



北京晨报

# 房产·市场

二〇〇八年六月二十六日 星期四

主编/张晓莉  
编辑/王丽娅  
美编/丁红霞  
校对/左丹冰

## 上周行情

## 新增供应价格高户型偏大

# 上周期房销量下滑 15%

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(6月16日至6月22日)我市开盘上市的住宅项目多达15个。但由于新增供应总套数和总面积下降,加之主流产品价格高且户型偏大,从而对成交造成影响,住宅期房销量与前一周期相比有15%左右的下滑。

### 供应: 公寓别墅扎堆开盘

上周我市新开盘住宅项目多达15个,新增供应总量为2073套,280797平方米,由于单个项目供应房源少,因此虽开盘项目数量多,但总套数和总供应面积较前一周期反而各有4成左右的下降。新增供应套均面积135平方米,较前一周期增加15%。

从区县分布看,房山区上周新增供应房源最多,开盘项目包括窦店附近的水墨林溪、长阳镇附近的西棕柳滩。朝阳区有6个项目开盘,分别是水郡长安、万象新天、远洋一方、金地名京、中海城和纯独栋别墅项目润泽庄园。昌平区有两个项目开盘,分别是珠江·壹千栋和书香名邸。顺义区有两个项目开盘,分别是龙湾别墅和纳帕·尔湾。另外,通州区新盘龙湖·花盛香醍、大兴区鸿坤理想城和开发区的水晶布洛格上周也均有新增供应。

由于上周新增供应多为公寓、别墅产品,市场整体开盘均价达到14897元/平方米,较前一周上升7.8%。开盘项目中价格最低的是京东大盛天洋城。该项目总建筑面积163万平方米,分四期建设44栋18至34层的高层住宅板楼。此次一期推出的1至9号楼均价4680元/平方米,户型为50至110平方米一至三层,主打70至90平方米户型。目前最快楼体已经施工至17层,二期工程也已全面启动。社区设置主题商业街和中央生活公园。

近日开盘的凯德·品元是凯德置业2008年第一个新盘,总占地面积约8800平方米,总建筑面积约

38000平方米,共2栋19层板楼,整体绿化率可以达到30%以上,3梯5户,户型面积70平方米一居至265平方米四居,开盘均价为25000元/平方米左右,含3000元精装标准,预计2009年5月入住。项目位于北三环马甸立交桥北侧,距鸟巢仅2000米,南望德胜门,东临中轴线,西接京昌八达岭高速,拥有优越的地理位置及交通条件。

分析:中大恒基不动产营销总经理赵晨明分析说,由于6月仍是传统意义上别墅的销售旺季,近期别墅的市场供应明显增加。从产品上看,上周新增供应中公寓类和别墅类项目占比较高,15个项目中有5个公寓项目和4个别墅项目,占新开盘项目总数的60%。而由于公寓及

别墅这类高端产品扎堆开盘也导致上周开盘均价上扬。

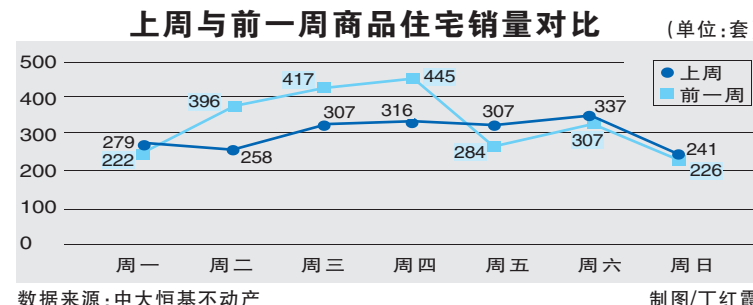
### 销售: 期房现房销量下滑

上周我市商品房住宅售出2045套,成交面积24.5万平方米,较前一周均有小幅下跌。其中,期房商品房住宅售出1714套,签约面积20万平方米,环比前一周分别减少15%和5.9%。期房商品房住宅销售套均面积105平方米,较前一周减少2.8%。

从市场分析机构统计的销售数据看,住宅市场销售热点仍然集中在热点板块经济舒适型中小户型项目上。以泰格集团在奥北区域推出的低密度住宅项目望都新地为例,该项目距立水桥商圈8公

里,交通网络发达,配套设施完善。产品本身主打中小户型,且多为利用率超过80%的低密度板楼,加上均价8450元/平方米的平均销售策略,吸引了众多奥北白领,一期300套房源一个月内售罄。近期二次开盘推出的372套房源到上周为止也已销售过半。

分析:赵晨明认为,上周高端产品供应量高,而被市场主流需求的相对价格偏低的普通住宅项目供应量多集中于远郊区,与购房者实际需求相差甚远,供需错位使期房商品房住宅成交普遍低迷。而致上周期房商品房住宅成交量下降的另一个原因是市场新增供应量的户型普遍偏大,小户型房源供应不足,仅有4个项目有小户型供应。



## 楼市动态

### “世茂爱心医院”启动

晨报讯 日前,40家“世茂爱心医院”启动仪式分别在四川成都、甘肃兰州及陕西汉中三地同时举行。世茂集团董事长主席许荣茂先生表示:自世茂发起向地震灾区捐建百家世茂爱心医院的倡议以来,得到各方认可和高度评价,并迅速确定了首批40家“世茂爱心医院”名单。世茂集团在北京打造的首个豪宅项目世茂奥林匹克花园位于国家奥林匹克森林公园正北侧,目前在售的5.6号景观楼王,足不出户便可将全亚洲最大的13000亩国家奥林匹克森林公园及鸟巢、水立方等奥运场馆尽收眼底。本月,世茂集团在全国数座城市联袂上演十余名盘同开盛事,北京世茂奥林匹克花园项目特推出典藏户型以此回馈答谢老客户。

### NOVO进驻北京香颂

晨报讯 日前,由北京首开集团第二综合开发公司主办,安家传媒承办的“望京商战新模式研讨暨北京香颂商业街新闻发布会”召开。北京香颂依托繁华的区域配套,自身规划建设一个独立的区域性商业中心,沿望京西路500米长展开的8万平方米规模独立时尚商业MALL及休闲步行街,不但规划有大规模的主力店,更设计了具有艺术氛围的小型独立商业,共同构筑望京五个商业中心之一的望京西部商业中心。日前,香港新设想商业有限公司就率先进驻北京香颂C座,签约金额达4.1亿人民币。新设想商业公司将要把它打造成为NOVO品牌旗舰店。

### 招商地产公园1872人文价值之夜感动北京

晨报讯 日前,“百年招商·家在情在”公园1872招商地产之夜人文关怀价值盛典举行,当天公园1872营销中心还举行了招商地产公园1872价值之船起航庆祝活动。本次活动由招商地产及公园1872主办,启明东方暖大型活动全案策动。

公园1872是招商地产在北京打造的第一个具有双生态与历史传承价值的绿色地产项目。项目位于北京朝阳区东四环国际道旁,紧邻红领巾城市公园的东侧。公园1872西北面的朝阳公园水系直接和项目西侧的红领巾湖一脉贯通;项目合围的2.6万平方米中央园林则具有典型的美国东部新英格兰风范。

### 安家世行高调试水“房贷理财”业务

晨报讯 近日,国内最大的按揭顾问连锁机构安家世行宣布正式试水“房贷理财”业务,由过去单纯为机构做贷款顾问转型直接面对消费者,同时透露将在未来三年培养出1000名以上持有专业认证资格的“房贷理财策划师”。房贷理财业务直接面对消费者给出个性化建议,包括从房贷咨询一直到权证办理结束的所有环节。此外,房贷理财策划师还可以帮助个人从资产负债合理性出发,通过证券投资、现金管理、不动产投资、保险计划等多角度理财实现资产配置均衡、合理。

## 新盘预告

晨报讯(记者 王丽娅)多家研究机构的统计显示,7月份北京预计有44个项目将陆续进入市场,其中四环内新盘供应量进一步放大。专业人士分析认为,由于地理位置的优势,7月新盘的总体均价可能还会小幅上涨,但同时开发商有可能推出更多的打折优惠政策来吸引购房者眼球。

### 四环内新盘放量占4成

据中大恒基不动产研究中心统计,7月份新开盘项目的特点是城区内供应会有所增加,四环内将会有17个项目开盘,占预计开盘项目数量的四成左右。从具体分布来看,其中二环内有3个项目,分别是中信城、西派国际公寓和北京尊府;二至三环间有7个项目计划开盘,如中海紫御公馆、金泰城·丽湾、威尔夏国际公寓、智地·钻河公馆等项目;三至四环区域有7个项目计划开盘,分别是万科公园五号、台湾、上海建筑、观筑金洋国际、西海国际中心等;四至五环间有9个项目开盘,分别是首开·知语城、壹线国际、金隅山墅二期、大成郡和亦庄北岸等;其余18个新盘位于五环以外区域。

中大恒基不动产营销总经理赵晨明认为,随着各种市政配套设施、交通路网的建设完善,一些五环以外区域以往在人们心目中偏远、不适宜作为第一居所的印象会逐渐淡化,住宅郊区化将会得到更多购房者的认同与接受,能够有效缓解城区内住房、交通和环境的压力。

### 普宅市场竞争激烈

从区域上来看,7月城八区除东城区暂无供应量外,其他区域均有供应计划,而朝阳区仍保持其“龙头”的位置,有9个项目计划入市;丰台区有7个项目计划开盘,海淀区有5个项目计划开盘;其次是通州区有4个项目开盘、大兴区、昌平区、房山区各有3个项目计划开盘;宣武区、西城区、密云县、崇文区各有2个项目面世;怀柔区和顺义各有1个项目开盘。值得关注的是,7月即将开盘的项目中



在楼市持续低迷的状况下,专家预测下月打折优惠仍是开发商售房的主旋律。东方IC供图

以普通住宅项目为主,共有25个普通住宅项目,占比将近6成。

赵晨明认为,由于其所处地理位置大多较为优越,7月整体市场价格不会走低,甚至可能出现小幅上涨。而造成本偏高的小户型项目的供应也将支撑起下月的楼市价格,可以预见,普通住宅市场的竞争将进一步加剧,为了提升在7月的销售成绩,各开发商将会使出浑身解数,加大优惠力度,以争取更多客户。

### 郊区新盘环比均价下降

记者对比研究机构提供的数据发现,在6月已开盘和即将开盘的项目中,朝阳区依旧占据了供应量的主体,共有12个项目陆续开盘,半数以上的项目位于五环以外,区域内均价15983元/平方米,而7月朝阳区将会有9个项目开盘,大多数项目分布于五环以内,市场均价会有所攀升,预计市场均价将达到20250元/平方米;海淀区

在6月有5个项目开盘,均价14125元/平方米,7月海淀区计划开盘项目同样为5个,预计市场均价在16750元/平方米;本月丰台区只有2个项目有新增供应,均价15250元/平方米,而7月丰台区将会加大市场供应,有7个项目计划开盘,预计区域市场均价呈走低趋势,大概在11000元/平方米。中大恒基统计数据显示,7月其他区域如大兴区、房山区、顺义区、通州区的整体均价环比也将呈下降趋势。

## 7月部分预计新盘列表

项目名称	开盘状态	开盘均价(元/平方米)	物业类型	地址	户型设计
威尔夏国际公寓	新盘	18000	公寓	丰台区太平桥中路	户型面积30至40平方米之间
华亚·琉森湖庄园	新盘	待定	别墅	密云县溪翁庄镇	面积一般在285平方米至509平方米
万科公园五号	新盘	待定	公寓	朝阳公园南500米,朝阳区甜水园	户型为商务标准间(56平方米左右),一居室套房(89平方米左右),三居220平方米左右
建邦华府	老项目后期	14000	普通住宅	丰台区南三环赵公口桥南300米	户型面积为80至160平方米之间一居至三居
北京尊府	新盘	35000	公寓	西城区闹市口大街	户型以65平方米和185平方米为主
金泰城·丽湾	老项目后期	21000	普通住宅	丰台区西二环翠明庄桥西北角	户型面积为60平方米一居、118平方米二居、140平方米三居
中海紫御公馆	新盘	22000	普通住宅	陶然亭桥东侧	60至70平方米一居,80至190平方米两居和140平方米三居,210平方米左右四居

说明:上述数据仅供参考,以开发商最终发布为准。

# 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感到困扰?您是否因为收房遥遥无期而感到气愤?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来,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多位业主会员成功维权。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

### 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:  
 住房状况: 已入住( ) 期房( ) 待购( ) 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:

## 区域市场

# 金融街写字楼 难得放量

虽然据第二季度结束还差几天,但据多家研究机构的数据统计,本季度北京写字楼市场放量不会超过55万平方米,虽然比一季度环比增量不少,但研究人员认为北京写字楼市场发展比往年趋于理性,尤其是一向以金融机构总部扎堆而闻名的金融街写字楼出现新增供应就更为难得,专业机构分析这将进一步提升写字楼市场租金水平。

### 金融街写字楼“寸土寸金”

北京的迅猛发展使土地空间局限日益显现,北京写字楼市场上的竞争日趋白热化,价格成了重要手段,高租金承受能力的租户取代承受能力较低的租户进入核心商务区。如金融街写字楼的供应量不断减少,多个项目又被整购,“寸土寸金”可谓名副其实。第一太平戴维斯的数据显示,今年金融街新增写字楼供应极为少见,仅有近期出现个别项目的难得放量。

去年以来,金融街因其地段优势,成为写字楼交易的热点地区,被多家研究机构列为“值得关注”区域。在过去一年里有数宗整购交易记录,已完成的交易包括航宇大厦、金融街1号、F3大厦和北丰C2。金融街吸引了众多的金融企业和机构,被看作是投资或购买自用的首选区域。业内人士认为,金融街的现象得益于新近项目的高端定位和适合金融类企业的办公条件,但顶级写字楼在这个区域相对比较匮乏。随着大型国内外金融机构、大型国企、外企集团、金融管理机关布局不断增强,高档顶级写字楼成为金融街区域写字楼市场的主流,平均月租金目前已达到了200元/平方米以上。

北京慈源房屋开发有限公司负责人认为,目前国内较少有符合国际顶级金融类办公条件的写字楼项目,金融街周边新项目都考虑到了这一点,但与国际标准也存在一定的差距。调查发现,环球财讯中心项目的建设有望弥补这一缺陷,从规划设计到材料使用和内部设施等各方面,该项目都是基于金融办公条件考量的,包括不惜重金进口大量建材和成套空调系统。

### 客户需求力促顶级写字楼品质升级

仲量联行对北京地区部分租用写字楼的跨国公司租户进行的调查显示,现有甲级写字楼在许多重要方面未能符合市场要求。这些要求既包括硬件规格,也涉及资产管理概念。同时,环球财讯中心营销总监王秀宇透露,现在国际顶级的写字楼项目往往都把节能、健康、环保结合起来。高端外资企业对写字楼高品质的需求,也使开发商认识到,满足客户的专业服务是今后发展的重要构成。因此2008年后陆续投放的写字楼项目,也相继打出了“质量”牌,此阶段“健康环保”、“可持续建筑”等概念的兴起也与此有关。此外,奥运的到来,中国政府把“节能减排”要求提上了日程,北京市政府也对建筑项目的节能要求作了相应规定,这无疑也将促进北京新建写字楼项目的内在质量提升。

晨报记者 王丽娅