

楼市动态

华贸购物中心 隆重开业

晨报讯 日前,位于东长安街起点处的华贸购物中心隆重开业。众多国际一线品牌以一种更为独特的方式聚集在这里,和去年开业的华贸新光天地一起。落户华贸购物中心大多是设计感极强的世界顶级品牌,其店面多在500平方米以上,在北京城要么是唯一的,要么是最大的,加上坐落于长安街与东四环交界处,正处在沿长安街一线布局的系列高档购物中心的最东端,这将让华贸购物中心与华贸新光天地共同构筑的购物圈成为北京时尚消费起点站。

进驻华贸购物中心的国际品牌旗舰店、设计师品牌、名品专卖店、流行时尚品牌、特色主力店、高档主题餐厅、快餐店、便利店、金融服务等达数十种之多,与华贸新光天地、丽思卡尔顿JW 万豪酒店、华贸商业街、华贸写字楼一起组成了完整的华贸商圈。

茂华集团公益启程 点燃中国爱心圣火

晨报讯 日前,由品牌地产商茂华集团主办的“爱心中国,袋袋相传”绿色奥运环保公益活动暨首届邻里节,在茂华都会盛大启程。具有十一年品牌地产开发经验的茂华集团,肩负起企业公民的责任,组织了“爱心中国,袋袋相传”的大型全国公益活动,参与设计数十万只环保手提袋。据悉,这些手提袋将实现志愿者的环保梦想,用平民设计的口号与徽章,并从北京传递到山东、湖南、江苏等全国各地。届时,数十万只手提袋将以“有偿”的方式向社会发放,人们必须捐出一件物品,才能得到这只设计精美的手提袋。募捐物品将以实物或资金方式,通过茂华青少年基金会,救济贫困失学儿童。

世茂奥临逆势热销

晨报讯 世茂奥临花园从春节后到3月底,一个多月的时间总销售额已达2亿元,这其中老客户带新客户以及老业主二次置业的成交量高达80%以上。目前热销的主力户型为198平方米的三居以及260平方米的四居室,在售均价为33000元/平方米。

世茂奥临花园位于国家奥林匹克森林公园的正北侧,目前,世茂奥临花园5.6号观景楼王及170至300平方米大户型的推出,极为市场所看好,业主在自己家中便可将13000亩森林公园及鸟巢、水立方等奥运盛景一览无余。除此之外,世茂奥临花园现已全面交付使用。

珏峰展出 毕加索名画真迹

晨报讯 日前,西班牙著名画家毕加索的真迹《克拉翁与裸妇》亮相朝青板块的珏峰售楼处,与此同时展出的还有法国著名艺术家雷诺阿的名画《抱着洋娃娃的女孩》。珏峰位于朝阳北路和青年路的交汇处,作为容积率为2.0的9至13层板式小高层,作为“低层、低密度”全现房高端产品,珏峰的园林实景和社区配套都已经同步实现,3200平方米的湖景嵌在社区1.3万平方米园林中。

学院派

随着京城土地审批的日趋严格,城内土地资源的稀缺,三环内更是几乎没有新项目。所以,位于明光桥的学院派在今年1月5日开盘当日就吸引了无数关注:优越的地理位置——北距蓟门桥一公里,南距西直门桥两公里,西侧不远处是城铁13号线……但学院派的销售状况却并不尽如人意。

学院派难引客 交通更扰人

楼探评盘

项目概况

楼探在网上没有找到学院派的官方网站,只是在一些地产网站上搜到这样对学院派的介绍:位于海淀区西土城路与学院南路交叉路口,明光桥西北角的学院派(原光大懿品),是12万平方米全功能城市复合业态建筑群,集住宅、公寓、主题商业于一体。距离北三环蓟门桥仅1公里,距二环西直门交通枢纽2公里,私享

轻轨13号线,公共交通极为发达。社区生活、商业配套极为成熟便利,且紧邻800年元大都遗址公园。

从介绍来看,明光桥的位置可谓得天独厚:连接西直门与蓟门桥,是交通要道;周围是几大高校,金五星批发市场是近邻,元大都遗址公园近在咫尺。但是生活在这里的人们是如何评价这儿的呢?

位置优越 交通并不快捷

“这儿的位置是好,可是住在这儿的人都知道,这里出行特别困难。”一位在元大都遗址公园遛弯儿的大爷说。“这里紧邻着13号线不假,可是13号线在这里并没有站点,最近的大钟寺地铁站至少要走两站路,而且中间还要走一段去金星的小路,那批发市场里面的环境可不咋地。”

“坐公交车的话,从明光桥往南往北走还稍微好点,从明光桥往东西走就很难了。堵车不说,公交车还很少。要是从西直门回家方向走可就难了去了。西直门那边就不提了,北京城能弄明

白西直门桥怎么走的估计没几个。积水潭桥往回走几乎就没车!”大爷还请楼探在报纸上呼吁,看能不能给该地区增加几条公交线路。

旁边一位看书的女孩也说:“明光桥的交通只能用混乱来形容!开车从蓟门桥往明光桥走,高峰期至少得堵半小时。”提到学院派,女孩说:“学院派的大门朝南,开车出门只能往西走,可那边有条铁路,而且比较忙,经常限行,导致出门向西这条路天天堵车。所以我和邻居们说这里是:有车堵死,没车走死。”

噪音灰尘 污染难以忽略

明光桥上车流不断且车速很快,西土城路车流量很大且极为拥堵,交通噪音很大。“我们采用了双层真空玻璃和断桥铝合金作为窗户的材质,可以有效阻挡噪音。”学院派的售楼小姐这样对楼探说。

楼探在学院路路南的社区门口随机采访了一对年轻夫妇,先生抱怨道:“这里噪音大得根本不适合人居住!尤其是晚上,轮胎和马路摩擦的声音吵得人没法睡觉。我家安的就是双层玻璃的窗户,晚上家里客厅噪音仍然有59分贝,门窗紧闭拉上厚丝绒窗帘,噪音还有40分贝,根本睡不着。”楼探随后到学院派对面的住宅,拿出分贝仪测试,发现夜间10点,卧室内的噪音分贝数仍然有38,虽然在国家规定的达标范畴之内,但在这里居住,耳朵还是需要一个很长的适应过程。

世界卫生组织认为,噪音污染不但影响人的听力,而且能够导致高血压、心脏病、记忆力衰退、注意力不集中及其他精神综合征。研究表明,人听觉最高可接受30分贝的音量,当室内的持续噪音污染超过30分贝时,人的正常睡眠就会受到干扰。

《中华人民共和国城市区域噪声标准》中明确规定,居民住宅区的噪音白天不能超过55分贝,夜间应低于45分贝,如果超过这个标准,便会对人体产生危害。《规范》中还严格规定住宅的卧室、起居室(厅)内允许的噪声在昼间应小于50分贝,夜间应小于40分贝。

“除了噪音,还有灰尘,你看这临街的窗户就知道了,哪家的窗户不是灰扑扑的,地板天天擦还是土,这还是冬天不开窗的情况呢。”一位女士也抱怨道。



↑上班高峰时间,明光桥上桥下都非常拥堵,从蓟门桥堵到明光桥是寻常景象;明光桥下西行也行缓慢。

←售楼处与绿地之间的小路,让西行的车辆更加艰难。

项目周边 人文自然环境欠佳

“这儿的环境你也看到了,人文和自然环境都比较差。旁边就是金星批发市场,干什么的都有,从路上走被人拉住推销A片是常事,这哪儿是三环内呀,整个一城乡结合部。”家住附近的高先生这样说。“高校?我在附近上N年学也没有觉得有多浓的人文气息,反倒是网吧比较多,大学生比较多。周围居民素质也没见有多

楼探手记

在空荡荡的售楼处,售楼小姐告诉楼探:“我们现在是北京销售最好的楼盘,开盘当天就被抢光,现在这期已经卖了60%,所以你想买的话得抓紧时间。”

但楼探在北京建设委员会的网站上查询的结果却是:学院派2007年12月27号拿到预售许可证,批准销售704套(含公寓、普通住宅、商业、办公),销售价格每平方米24000元。实际情况则是:截至楼探发稿时,1月5日开盘的学院派共签约44套,成交面积4804.5平方米。

晨报楼探文并摄

户型:整体来讲格局一般,采光通风均不甚理想
售价:毛坯房,每平方米23000元至26000元
物业费:普通住宅、公寓均为每平方米3.48元
车库:地下二、三层,暂时没定价
绿化率:30.2%
商业:一、二层为商业,暂时没定价也没有划分面积

业界观点

价格平稳将破需求强劲假相

2008年伊始,北京的房地产业就迎来了打折寒风,银行紧缩银根让资金链紧张犹如扼住了地产商的咽喉。本期待能在4月份打个翻身仗,却发现好景不长。从北京市房地产交易管理网的统计数据来看,4月5日至11日,整体期、现房成交量均比上一周有所下降。其中期房住宅交易1004套,环比前一周1357套下降26%,住宅签约面积为126433平方米。这让前几周稍稍看到回暖迹象的地产商们又大失所望。在业界的探讨中,关于楼市供给需求的预期分析再次成为主流话题。

刚性需求分析 实际需求并不大

北京市房地产交易网数据显示,今年2月份,全市期房网上住宅签约共计2318套,日均签约80套,与2007年2月相比,期房日均成交量下跌了128套,降幅达54.2%;环比今年1月成交量下跌了139套,降幅为56.3%。而1月住宅日均签约186套,同比下降39.6%,环比下降28.5%。

3月份,即便是多数项目采取打折促销的手段,北京楼市仍未有回暖迹象。来自北京房地产交易管理网的数据显示,3月份北京住宅期房签约量为5642套,日均住宅期房销售量为182套。去年同期北京住宅期房的签约量则达8004套,日均销售量达258套。今年3月比去年同期成交量下跌2362套,跌幅超过30%。

北京联达四方房地产经纪公司董事总经理杨少锋认为,所谓的购房需求主要来自三方面。首先是投机,快进快出在短期内炒房。其次是投资需求,钱存在银行不断贬值,而房价不停在涨,通过买房出租获取收益,并预期未来房价上涨。第三是恐慌性需求,父母为刚毕业的年轻人买房,担心今后房价高涨买不起或者买不到好位置的房。第四才是结婚、购买第一套住宅的实际需求。

“因为高价高涨,那些真正有住房需求的人,只能在高涨的房价面前望楼兴叹。而前三种需求,只要政府出台相关政策限制,很快就会消失。”北京天润置地及房地产开发(集团)有限公司副总裁王哲说。

杨少锋也认为,“投机需求受政策影响最大——二套房贷政策,物业税一出台,投机需求马上就消失。如果对楼市未来的预期降低,房价涨得没那么快,投资需求也将逐渐缩减。”

二套房贷政策和银行紧缩银根极大地打击了楼市投资性需求,今年2、3月份,京城楼市惨淡开局。

“其他需求之所以旺盛,都是基于对房价上涨的预期,一旦房价平稳,当前楼市的需求将立刻萎缩。所以,需求旺盛,这只是房价上涨所造成的一个假相。第二套房贷政策出台后,深圳、广东楼市由抢购变成无人问津就是最有力的证明。”杨少锋说。



张剑



杨少锋

新闻链接

结婚租房比例 较去年增加10%

根据21世纪不动产北京区域市场统计资料显示,2007年北京结婚置业购房需求人群占到该公司总购房人群的28.6%,同比2006年上涨12%左右。2008年1月到2月中旬,该公司北京租房成交量同比增长了15.3%。其中选择租房结婚的成交量明显上升,同比2007年同期上升了10%左右。

分析人士认为,租房结婚比例上升的主要原因是房价过高,年轻的消费者期待房价能在一系列调控政策下有所下降,所以选择继续观望。

土地放量大增 影响楼市预期

官方数据

来自北京市土地整理储备中心的数据显示,今年一季度北京市共成交41宗地块,成交土地面积530万平方米,规划建筑面积655万平方米。其中,住宅或含住宅性质用地27宗,成交土地面积452万平方米,规划建筑面积574万平方米,分别占总成交面积的85%和88%。而2007年一季度,北京市仅成交11宗地块,成交土地面积193万平方米,规划建筑面积160万平方米。由此可见,今年一季度相比去年同期,成交土地面积增长了175%,规划建设面积增长了309%。根据土地局公布的数据显示,第二季度上市地块共46个,占地面积566公顷,比第一季度还高。

在焦点网锦旗主办的土地论坛上,伟业控股公司副总经理张剑认为,政府正在通过以增加楼市供应的方式,来达到抑制房价的目的。

从供应量来看,相对去年全年供应量800公顷土地而言,今年一季度530公顷的供应量相当充足。从地域分布来看,五环以外的土地占到整个土地供应的70%。“从成交价格来看,虽然一季度成交地块

的楼面均价仍然维持在4000元左右,但因为地理位置的差别,与2007年相比,还是有所差别。”张剑说。“虽然土地价格是人们对未来房价的预期,增加土地供应量在一定程度上会影响人们的预期,对房价的抑制也能起到一定的作用,但在目前大通胀的背景下,房地产本身的保值增值功能开始显现,因此,现在土地对房价的作用就显得不那么直接和明显。”

住宅将大批面世 供大于求

2007年《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》、《廉租住房保障办法》、《经济适用住房管理办法》等一系列住房保障文件先后出台。文件中明确表示,今后的土地供应上,廉租房、经济适用房和中低价位、中小套型普通商品住房建设用地的,其年度供应总量不得低于住宅供应总量的70%。

2007年北京已经推出了9块限价房用地,规划总建筑面积超过310万平方米。如果这些土地全部建成面积为90平方米的小户型住宅,那么这些土地将在明年转化成超过3.5万套房子。“加上经适房、廉租房,预计今年下半年将有600万

平方米、约7万套保障性住房面世。今年新增供应市场的商品房面积大约1800万平方米、15万套。也就是说,今年北京楼市新建住宅总供应量为22万套,加上截至4月2日23724套的现房,北京2008年期房现房总供应量预计超过25万套。”

2006年,成交量是1900万平方米和16万套;2007年成交量约为12万套,成交量同比下跌25%。2008年北京楼市第一季度成交套数仅为1.47万套,同比下跌超过三成。“对比去年全年12万套的成交量,北京住宅不是供不应求,而是严重供过于求!”杨少锋在博客中这样写道。晨报记者 刘云波