



北京晨报

房产·热点

二〇〇八年六月十二日 星期四

主编/张晓明  
编辑/刘云波  
美编/耿争  
校对/郭解

楼市动态

亿城·西山华府携手《赤壁》共同亮相

晨报讯 日前,亿城集团与中国最大的电影制作集团——中影集团首度联手,亿城·西山华府携电影《赤壁》一同亮相。

中影集团董事长韩三平、亿城集团董事长郭俊宇、世界知名导演吴宇森共同为《赤壁》爱心中国年启幕,与此同时,亿城·西山华府也首度公开亮相。

亿城西山华府地上总建筑面积27.7万平方米,位于中关村科技园区核心位置,紧邻西北五环,紧依上地信息产业基地和北大生物城,西眺西山、玉泉山、百望山,南望圆明园、颐和园。项目周边:北大、清华、农大、体育大学、国防大学、101 中学分校、清华附中、农大附小、中关村一小等著名教育院校云集。

环球资讯中心应用最新空调技术

晨报讯 日前,毗邻北京西长安街南区的5A 地标级写字楼“环球资讯中心”,正式进入设备安装阶段。此次所安装的空调采用的是国际最新技术“水环 VRV-WII 智能化中央空调系统和另加带有排风能量回收装置的全自动独立新风系统”。该系统具有节能、环保等特点,在目前的国内高档写字楼中还是首次应用。“环球资讯中心”地处西单与西长安街交汇处,将是西长安街的又一地标级写字楼。据该写字楼的开发商北京亿城源房屋开发有限公司负责人介绍,环球资讯中心体现了国际化的人文生态设计理念,建筑整体平面布局呈“凹”字形布局,空间灵活、功能配置合理,定位于未来北京的金融资讯中心。

北京十大公园地产价值研讨峰会召开

晨报讯 日前,由楼市传媒携京城“十大公园地产”项目的开发商,于奥运前夕核心策动“2008·北京十大公园地产——价值研讨峰会暨颁奖典礼”活动,旨在以关注城市公园地产发展的高度,集聚知名专家学者共议公园地产发展话题,为北京地产和谐、生态发展探索有益方向。万科公园5号、万科金色城市、公园1872、公园1872、首创·溪溪堂、润泽庄园、自在香山、山水文园、唐宁府、远洋山水荣获“2008 北京十大公园地产”奖项。

各地楼市

厦门去年房屋销售价格指数上涨7%

新华社电 央行福州中心支行日前发布的《2007 年福建省金融运行报告》显示,去年福建省房地产价格总体上涨,其中厦门市房屋销售价格指数上涨7%,涨幅跟上一持平。

《报告》显示,去年,福建省三大中心城市福州、厦门、泉州的房屋销售价格指数上涨都比较明显,其中厦门的涨幅最高,福州和泉州的涨幅分别为6.8%和6.7%,分别比上年上升0.1%和0.9%。福建省土地交易价格也大幅上涨,涨幅大大高于房价。

丹青府

楼探评盘

西山脚下的“翰墨丹青”

项目概况:

丹青府项目为阳光纯板楼毛坯房,住宅建筑面积4.9万平方米,商业建筑面积7000平方米,容积率1.72,绿化率达到31%。项目规划为东、西两个组团,西区圣华园,东区雪芳园。其中商业建筑面积7000平方米,容积率1.72,绿化率达到31%,适中体量。

交通状况:

项目背靠西三环的重要干线阜石路,田村中路、田村东路,田村西路三条区域内主干道围绕周边,交通比较发达,公交线路有运通102线、运通106线、355路、977路等。除了多条公交线路外,规划中的地铁“M6号线”(田村—福庄)也经过附近,可满足出行需要。

交通实测:

因阜石路正在改建,从西三环航天桥到丹青府项目售楼处十分不便,楼探下午三点从航天桥出发,竟然开车走了半个多小时才到达售楼处。下班高峰时,阜石路拥堵严重。根据规划,阜石路改造后,道路中间的高架桥对行人的影响会比较大。

户型点评:

纯板楼设计,一梯两户,户型南北通透,通风、采光性较好。美中不足小户型全部售罄,只余122平方米以上的大户型。

周边平房亟待改造

丹青府的售楼处就在田村东路与阜石路的交叉口,因田村路和阜石路正在改造,感觉灰尘比较大。

项目本身正在改建的阜石路不足200米,所以在道路改造施工完成之前,会觉得灰尘噪音比较大。丹青府周围卫生状况很差,且平房较多,估计近两年会频频施工。所以早期入住的居民会受此困扰。

项目北侧一路之隔就是田村居民的平房,环境欠佳。

项目西侧有一条火车道,但据楼探估计,火车开过不会影响到丹青府社区居民的生活。只是周围尘土飞扬,垃圾遍地,且有明显的臭味。

目前仅余大户型

据售楼小姐介绍,2007年底推出的二期7、8号楼,户型面积为50平方米至170平方米的一至四居。目前丹青府小户型全部售罄,只余122、137平方米三居和168平方米四居。均价15014元/平方米。虽然单价不高,但户型总价高,虽然目前促销活动是房款一次付清9.8折,首付5成9.9折,但仍会对购房者造成不小的经济负担。

两栋回迁楼

有知情人士说,该项目属回迁项目。但当楼探就此问题问及售楼员时,售楼员一口否认:“你怎么总听别人的,我们这要是回迁房早就和您说了,我们只是有两栋楼是回迁楼。”当楼探追问是否单独管理时,小姐给了肯定的答复,并说:“肯定是单独管理,走独立的大门。”

生活配套较齐备

丹青府项目拥有完善的周边配套,教育、文化、商业、娱乐,体育、休闲,应有尽有,基本能满足社区业主生活所需:锦绣大地物流港近在咫尺,周边还有美廉美超市、欧尚、沃尔玛山姆会员店、百安居、集美家居、好美家建材超市等大中型商业。医疗方面有复兴门外大街上的301医院、304医院、空军总医院等医疗机构齐备。餐饮方面,这里临近阜石路美食一条街以及定慧寺餐饮街。教育方面,周边有大型社区幼儿园,更有北方工业大学、玉泉路中学、永定路中学、育强中学、玉泉路小学等众多院校近在咫尺。

购房人不买账

楼探随机采访了几位有购房需求的人士,有人告诉楼探,如果不考虑工作地点的话,与其购买西四环的房产,不如购买东四环和东五环之间的美利山,同样是2009年夏末入住,同样是一次性付款9.8折,均价却只有14500元/平方米,且有多



丹青府东区和西区之间的空地。



丹青府北侧紧邻的马路脏乱不堪。

丹青府	
地理位置:	西四环至西五环之间的海淀区田村路
开发商:	北京市龙鼎华源房地产开发有限责任公司
物业类别:	普通住宅板楼
装修状况:	毛坯
价格:	15000至16000元/平方米,一次性付款9.8折优惠,首付5成以上9.9折
物业管理费:	2.36元/平方米/月
停车位:	车位与住宅比例为1:1,地上150/月
入住时间:	7、8号楼2009年8月31日;6号楼2008年12月31日

种户型面积可供选择。周边环境改造的进度会比田村快,且升值空间更大。

楼探手记: 大户型总价尚存升值空间

投资丹青府社区需要做好长线投资的心理准备。目前项目北侧全是小平房,环境比较脏乱。但相信几年之后,这里会改造的比较好。虽然配套齐全,但毕竟区域较远,周边一些环境亟待改善。

目前此区域的整体均价在17000元至20000元/平方米,而丹青府的价格在15000元至16000元/平方米左右,所以价格上略有优势。只是目前小户型已经卖完,所余都是122平方米以上的大户型,高总价对购买者造成不小的压力。

晨报记者 文并摄



晨报记者 文并摄

端午小长假未迎来开门红

二手房市场看的比买的多

晨报讯(记者 王丽娅)最令开发商和中介公司期待的端午小长假刚刚过去,但是房地产的交易状况显然没有给他们带来惊喜。记者近日从多家中介了解到,三天假期里二手房市场上依旧呈现出“看房的人多,买房的人少”的现象。

据中大恒基市场部统计,今年端午小长假中二手房市场的最明显特点是:看的比买的少,二手房市场依然还是没有走出观望。在三天时间里登记二手房需求比平时增加了25%,而看房量也增加了30%,但是成交量反而下降了20%。同时,21世纪不动产北京区域市场部经理齐凡也向记者透露说:“虽然客户登记量出现了一定比例增长,但是依然

受到整体市场的影响,三天假期里看房的人多,主动出手的人少。”

在万柳一家中介店刚签合同卖房的王先生告诉记者,他的一套价值200万元的房子已经在中介门店登记了1个多月还没卖出,“之前每天都有人看房,现在反而少有人问,所以在考虑原来总价不变的情况下包税,这样才能顺利出手。”

据介绍,目前买房人关注的房源主要集中在交通较便利的近郊,大部分购房人观望心理依然存在,很多业主也开始有了议价松动的空间,特别是150万元以上的高档二手房,在受到需求持续下降的影响下,很多业主为了促成交易,已开始接受税费买卖双方各半承担等变相降价条件。

新版房屋租赁合同启用

五大签约必备构件解读

政策解读

自6月1日起全面实行新版房屋租赁合同和房屋租赁登记备案制已经近半个月,记者从多家中介公司了解到,由中介公司代理成交的租赁房屋已经完成租赁备案;但由中介公司促成的居间租赁房屋,多数业主为规避5%综合税费等原因而不愿意进行备案。专家提醒消费者,租赁合同示范文本是参照范本,除去租赁期限、租金约定等常规性的问题外,还有五大签约必备构件需要签约双方引起重视。

必备构件一:

房屋的基本情况

房屋基本情况一方面是指房产本身的状况,包括物业地址、建筑面积;另一方面是指房屋的权属状况,一般是指产权证编号、产权人姓名以及是否设定了抵押等;链家地产市场研发中心认为,这部分内容作为租赁合同的必备构件,势必需要出租者出示房产证。

必备构件二:

水电、物业等其他费用承担方式

租赁合同里除了明示租金、押金的支付方式外,还要约定在租赁期内水电、供暖物业费、卫生费等其他费用的承担方式,在北京市房屋租赁合同示范文本中,对于这一部分费用的承担方式均需要做出详细的约定。专家认为,消费者应该就这部分条款做出明确的约定并直接写入合同,可以避免合同到期之后双方产生费用方面的纠纷。

必备构件三:

房屋的维护、维修

在房屋出租期间,难免会出现家具、家电等生活用具的损坏情况,因此约定房屋维护、维修的权责非常有必要,租赁合同范本里“房屋的维护、维修”约定了业主与承租者的责任,保证在租赁期内房屋及附属物品、设备设施处在适用和安全的状态,同时约定设备在自然损耗或因使用不当而造成故障时,两种不同情况的解决方案,以有效避免业主和承租者因为物品损坏带来的纠纷。

必备构件四:

合同解除的具体情况

租房合同中必须标明合同在什么情况下可以解除,这样可以约束业主和承租者的行为,保障双方的权利。在示范文本中,共注明了合同解除的5种情况,其中细化了业主或者承租者单方解约的几项权利,比如业主延迟交付房屋达多久、交付的房屋不符合合同约定或影响承租者安全等

等,承租者可以单方解除合同,承租者不按照约定支付租金多久、欠缴费用、擅自改变房屋用途等业主可以单方解除合同。

必备构件五:

违约责任及追究

在签订租房合同时,一定要重视对双方违约责任的约定。在租赁示范文本中,违约责任主要包括针对容易产生纠纷的环节设置,如业主未能按时按约定交房应承担的责任、租赁期需提前收回房屋或提前退房的约定赔偿等情况。这将保证合同的顺利执行,降低业主和承租者的风险。

此外,记者从“我爱我家”、“千万家”等多家中介机构了解到,对于新版房屋租赁合同中规定的登记备案制,房地产居间成交和代理成交做到在租赁合同签署三日内及时申报和登记。对于居间成交,中介工作人员有告知客户填写房屋租赁合同和登记备案的义务,并提醒业主自订立房屋租赁合同之日起七日内,到当地社区来京人员和房屋服务站办理房屋出租登记手续。晨报记者 王丽娅

业主维权俱乐部征集维权线索

晨报讯(记者 杨舒萌)您是否正在为房屋质量问题而困扰?您是否因为收房遥遥无期感到气愤?当初购房时开发商的承诺是否变成空话?北京晨报业主维权俱乐部日前正式启动了今年的“3·15 楼市维权线索征集活动”。如果您在购房或入住过程中遇到了纠纷,请把您的遭遇告诉我们,我们将通过新闻舆论的力量,结合专业律师的支持,助您一臂之力。

北京晨报业主维权俱乐部成立三年多,举行了数十场大型维权知识互动活动,并通过连续性的新闻报道,资深律师的支持和协助等,帮助40多位业主成功维权。如果您希望成为北京晨报业主维权俱乐部会员,获得更好的维权帮助,您只要剪下会员登记表和业主维权调查表,填写完毕后按以下地址寄回即可。维权俱乐部举办活动时将通过电话、短信或网站发布

等形式通知您。  
邮编:100027  
地址:北京市东城区东中街9号东环广场A座三层 晨报维权俱乐部收  
联系电话:64183399~3283  
13901136334  
传真:64185030  
网址:www.315bj.soufun.com  
E-mail地址:chbfch@163.com

业主维权调查表

您有过购房经历吗? 有( ) 没有( )  
您有过房产维权经历吗? 有( ) 没有( )  
您认为维权应采取何种方式? 拒收房屋( ) 向政府部门投诉( ) 向媒体反映( ) 诉讼( )  
您认为哪些楼盘存在不诚信行为? 楼盘名称:  
您认为开发商的哪些行为侵害了您的合法权益(可详细写明):

北京晨报·业主维权俱乐部会员登记表

填表日期	姓名	性别	年龄	工作单位
居住状况	已入住( )	期房( )	待期( )	已购楼盘名称
购房单价	5000元以下( )	5000-8000元( )	8000-10000元( )	10000元以上( )
家庭住址				
联系电话				
电子邮箱				