北京晨报
房产·市场
二〇〇八年六月十二日 星期四
主编/张晓莉
编辑/刘云波
美编/刘 平
校对/左丹冰

上周开盘均价下降三成

上周行情

根据北京市房地产交易管理网统计的数据，上周(6月2日至6月8日)我市共有10个项目开盘，新增供应较前一周大幅增加。由于大部分项目为普通住宅，且半数位于五环以外，带动整体房价走低，上周市场开盘均价仅为14276元/平方米，较前一周下降了三成。

供应：普通住宅占比大增

上周京城楼市有10个项目开盘，新增供应1915套，227597平方米，较前一周分别增加43%和79%。市场整体开盘均价为14276元/平方米，较前一周下降了33.8%。

朝阳区供应最多，新开盘的有银谷·美泉、远洋·万和城和首开国风上观。另外东四环高端楼盘华瀚国际也推出了新房源165平方米的大三居。据了解，该项目已通过建设部3A认证，户型经细部修改3000多处，双主卧朝南，双明卫，几乎所有窗户甚至厨卫都为飘窗，主、客卧、书房分别被餐厅、客厅相隔，私密性强，适合两代及以上家庭居住，精装设计来自星河湾原班人马，并全部采用国际知名品牌设备和环保材料。上周通州新开盘项目包括以小户型供应为主的金隅七零九零。大兴新开盘项目有两个，一是位于亦庄的金色·漫香林，二是纯独栋别墅项目辰翰府，该项目也是上周唯一一个别墅项目，均价17500元/平方米。二至三环内上周有一个项目开盘，即宣武区的丽水莲花。

分析：中大恒基不动产营销总经理赵晨明分析说，开发商为抓住旺季的最后时机大推新盘，导致上周新增供应大幅增加。由于新增供应中普通住宅占了绝大多数，且半数项目位于五环以外，因此带动整体房价走低。上周小户型新增供应平稳，3个小户型项目提供了约750套小户型，占上周总供应量的四成，小户型住宅已逐渐成为市场供应主体。

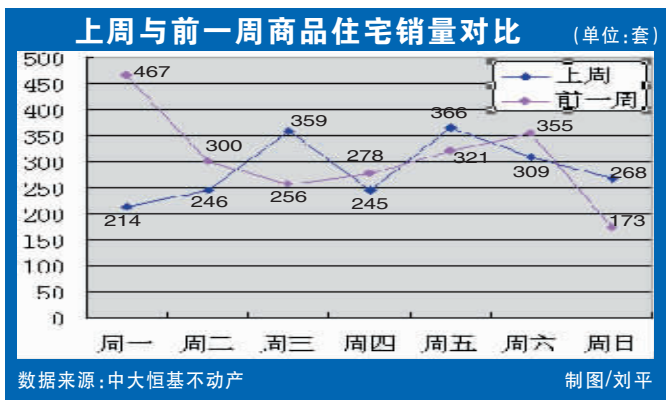
销售：市场成交以小户型为主

上周商品住宅供售出2007套，成交面积220964平方米，比较前一周有小幅下滑。其中，期房商品住宅售出1698套，签约面积182885平方米，销售套均面积为108平方米，环比分别减少7%、15%和8%。现房商品住宅售出309套，环比上升13%，签约面积38079平方米，环比减少9%，销售套均面积123平方米，环比前一周降低20%。

分析：赵晨明认为，上周期房现房商品住宅成交套均面积双双走低，说明小面积户型较受市场青睐，其中现房商品住宅套均面积连续两周下滑幅度明显，证明市场对于尾房的消化中小户型房源较受欢迎。

晨报记者 杨舒萌

上周与前一周商品住宅销量对比 (单位:套)



数据来源：中大恒基不动产 制图/刘平

上周新开盘的住宅项目 制表/刘平

项目名称	产品类型	位置	开盘均价(元/m²)
银谷·美泉	普通住宅	东北四环至五环	13800
远洋·万和城	普通住宅		23000
首开国风上观	普通住宅		16800
金隅七零九零	主打小户型	通州土桥	7500
金色·漫香林	普通住宅	亦庄开发区	11980
丽水莲花	普通住宅	西南二环至三环	14380
远洋假日风景	主打小户型	小屯	16000

楼市动态

石景山区产业优化升级论坛召开

晨报讯 日前，由搜狐焦点房地产网主办的“石景山区产业优化升级暨CRD发展高峰论坛”顺利举办。石景山区发改委副主任吴琨、北京市规划学会副理事长毛钺、实兴腾飞董事长杨仲平、京汉集团董事长田汉等多位行业专家与开发企业共聚一堂，畅谈石景山区域未来发展。就石景山区CRD概念解读、石景山区科技园优惠政策、如何吸引高新技术公司入驻以及支柱产业“空心化”带来的挑战与机遇等重要议题展开热烈讨论。“石景山区域不仅将是未来京城楼市的‘中坚力量’，更很有可能成为首都四大商务区之一”，这样的观点得到了与会专家的高度认可。

茂华集团“产品定制能力”获盛赞

晨报讯 日前，在茂华集团的邀请下，近30名茂华长沙业主及当地主流媒体代表来京参观考察了茂华集团的北京项目。通过“体验式”参观，茂华UHN国际村、茂华璟都会给长沙业主留下了深刻印象，并加深了对茂华集团打造精品住宅的专业实力的认可。

作为北京“品质住宅”的典范之作，茂华璟都会自首期建成以来就一直以精心设计的环境、考究的建筑、独特的人文内涵、丰富的成熟配套而备受市场追捧，2007年半年销售期即居北京地产项目销售前十名。

长实誉天下 缔造七星级会所

晨报讯 长实旗下坐落于北京中央别墅区的高端花园大宅项目“誉天下”，致力为京城内、外高端社群打造世界级花园大宅建筑，同时亦为他们引进崭新的优越生活环境，其中包括以逾亿元人民币兴建的七星级住客会所。该会所总建面约12000平方米，整体设计参照欧洲皇室宫廷华丽风格，而近十米高楼底的会所入口大堂配合宏伟的全云石梯阶，超然气派更媲美全球最昂贵的迪拜七星级酒店。特设健康时尚乐活区、净心乐活区、环保儿童乐活族三大主题区域。

端午富力两盘抽奖送礼

晨报讯 端午佳节之际，富力又一城限量推出的特惠房均为88平方米左右的两居户型，价格为85万元起。同时，富力又一城针对成功认购三居以上户型的客户开展抽奖活动，奖品包括液晶电视、双开门冰箱、时尚音响组合和微波炉等高档实用的家用电器。富力桃园也在端午佳节之际推出了“惊喜三重礼上礼”活动。从上周末开始直到本月11日，所有成功认购富力桃园的客户都可参加家电抽奖活动。奖品包括名牌47寸液晶电视、时尚音响组合、微波炉等。而成功认购220平方米以上户型的客户还直接获赠了名品双开门冰箱。

土地市场

前五月成交土地增值近六成

来自研究机构的数据显示，今年1至5月份北京市共成交土地56宗，平均土地增值率为59%，其中，增值率超过100%的土地有16宗。

增值率依旧看涨

亚豪机构统计数据显示，今年1至5月份北京市共成交土地56宗，平均土地增值率为59%，其中，增值率超过100%的土地有16宗。位于顺义区马坡体量为45万平方米住宅项目用地成为今年以来土地增值率最高的一宗土地，达到了324%。北京土地价格增值率依旧看涨。亚豪机构副总经理任启鑫认为，成交土地的高增值率，说明开发商对北京未来的房地产市场预期仍然看好。

前5月成交面积同比增一倍

据北京市土地整理储备中心的数据统计，今年1至5月份北京土地成交共计56宗，成交面积669.7万平方米，规划建筑面积达825.7万平方米。其中住宅及含住宅项目用地 33宗，成交面积共计546.8万平方米，规划建筑面积达到707万平方米，成交总价 294.8亿元。1月份土地交易高达32宗，其中住宅及含住宅用地达到了20宗，占总供应面积的82.2%。

亚豪机构统计数据显示，今年前5个月土地成交宗数同比增长了93.1%，成交面积同比增长116.8%，其中住宅及含住宅项目宗数增加了94.1%，成交面积增加了99.3%。任启鑫认为，2007年有许多土地由于种种原因没有成交，造成今年1月份土地交易井喷；而今年以来宏观调控进一步加强，银根紧缩，开发商资金愈加紧张，受此影响，开发商拿地愈加谨慎，从而造成了2月至5月土地交易明显下滑。

远郊新城开发渐热

统计显示，今年前5个月土地交易集中在远郊新城区，其中，顺义区土地供应达12宗，大兴区10宗，昌平、通州各5宗，这几个新城区域的土地供应占总供应的57.1%。在这几个新城中，顺义区的住宅及含住宅项目用地为7宗，大兴区为4宗，昌平区为4宗，而通州供应的5宗土地全部为住宅及含住宅项目用地。业内专家认为，在北京土地资源相对稀缺的情况下，将会有越来越多的住宅项目落户远郊新城，多中心的新城体系已日渐清晰。

晨报记者 王丽娅/文 IC/供图

置业宝典

市场调整 凸显核心区房产抗跌性

根据北京房地产交易管理网的统计，今年一季度住宅销售量处于近3年来的低谷，且到目前为止，大多数项目的成交量仍在低谷徘徊。业内专家认为，在目前的市场环境下，投资房产相比投资股市有更好的稳定性和安全性，尤其是CBD等城市核心区的房产，去年升值幅度较大，而在后来的调整市况下又具有明显的抗跌特征，因此其投资价值相比城市边缘区域房产更大。

核心区土地价值持续提升

业内人士分析说，从前一段的市场情况看，三类产品具抗跌性：一是位处一流地段，二是具有一流品质，三是拥有一流景观资源。

复地集团PeKing House首府营销负责人贾安宁认为，“优质资源”房产的特点，首先是对核心地段稀缺土地资源的大面积占有。在他看来，复地PeKing House首府在市况不好时仍然在今年2月前基本完成了别墅的销售，前不久推出的大平层公寓也极受欢迎，主要原因在于其地段极为优越，是距国贸直线距离2000米范围内唯一的城市别墅；而西大望路区域由于CBD东扩已成为成熟的核心国际居住区。

据了解，复地PeKing House首府占地92000平方米，综合容积率1.3，别墅部分低至0.8。其中别墅160余套，目前已售出近150套，户型面积从378到560平方米不等。另外一种产品大平层板式精装官邸，面积从212到650平方米，一共百余套。资深房产投资人李先生分析，一般的高端住宅每户分摊土地最多不过二三十平方米，而首府每户别墅平均占据土地400多平方米。在过去的十年，全世界的CBD无论是纽约的曼哈顿、巴黎的拉德芳斯、还是香港的中环，土地价值平均上升了5至7倍，北京CBD的土地价值也至少上升了3至4倍，未来几年预计还会有2至3倍的提升。

户型品质决定升值潜力

CBD西大望路沿线今年面世的高端新盘较少，主要为复地首府·官邸及擎峰两个项目。复地首府·官邸近期仅推出56套，主力户型均价在1000万至1200万元/套，户型面积在212至650平方米。擎峰是高层精装公寓，户型面积在350平方米左右，预计2008年下半年面世。贾安宁分析，CBD核心区域大户型楼盘较少，西大望路CBD沿线350平方米以上的户型不超过300套，但是大户型需求依然广泛存在，很多住郊区别墅的客户逐渐回归城市繁华区。

区域楼市

亚奥二手房 价格涨幅连续两月下滑

晨报讯(记者 王丽娅)记者昨天从中介公司了解到，在整个市场低迷的前提下，亚奥区域的二手房价格涨幅连续两个月出现下滑。

据北京中原三级市场研究部的统计数据显示，亚奥板块的中高档二手商品房买卖价格自2月春节过后一直保持上涨的态势，但是涨幅却月见趋缓。亚奥板块中高档二手商品房的买卖价格3至5月的环比增长值分别为2.66%、2.27%和0.29%。而从涨幅来看，4月下浮0.39%，5月下浮1.98%。

有行业分析师认为，租赁价格下滑主要有两方面原因：一是春节后众多业主只租不售，从而导致该区域买卖房源不足，令3月亚奥板块二手商品房价格上涨明显；另一方面，部分“看跌”房价的业主在这两个月加快了出售房屋的速度，甚至将预期收益降低，促成房屋成交。

同时，据北京中原三级市场研究部的统计数据显示，该板块5月份中高档二手商品房项目的成交均价为13508元/平方米，具体到各项目差距比较大，如区域内的风林绿洲项目，在5月份的成交均价为19500元/平方米左右；附近的欧陆经典项目5月份成交均价则为15200元/平方米左右。

晨报看房班车 21日开进马家堡

晨报讯(记者 王丽娅)即使在房地产市场低迷的大背景下，轨道和高校周边的项目依然热销已经成为不争的事实。作为今年以来启动的第四期看房班车，晨报在收集众多读者的意见后选定开进位于南三环马家堡的东亚三环中心，帮对城铁周边小户型项目感兴趣的购房人先踩踩盘。如果您有时间，并想亲临现场，欢迎加入到本月21日下午启程的看房队伍中来。

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京城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。由于报名人数较多且涉及区域广，本报则按照读者的参与人数多少选定探盘项目区域，定期实地探访。

活动期间，晨报将派专人全程陪同，组织购房人现场看房，解答购房人在购房过程中的困惑，并在现场为参与此次看房班车活动的读者准备现场抽奖活动。同时，参与者可根据自己对项目的判断为探访项目打分，我们将综合所有参观者的意见作为鉴别项目优劣的标准。

6月21日(周六)下午两点，晨报将启动南三环看房班车，独家探盘项目为东亚三环中心。有意购房和看房的读者均可报名参加。

报名电话：13910090012或64183399-3358，额满为止。

5月南城楼盘逆市热销

区域地产

京城楼市似乎已被“拐”声淹没，由2007年的火爆进入“观望期”，市场成交量惨淡，楼市低迷。据国家发改委、国家统计局发布的数据显示，今年一度季的交易量下降，房价同比却上涨了11.8%。记者从北京房地产交易管理网成交数据显示中意外发现，仅东亚三环中心一个项目在开盘一个多月内，就累计签约300余套，更是在淡季创下一月连开三栋楼的销售奇迹，使得南城楼市尤其是马家堡区域房地产迎来逆市热销的场面。

交通改善拉动区域房产升值

随着京开路开通带动南城房地产市场趋热，马家堡西路、南中轴路、地铁5号线、4号线都成了买房人和南城地产商们的期待。从市政投入上看，目前市政府对南城和北城的投入基本均衡，而南北城区原有的基础相差很大，使南城所具备的资源禀赋愈加突出。

据介绍，马家堡西路北起南二环，南至南四环，全长约4600米，规划宽度为50米，是城市主干道，横跨南二环护城河、马草河与凉水河等三条水系，与菜市口南大街即传媒大道连接成为北京最重要的南北交通干线，且这条道路的贯通使得南四环到西单商业区仅20分钟的车程。东亚三环中心也正是借力地铁4号线“逆市飘红”，赢得投资者青睐。

投资者青睐轨道周边小户型

如今在哪儿寻找购房人？面对低迷的房地产市场，这可能是所有开发商都在思考的问题。东亚三环中心的负责人在回答记者上述问题时坦言：“在已成交的客户中，购买2套以上的客户有35人，购买5套以上的客户有16人，一个月的销售中有51个投资客户购买。”

业内人士分析，除了地理位置，产品的功能也是投资者需要把握的投资因素。据了解，东亚三环中心的产品面积均在30至80平方米，而这种产品定位在“7090”政策出台前就被开发商选中，使得户型设计先于市场趋势面世。同时，该项目的产品特点能同时满足消费者“生活、投资、创业”的三种功能，具备出租和再出售双重投资价值。

此外，东亚三环中心处于三大商圈的围合地带，这也吸引了不少购房人。“东亚三环中心为周边三个商圈提供一种商务、办公甚至租住的功用，在这样一个大的区域里，把这样小的不动产产品作为一种投资的选择，它的风险也比较小一点。”北京思源置地房地产顾问有限公司副总经理刘伯庸如是说。

晨报记者 王丽娅