



北京晨报

# 房产·市场

二〇〇八年五月八日 星期四

主编/张晓莉  
编辑/王丽娅  
美编/丁红霞  
校对/左丹水

## 楼市动态

### BDA国际企业大道II推新组团

晨报讯 继去年推出的C、D组团持续热卖后，BDA国际企业大道II近期将推出A、B两个组团的新品。据介绍，新品将坚持超越北京集约式写字楼常规硬件的写字楼配置标准，以创新的现代产品满足市场需求。据BDA国际企业大道II项目负责人介绍，果岭建筑集群、LOFT灵活空间、高标准的配置等这些设计满足了现代企业对商务环境绿色、健康的自然生态需求。

### 新兴年代

#### 4月底全面封顶

晨报讯 新兴年代4月底全面封顶，准现房的品质即将呈现。开发商是有着55年历史的老牌央企中国新兴建设，新兴年代秉承了中国新兴建设“房产有价，生活无价”的理念精神，将品质做到完美方才呈现。准现房为3组简约板式建筑，通透空间。三层中空玻璃，高科技的环保、节能建筑材料，国际化高标准的细致打磨，悉心打造新颖的“板式情景宅邸”建筑形态。

### 京西公园化生活运动高峰论坛召开

晨报讯 日前，楼市传媒携手恒盛集团，在被客户称为“公园会客厅”的公园星期八项目售楼处，以“公园”上层建筑——公园地产·西对话为主题，解读公园地产以及公园化人居环境与生活方式的实际价值意义。

各界来宾结合目前备受关注的“京西公园化生活运动”，讨论、解读公园主题居住形态与居住文化。作为公园地产典型代表，恒盛地产介绍了公园生活的理解，“公园星期八”项目的定位及其所倡导的高品质公园生活内涵。

### 国贸生活馆暖春开盘

晨报讯 日前，金都杭城的顶级产品国贸生活馆开盘。该项目位于百子湾路，35万平方米的总建筑面积，绿化覆盖率大于50%。国贸生活馆是北京金都杭城项目的顶级产品，为品质人群精心打造的舒适三居及景观空中别墅，阔绰空间满足生活的多种想象。除了精品大户型，在园林、外立面、科技上也较二期有大幅度提升。国贸生活馆采用全铝材料作为建筑的外立面，更运用了数十项住宅科技全方位打造CBD的巅峰生活。

### 三里屯 SOHO 本周亮相

晨报讯 本周二，三里屯 SOHO 样板间正式亮相。至此，仅太古、世贸 SOHO 中国三家开发商在三里屯的开发面积超过 80 万平方米，而仅 SOHO 中国一家开发的超过 46 万平方米，成为其中的重要一员。三里屯 SOHO 是 SOHO 中国走出 CBD 的第一个大型综合体项目。该项目位于朝阳区工体北路南侧，南三里屯路西，规划总建筑面积 465680 平方米。三里屯 SOHO 由 5 个购物中心、9 幢 30 层高的写字楼和公寓楼组成。

## 上月行情

### 受买家心理因素、限价房新政出台影响——

# 4月商品房成交量再下滑

晨报讯(记者 王丽娅)据北京市房地产交易网统计数据显示，2008年4月份全市期房网上签约共计8350套，签约面积1060624平方米，其中，住宅签约共计5579套，签约面积651055平方米，与3月份的成交量相比，4月期房住宅签约套数下降138套，期房住宅签约面积下降9318平方米。同期，来自多家研究机构的数据显示，4月全市现房住宅日均签约套数和日均签约面积双双下降，降幅均在4成以上。根据官方数据统计发现，这是北京2月份以来，商品房成交量第二次出现下滑。业内人士分析认为，主要是受到购房人心理因素、限价房新政等因素的影响导致的结果。

按照日均签约套数统计发现，同比2007年4月数据，今年4月期房日均签约套数下降了51.9%，日均签约面积下降了52.7%，其中住宅日均签约套数下降了53.4%，日均签约面积下降了57%；同期，现房日均签约套数下降了9.3%，日均签约面积下降了33.5%，其中住宅日均签约套数下降了40.2%，日均签约面积下降了43.9%。亚豪机构副总王英男告诉记者，今年4月份的商品房成交量不仅仅低于去年同期水平，更是继2月份后的第二次下滑。业内期待的楼市回暖态势并未如期出现。

提及市场迟迟不见回暖的现状，王英男认为主要是三个方面的原因所致：“首先，房价仍然高位运行并无实质性降价，房价过高许多消费者无力购买，必然会出现交易量下滑的现象；其次，自去年冬天南方一线城市房价出现较大幅度下降，‘拐点论’、‘打折风’让众多购房者产生了观望的情绪，在‘买涨不买跌’的传统消费心理下，不少购房者采取了静观其变的策略；最后，尤其是4月北京市颁布了限价房管理办法，对限价房的申购、配售、交易等都做出了详细的规定，有关限价房政策的实施，使许多符合条件的购房者有了购房的可能，从一定程度上分流了普通商品房的需求，客观上造成了楼市交易的惨淡。”



4月京城楼市成交量出现年内第二次下滑。 东方 IC/供图

## ◎相关新闻

### 4月住宅用地成交仅一块 “地主”卖地意愿骤增

晨报讯(记者 王丽娅)据北京市土地整理储备中心的数据统计，4月份北京土地成交共计7宗，成交面积60.5万平方米，规划建筑面积达69.7万平方米。其中，仅有位于昌平区东小口镇的1宗住宅及含住宅项目用地成交，面积共计38万平方米，规划建筑面积52.3万平方米，成交总价16.5亿元。而在前三里屯 SOHO 样板间开放现场，露面的 SOHO 中国有限公司董事长兼联席总裁潘石屹证实，从4月份开始不少“地主”都表现出急切抛售土地的意愿，其中不乏知名地产商。

拿地态度如此消极？亚豪机构副总经理王英男认为，一方面，目前开发商的资金链在从紧货币政策调控下及资本市场相对疲软的情况下业已紧绷，部分开发商资金缺乏，无力再拿；另一方面，去年开发商在资本市场的支持下大举圈地，使得土地储备大大增加，能够满足一段时间的开发要求，因此短期内拿地意愿不足。此外，潘石屹说：“目前有意出让的土地价格已经很低了，套现是很多地产商的迫切期望，尤其是国有银行基本停止给开发商贷款这一举措是最主要的因素。”同时，潘石屹透露，其公司正在与十几位“地主”接触，仅有一个地块不属于北京市。今年以来再没有新地块“入账”，源于上市公司对地块的评估流程较为复杂。

王英男分析认为，今年第二季度北京即将入市的住宅项目用地预计超过400万平方米，明显呈现出“地多钱少”的行业特征，而5、6月份这两个月的土地成交情况，在一定程度上能够反映出开发商对于未来市场走向的判断。

## 商品房供应出现集中放量

# 燕郊频现百万平方米大盘

## 区域地产

### 燕郊楼市迎来大盘时代

随着北京市土地资源的日益紧缺，与北京一河之隔的燕郊成了众多开发商理想的开发之地，成为北京房地产市场的重要补充部分。六年来，燕郊新入市楼盘多达十余个，以百万平方米大盘占主导地位。据悉，继400万平方米的上上城入市后，113万平方米的潮白人家、近百万平方米的纳丹堡、星河皓月均成为供应主力。记者获悉，除了上述已入市的大盘项目，近期还将有上百万平方米大盘入市。其中，上上城还将在年内再推出一个200多万平方米的大盘，开发面积达120万平方米的上海·壹世界也将开盘，总建筑面积达163万平方米的天洋城也将入市，一期开盘将推出32万平方米，约为3500户，户型面积为40至110平方米一至三居。相对北京楼市的观望行情而言，2008年的燕郊楼市一片火热。业内人士认为，动辄百万平方米的大盘开发标志着燕郊大盘时代来临。

随着北京城区土地的缺乏和房价的上涨，燕郊以交通便利、环境优美、房价低廉等优势，尤其成为东部白领的置业首选。同时，有效数据表明，5年内随着城市配套不断完善，燕郊有望成为百万人口的时尚生活新城。

### 区域配套升级拉动住宅需求增长

燕郊的发展潜力正在日益显现。据悉，燕郊今年将投资34.63亿元用于62个工程的建设，内容涉及环境绿化、亮化、交通、排水、供暖、供电、通讯、消防、医院、学校、文化、商业配套设施等多个方面，燕郊的发展步伐逐渐加快，居民生活质量的提升空间不可估量。目前，燕郊污水处理厂正式通水试运营。此外，神威药业执行董事孔敬权日前称，将于燕郊设办公大楼，涉及金额达1亿元。

据介绍，燕郊经济开发区成立以来，先后引进中外项目700余个，项目总投资达200多亿元，去年燕郊东湖孵化器有限公司揭牌成立，吸纳了53个项目入驻；中法燕达医院、法国弗玛物流中心、成功(中国)大广场等项目目前正在如火如荼地建设；直达东三环的徐尹路、燕郊至段甲岭镇的密涿支线等多条交通线路改造工程也在顺利开展。如今，燕郊已成经济发达、科技进步、功能完善的现代化新区，并被评为“跨国公司最佳投资开发区”。随着建区十五周年系列庆典活动的成功举办，燕郊的品牌形象得到进一步提升，造就了燕郊房地产市场的一派红火景象。目前，燕郊房屋成交均价由几年前的1000多元/平方米上升到6000多元/平方米，尤其是有代表性的上上城、纳丹堡等百万平方米大盘的入市，吸引大批北京购房者前往置业。 晨报记者 王丽娅

# 「中国十大慈善企业」 富力地产蝉联

4月26日，中国公益领域最具影响力的年度盛事“2008中国慈善排行榜”在京揭晓。富力地产从337家上榜企业中脱颖而出，入围“2008中国十大慈善企业”之列，并成为房地产业中的唯一代表。这也是富力地产继2007年后，第二次当选中国慈善排行榜评选的中国十大慈善企业。

2007年度，富力地产在慈善事业中的总投入超过3200万元，在所有上榜企业中名列前茅。富力地产参与慈善事业的主动性、全面性和持续性得到了评委的首肯，并最终成为房地产业中的唯一代表。入选“2008中国十大慈善企业”。在最近的5年中，富力地产的总投入达8500万元，各类捐赠遍及文教、卫生、治安、敬老、扶贫等多个领域。“中国慈善排行榜”由民政部等五部委担任指导单位、中国社会工作协会主办，此前已举办过4届，2008年是慈善排行榜发榜五周年。

富力地产虽然成立的时间只有短短的十五年，但在慈善领域已经接连拿下许多的“第一”：2003年，富力地产率先在“希望工程民营企业助学基金”下增设“富力地产希望工程助学基金”，捐出1500万元专项基金，帮助失学学生完成学业、造福社会；2003年“非典”期间，富力地产向战斗在一线的医务人员捐赠了200万元(广州100万元、北京100万元)，成为广州第一个向抗击“非典”的医务人员捐赠的房地产商；2005年12月正式落成的广州首座孤残儿童观察楼——富力慈善楼，也是由富力地产捐款1000万元所建；2007年7月，在获知广州志愿者协会缺少经费等实际问题时，富力地产积极响应号召，带头捐资500万元支持广州的志愿者事业；2008年1月，富力地产在我国南方遭遇雨雪冰冻灾害后率先提出捐款要求，并捐出100万元。几年来，富力地产在慈善事业中累计捐赠超过1.3亿元，公司各类慈善捐赠遍及文教、卫生、治安、敬老、扶贫等多个领域。

## 置业理财

# 个人贷款买房数量降二成

在经历过去年六次加息、十次上调存款准备金率的房地产市场宏观调控后，如今2008年已快过去一半，贷款买房人群是否已经适应了现在的市场环境？为此，“伟嘉安捷”对房贷市场进行调查发现，今年“五一”前房地产个贷金融市场规模不如去年理想，交易量同比下降23%。同时，支撑房贷市场主流消费的人群主要是自住为主的购房者。

“伟嘉安捷”专业按揭顾问分析认为，今年“五一”前房地产个贷金融市场规模不如去年理想，交易量同比下降23%的原因，主要是受去年六次加息、首次置业利率高、二次置业首付多、基准利率上浮10%的现实环境的影响，因此借款人贷款意愿有所下降也是可以理解的。目前，房地产个贷金融市场规模交易量同比去年“高涨”差距较大，但至少与上月相比还是有所提升，涨幅10%至15%，其中贷款买房人群中自住购房群体仍然是主流消费人群。据不完全统计，非北京户籍的外地人在京购房高达30.4%左右，主要包括

有厌倦租房生活渴望做房东的“打工族”、有在京工作收入不菲的“白领族”以及来京做生意发展的“生意人”等。从年龄结构来看，外地人士普遍年轻化，平均年龄在20至38岁之间；而北京本地人的贷款买房主力年龄在40至55岁之间。

晨报记者 王丽娅

如对本文观点有意见或是贷款咨询，请拨打热线64022006。本栏目由晨报与伟嘉安捷共同协办。伟嘉安捷是一家专门对个人、房地产经纪机构提供房贷贷款的专业机构。主要业务包括二手房贷款、公积金贷款、抵押消费贷款、资金监管和提前还贷等。

伟嘉安捷 WEIJIA ANJIE 64022006

## ◎温馨小贴士

### 贷款买房所需证件

- 1、本地购房人贷款证件：本人户口簿、身份证、固定单位的收入证明、单位营业执照(加盖公章的复印件)、每月银行划账的流水证明、相应学历证明、已婚的需要提供结婚证、未婚的提供单身证明。
- 2、外省市购房人贷款证件：本人暂住证、在京固定单位的收入证明、单位营业执照(加盖公章的复印件)、每月银行划账的流水证明、相应学历证明、已婚的需要提供结婚证、未婚的提供单身证明。
- 3、境外购房人贷款证件：在满足在京只能购买一套住房的前提下，境外购房人需填写《境外人士在京购房申请表》，然后提供在京居住证、居住满一年以上的户籍证明、一年以上的稳定工作收入证明、税单及银行流水等。此外，外籍人士还需要做公证，公证书上的名字必须是中文名字才可。

制图/丁红霞