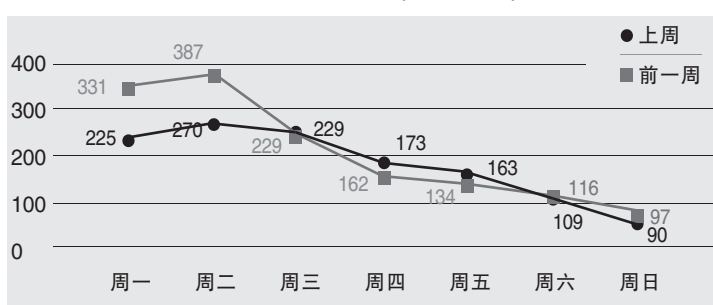
晨报讯 (记者 杨舒萌) 根据北京市房地产交易管理网统计的数据,上周(4月7日至4月13日)我市商品住宅成交套数较前一周有所下降。但值得关注的是,7个新开盘项目中,主打90平方米以下小户型产品的楼盘多达4个。预计随着小户型市场供应速度的提升,后市成交回暖也将有所加速。

供应:新增供应户均面积下降近两成

上周共有7个项目开盘,新增供应套数755套,较前一周增加27%。新增供应套均面积120平方米,较前一周143平方米的整体套均面积下降了16%。上周市场整体开盘均价为14357元/平方米,环比前一周略有上升。

上周7个开盘项目多为老项目后期新增供应。其中丰台区有两个

上周与前一周期商品住宅销量对比(单位:套)



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/㎡)
东亚三环中心	商住小户型	丰台南三环至南四环	12000
中体奥林匹克花园	别墅	丰台长辛店附近	15000
雍景四季	普通住宅	石景山西五环附近	12000
拓然家苑二期国子界	普通住宅	昌平八达岭高速科技园出口	8500
东方普罗旺斯	独栋别墅	昌平京承高速北七家出口	4000万元/套
富力又一城	普通住宅	朝阳东五环五方桥边	12000
中睿葡京酒店式公寓	酒店式公寓	大兴开发区	11000

燕郊开发商垫资首付款

专家称:双重风险转嫁给银行

近日,本报接到多位读者致电,反映眼下在北京周边出现一些最低“首付2万元”的楼盘,不确定购买这样的项目是否有风险。带着这样的疑问,本报记者走进燕郊,揭开首付1成甚至不足1成的购房贷款奥秘。

记者调查

燕郊项目进京“抢”买家

国贸附近耸立着燕郊上上城的巨大广告牌,上写“首付2万买一居,3万买两居,5万买三居”,同样的广告也刊登在各大网站上。

上上城的销售人员说:“在北京的人买上上城可以在建设银行贷款,这样跨区域还月供能节省手续费。”可见,燕郊楼盘受京城购房人关注,除了地理优势、交通便利、售价低和多项“优惠”政策也是关键因素。

记者调查发现,燕郊在售楼盘销售十分火爆。据上上城销售人员介绍,目前在售43平方米的小户型只有一套北向有售。同样位于燕郊的纳丹堡的销售人员也说:“登记的人太多,要采取摇号方式销售。”此前,有媒体报道上上城开盘一天销售1200套。

市场现状 多个燕郊楼盘首付1成卖房

即使是上上城最小的43平方米的一居室,付2万元也不够总房款的2成。“您别担心,我们帮您操作,既可以做高贷款额,也能以开发商垫资的形式帮您办好贷款。”



上上城销售员这样说。据介绍,只要在2009年5月前交房时交齐首付款给开发商就可以。

纳丹堡的销售人员说:“我们首付最低交3.8万元,只有一成,其余首付不够开发商可垫资,但在交房时把首付补齐。在河北四大国有银行都能办贷款。”当咨询开发商垫资利息如何算时,该销售人员表示目前因没开盘还没最终定下来,但一定会比银行的利息低。同时,该销售员还介绍说,河北与北京的政策还有所差异,因此不用等项目封顶就会办商业贷款。“一般在签署合同一周后就能办下贷款。”

据销售人员介绍,北京人在燕郊买房要在河北省办理贷款。京城各大银行就“燕郊买房是否可提供房贷”问题接受采访时,建设银行、北京银行与工商银行均表示:一手房贷发放是由开发商指定银行提供的,所提供的房贷与在市内购房的房贷无异。提到燕郊楼盘再出手的贷款问题,上述在京银行均表示暂不会提供北京市以外二手房的贷款。

专家观点: 双重风险转嫁给银行

针对上述项目出现的首付分期付款现象,广大(北京)律师事务所

项目,一是南四环内的商住小户型东亚三环中心,二是长辛店低密度住宅中体奥林匹克花园;石景山上周新开盘的是西五环附近的雍景四季;昌平新盘包括八达岭高速科技园出口附近的拓然家苑二期国子界、京承高速北七家出口附近的东方普罗旺斯独栋别墅项目;朝阳区新开盘的是东五环五方桥边的富力又一城;上周唯一一个纯新盘是大兴的中睿葡京酒店式公寓。

分析:中大恒基不动产营销总经理赵晨明分析说,小户型产品是上周新增供应主体,7个楼盘中有4个以小户型为主,这4个项目供应的套均面积都在90平方米以下。由于较长一段时间以来,小户型楼盘受到很多购房者的关注,很多小户型项目推出后很快即告售罄。以11000元/平方米的小户型均价计算,购买一套50至80平方米小户型的价格在55万至88万元,对于购房预算不会很高的初次置业者而言较有吸引力。

销售:期房现房成交数据双双下降

上周期房和现房商品住宅的销售数据双双下降,其中期房商品住宅销售套数为994套,签约面积为123566平方米,环比前一周分别下降7.7%、1.19%。现房销售下降更加明显,上周七天售出268套,签约面积40787平方米,环比前一周分别减少29%、31%。

分析:赵晨明认为,由于京城楼市持续两周市场供应不足,商品房成交数字一直处于缓慢下滑状态。与去年同期相比,上周商品住宅销售量下降幅度超过5成。这样的销售数字难以支撑传统意义上的“销售旺季到来”一说。由于今年以来关于房价及房地产行业走势的话题不断,政策和舆论的双重原因使得开发商和购房人对后市预期不明朗,都加入到观望者的行列,导致了楼市销售和供应的走低。加之近期股市的低迷动荡,投资者资金缩水现象严重,进入楼市资金的减少,也是销售走低的原因之一。

公司动态

凯德置地 公益之旅启动

晨报讯 (记者 王丽娅) 日前,由凯德置地、中华环保联合会等机构联合主办的“为明天,2008共筑绿色”活动的启动仪式在北京隆重举行。这是继去年成功举办“为明天”关爱中国贫困地区基础教育活动后,2008年凯德置地“为明天”这个品牌公益活动延伸到“绿色、环保”领域的新举措。

凯德置地总裁林明彦在启动仪式上透露:“为明天”已成为我们在企业社会责任方面的一个品牌。今年,我们将‘为明天’从教育延伸至环保,从小学生扩大到大学生以及普通大众,希望继续以企业之力搭建平台,让更多公众参与教育、环保等公益事业。”此前,2007年的“为明天”支教助学活动得到政府、学术界和社会大众的广泛关注。

据介绍,2008年的“为明天,2008共筑绿色”活动主要包括“环保先锋,寻找凯德绿色家庭”和“筑就绿色未来,凯德绿色希望小学设计大赛”两个环节。前者面向广大中国家庭征集环保经验,希望在中国家庭中推广绿色生活理念;后者面向全国高校建筑相关专业大学生,从他们当中征集将于2009年建成的全国首所“凯德绿色希望小学”的设计方案。由此,这次活动是将绿色建筑理念从专业领域扩展到全社会范围的一次尝试。目前,活动参与者报名正在火热进行中。

住房和城乡建设部相关负责人表示,凯德置地此次将绿色理念融入希望小学的建设中,并在大学生中征集设计方案,不仅有利于当地的可持续发展和环保理念的推广,也为企业如何运用专业优势、促进中国城市发展提供了很好的借鉴作用。

京报读者俱乐部 购房团报名中

北京日报报业集团报人房地产服务中心组织赴乳山银滩观海景房新楼盘,具有价格适中、品质优、户型全、绿化率高、位置佳、服务有保障等特点,更有拎包即可入住的全配套住宅。我们为首都市民到异地休闲、置业投资提供详实的信息咨询和一条龙购房服务。每周五晚发车,周日晚回到北京。

读者俱乐部会员价180元/人(含食宿、交通、保险)。购房者可享受多种优惠,欢迎预约报名。同时还推出海南看房团。报名热线:51280178 网址:www.jbrfc.com 地址:东单三条王府井东广场东配楼四层

本周日看房班车探访姚家园

晨报看房团成员招募中



看房班车报名电话: 64183399-3358/3384 13910090012 李先生

晨报讯 (记者 刘云波) 现在北京在售房产项目有哪些,在什么区域?在接到多位读者的电话咨询后,本报定于4月20日继续启动“晨报看房班车活动”。在接到读者电话后,本报根据读者选择区域的数量占比确定活动地点,该活动本月第一站将对北京东部姚家园区域的北京奥林匹克花园

项目进行评测,看房团成员正在招募中。

作为北京第一个组织现场点评楼盘的读者活动,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,并邀请房地产专家做现场讲解,解决购房人的困惑。北京晨报还将在现场为看房团成员组织抽奖活动。参与看房班车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。

项目进行评测,看房团成员正在招募中。

作为北京第一个组织现场点评楼盘的读者活动,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。

项目进行评测,看房团成员正在招募中。

作为北京第一个组织现场点评楼盘的读者活动,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。

项目进行评测,看房团成员正在招募中。

作为北京第一个组织现场点评楼盘的读者活动,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。

项目进行评测,看房团成员正在招募中。

作为北京第一个组织现场点评楼盘的读者活动,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。

项目进行评测,看房团成员正在招募中。

作为北京第一个组织现场点评楼盘的读者活动,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。

项目进行评测,看房团成员正在招募中。

作为北京第一个组织现场点评楼盘的读者活动,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。

2008 大户型楼盘力推产品升级 新政下大户型价值凸显

些人步入事业稳定期,通常会在二次置业时选择舒适度更强的大户型。大户型间隔多、开间舒适合理,更能满足家庭成员的使用需求和心理诉求。

依托中国经济的飞速发展,北京市场对中高端住宅的需求越来越多。北京不断涌现出新兴富裕阶层、数量庞大的跨国公司雇员、周边城市的财富阶层……这些都是高档住宅的购买者。同时,社会对个人财产重视及保护意识逐渐增强,也令新兴富裕阶层将购置不动产的投资行为成为趋势。而投资大户型,则是富裕阶层的不二选择。

后,由此直达机场3号航站楼仅需10至15分钟。这对于繁荣朝阳区以东和东坝地区板块都是一个极大的利好消息。

在东坝地区,奥林匹克花园项目是真正意义上第一个商品房项目。据介绍,北京奥运紧紧围绕奥林匹克精神——绿色、健康、运动、教育和人文这五个主题贯穿整个项目开发的全过程;1.4万平方米的运动城,占地1.7万平方米的北师大幼儿园和小学的引进,健康环保的保温、供暖、墙体隔音技术的应用,“奥龙会”业主服务组织的成立……北京奥林匹克花园将奥运人文理念一一落到项目实处。

作为区域内标杆性住宅项目,北京奥林匹克花园是目前东坝区域发展最成熟、配套最齐全的高端住宅。业主日常生活所需的超市、

邮局、银行、诊所、商业街、社区巴士等一应俱全。今年更是引入了工商银行和京客隆超市,大大方便了业主的日常消费。

在北京奥运的二期——“一生之城”,主打中大户型产品,更好地满足了客户长远居住的需要,为消费者提供改善居住条件的宜居住房。“一生之城”毗邻奥林匹克大道,奥林匹克的概念体现得淋漓尽致,景观设计渗透着运动的理念,将运动景观和社区景观完美结合在一起。“北京奥林匹克花园是在洞察当代城市高端阶层审美需求的基础上,尊重人与自然的和谐关系,摒弃符号化、标签化的设计理念之后精心构筑而成的。‘一生之城’是希望这里能成为人们一生中梦想的社区。”北京奥林匹克花园副总经理史明说。