



北京晨报

房产·市场

二〇〇八年七月三十一日

星期四

主编/张晓莉
编辑/刘云波
美编/丁红霞
校对/卢茜

楼市动态

华贸中心 地铁通道投入使用

晨报讯 日前,华贸中心地铁通道开通仪式隆重举行。一座全透明钢化玻璃精巧建筑成为东长安街延长线的新风景线,从此地铁乘客和过路行人可以借助大望桥两侧两个地铁站口通过地下通道横穿大望路,并可直接进入华贸中心的新光天地、写字楼和购物中心的美食街,或通过出入口进入这个新商圈的各个物业。北京国华置业董事长房超表示:“华贸中心地铁通道是政府和企业联合改善交通条件的成果,经过相关人员的共同努力,工程在保证安全、质量的前提下完成,有效缓解大望路地区的交通压力,实现社会、企业的双赢。”

华彩国际商业中心 开业

晨报讯 日前,位于望京的华彩国际商业中心及北京广顺华彩快捷假日酒店盛大开业。华彩国际中心位于望京广顺北大街与利泽中街交汇处,是一个集商业、酒店、写字楼于一体的综合性商业,包含5.7万平方米的华彩国际商业中心,约1.8万平方米的北京广顺快捷假日酒店以及约1.7万平方米的华瀛大厦写字楼。

华彩国际商业中心以运动、餐饮、服装、饰品、特色精品店等为主题,目前已有家乐福、汉拿山、万龙洲海鲜、屈臣氏、星巴克等国际知名品牌进驻;北京广顺华彩快捷假日酒店隶属于北京华瀛置业房地产开发有限公司,品牌为洲际酒店集团旗下的Holiday Inn Express,是一家以四星级标准打造的快捷假日酒店。

远洋地产整售 远洋公馆A座

晨报讯 日前,远洋地产控股有限公司宣布,成功整售旗下全资拥有的酒店式服务公寓——远洋公馆A座,买家为美国世邦魏理仕投资有限公司。远洋公馆A座总建筑面积为1.7万平方米,交易总价约为人民币4.33亿元,折合每平方米约人民币2.54万元。该物业预计于2009年6月以毛坯交付。

远洋公馆位于北京燕莎商业区的核心地带,由高端住宅和酒店式服务公寓组合而成,毗邻第三使馆区,交通便利。项目的设计和配套设施均以星级酒店为标准,更设有空中花园。项目分为A、B两座,总建筑面积为52091平方米。A座在整幢出售, B座将以散售形式推出市场。

中坤董事长担任 北京宁夏企业商会会长

晨报讯 日前,北京宁夏企业商会在北京举行成立大会,北京中坤投资集团董事长黄煜波担任商会会长。他表示,商会成立后要群策群力,出主意,想办法,千方百计把商会办好,发挥其作用。要配备好班子,办好网络、刊物,开好各种形式的联谊会、研讨会,搞好信息传递、咨询服务,经贸合作与交流,帮助会员解决问题,维护合法权益,真正使商会办出特色,办出成效,为推动京宁两地的经济和社会进步做出积极的贡献。

上周行情

开盘量骤减 房源缩水影响成交

上周末商品住宅日销不足百套

晨报讯(记者 杨舒萌)由于不少开发商近期推迟开盘计划,我市商品住宅供应量上周锐减一半。而供应量的缩水又进一步加重了楼市成交的低迷。根据北京市房地产交易管理网统计的数据,上周(7月21日至7月27日)我市售出商品住宅1080套,日均销量仅154套,比前一周少了近4成。尤其是上周六、周日,日均成交量更是低至不足百套。

供应: 中小户型供应量增加 整体开盘均价上滑

数据显示,上周京城楼市新开盘项目6个,新增供应套数1312套,新增供应面积160493平方米,较前一周分别降低了36.5%、33.1%。新增供应套均面积122.3平方米,较前一周124平方米的整体套均面积下降5.2%。上周市场整体开盘均价为14250元/平方米,环比涨8.5%。

上周昌平区占据了供应量排行榜榜首,区域内两个项目开盘,一是尚城,公寓均价12000元/平方米;二是都市节奏,公寓均价10500元/平

米。其次是宣武区,有一个项目开盘,即位于两广大街的武夷花园和中信城项目,开盘均价为18500元/平方米。位于海淀区西土城路与学院南路交叉路口的学院派上周也有新盘放量,均价25000元/平方米。延庆古崖居西侧附近的麦金利山上周也放出了36栋别墅,开盘均价10000元/平方米。大兴区上周推出新盘的是鸿坤理想城,均价9500元/平方米。

小户型产品供应量近期开始增加。位于东南三环万桥东南角的精装小户型酒店式公寓亚胜·铂第公馆上周亮相。项目体量5.42万平方米,由两栋24层塔楼组成,户型面积从35平方米零居至101平方米三居不等,其中以50至60平方米零居为主。该项目预计开盘价16500元/平

米。赠送高档精装及家电。方庄区域商品住宅以小户型毛坯房为主,精装小户型目前尚为稀少,加上该项目紧邻5号线、10号线和亦庄轻轨站点,有一定市场吸引力。

分析: 协成机构房地产经纪公司副总经理罗晓阳分析说,上周市场新增供应量不大,中小户型供应比例较前两周有所下降,但是6个新开盘项目中有半数以上还都以中小户型供应为主,如学院派、尚城、中信城、鸿坤理想城等,由于低总价的优势,中小户型一直是市场需求的主体,因奥运的召开更多的开发商推迟开盘的时间,使得上周房源的供应量下降,也侧面反映了近期楼市的低迷。由于持续市场供应不足,导致商品房成交数字一直处于

缓慢下滑状态。上周位于主城区的两个楼盘入市,区域价格的高企使得上周整体开盘均价略有提升。

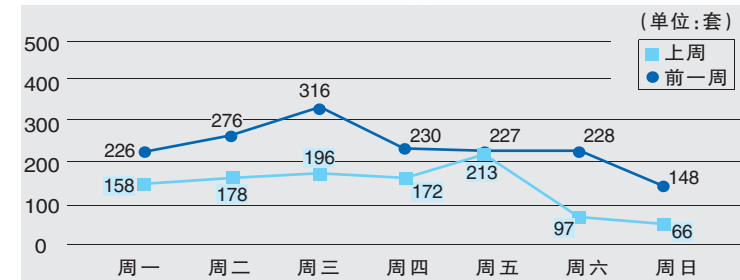
销售: 成交数字全面下降 现房成交套均面积走低

上周商品住宅销售套数为1080套,商品住宅成交面积133919平方米,环比分别下降34.6%、37.1%。其中期房商品住宅销售套数为873套,签约面积104840平方米,环比降24.5%和24.1%,期房商品住宅销售套均面积120平方米,与前一周末持平。上周

现房商品住宅销售套数为207套,签约面积为29079平方米,环比分别下降57.8%、61.1%。现房商品住宅销售套均面积141平方米,环比减少7.2%。

分析: 罗晓阳认为,上周期房商品住宅成交量大幅下降的主要原因,是因为近期为迎接奥运会的召开,北京实行了单双号交通管制,上周是实行机动车单双号出行的头一周,交通出行的不便使得大量的购房者选择放弃在奥运前购房的需求,加之上周开盘项目分布区域较少,近八成项目位于五环以外区域,就更加剧了看房的不便,进而引起成交量的急剧下降。

两周销售套数对比



富力地产首座商场在京开业

北京富力率先实现全业态经营

7月26日,集购物、休闲、娱乐为一体的购物中心——北京富力广场正式开业,这是富力地产旗下开业的首座商场。同时,北京富力广场的正式运营也标志着北京富力城的写字楼、酒店、商场等公建项目已全部亮相。北京成为富力地产第一个实现地产全业态经营的城市。

富力广场独创购物新理念

作为北京CBD横跨二、三环,建筑面积达139万平方米的低密度生活区,富力地产2002年以32亿元的地王价格拿下北京富力城地块时,便为这里的未来做了认真规划,准备将北京富力城打造成集居住、商务、休闲、健身、娱乐、购物于一体的复合型高品质社区。据富力地产的相关负责人介绍,在结合CBD快速发展以及北京消费者购物、休闲、娱乐的生活需要后,最终把6合1的全新购物理念融入到北京富力城,包括升级版的购物环境,全方

位的餐饮体系,多层次、多主题的购物方向,多元化的娱乐设施,立体化的媒体资讯和会员式的尊贵服务。

作为北京未来最具时尚感与魅力的购物中心,北京富力广场不但可通过自身的软、硬件设施成为北京首屈一指的消费地,更与综合体内的酒店、写字楼成就商业金三角,在内部实现商业资源互通互用,尽可能多地容纳休闲、娱乐、商务、旅游等非购物元素,满足一站式消费需求,使其成为商流、人流、信息流和资金流交汇的新商圈。

富力北京公司实现全业态运营

2002年进军北京后,富力地产以北京富力城为大本营展开了自己的华北战略,也由此开始了自己的全国布局。紧随富力地产启动全业态经营思路,在着重开发住宅地产的同时,将部分注意力转向别墅、酒店、写字楼及商场等全新领域。目前,富力北京公司率先实现全业态运营。

今年7月8日,富力北京公司的两座酒店同日开业,随后,富力地产旗下的首个别墅项目也在北京开盘销售。眼下,北京富力广场的开业,是富力北京公司在富力地产中拿到的又一个第一,也是富力北京公司在一个月之内得到的第三项重大利好。至此,富力北京公司率先实现了在普通住宅、别墅、写字楼、酒店、商场等涵盖地产领域全业态形式的经营。

目前,富力的持有型物业主要分为酒店、写字楼、商场、服务式公寓。到2009年,富力地产将拥有大约240万平方米,预计将实现25亿元商业地产租金收入。根据规划,富力地产在2010至2011年集团总的收入里将有20%至30%来自商业地产。但富力地产高层人士之前已多次在公开场合表态,富力地产主攻住宅地产的核心理念始终不变,公司在商业地产的投资不会超过25%。

晨报记者 王丽娅

商业地产

朗琴国际东座高调亮相

LOFT 创意写字空间吸引金融街商家

日前,扼守金融街和政务区南大门——广安门的商务建筑综合体朗琴国际向市场隆重推出其收官王座——东座LOFT创意写字空间。目前,国内写字楼市场发展面临“LOFT、More、Studio”三大类型趋势。

LOFT以其特点——“高空间、宽敞明亮、室内布置质朴自然,没有压抑感和约束感”等优势处于首位。朗琴国际这次推出的LOFT创意写字空间正是契合了这样一种市场需求。与去年已全部售罄的朗琴国际中座5.9米LOFT相比,东座在产品构造上有了进一步的提升,这种在金融街商圈又区别于金融街众多多层写字空间的LOFT创意写字空间的推出,将给金融街机构与企业一个多样化的办公环境与物业的选择。

朗琴国际此次推出的东座写字楼,一共约33000平方米,其中部分LOFT创意写字空间,平面空间弹性分隔,立体空间双倍利用,彻底改变了传统商务空间带来的压抑与单调,提供了足够的前瞻性、弹性魅力空间。

LOFT创意写字空间目前制定的销售价格是28000元/平方米左右,与朗琴国际其他热销楼座平层18000元/平方米的销售价格相比,买家几乎获得了30%的实惠,这也是LOFT创意写字空间吸引众多中小、创意型企业与公司追捧的重要因素。目前,国内、香港以及国外的众多买家对朗琴国际东座表现出极大的兴趣和热情,许多合作项目正在洽谈中。

天和景园 铁路边上的 MINI 社区

楼探评盘

5月开盘现房销售,均价在每平方米12000元的天和景园在网上争议颇多,楼探近日前往天和景园,一窥端倪。

项目名称: 天和景园
开发商: 北京石开房地产开发有限公司
项目位置: 石景山区八宝山南路重聚园
产品类型: 普通住宅高层板楼毛坯房
价格: 均价12000元/平方米
物业费: 1.70元/平方米/月

交通: 公共交通不便

交通简介: 公交车有751、472、436、981临; 运通114、113、120等多条公交线路直达项目。

公共交通: 坐地铁玉泉路D口上左右转弯走倒472,坐5站地芳园西街南口下车,然后过天桥从铁道下面的桥洞再走10多分钟就到了。

自驾车: 楼探在非交通高峰时间,从四环上莲石路,看见一个大牌子上面写“鲁谷大街”和“鲁谷东街”后上辅路,第二个红绿灯左转,穿过铁道桥右转,就可以看见天和景园的路标了,再行驶5分钟即可到售楼处。

轨道交通: 八宝山站(一号线)直线距离900米,步行大约15分钟。

户型: 格局好 价格高

高层板楼,户型南北通透,采光通风良好,格局分布合理,一梯两户,卧室有飘窗,使用率在84%左右。

周边二手房价格: 楼探去了与天和景园一栏杆之隔的馨领域,与这里的业主攀谈得知,这里的二手房售价约在8000元/平方米。

配套: 生活设施齐备

天和景园周围的配套尚属齐备,有华联、华普、物美综合商

场,还有大中、国美等电器城。医疗配套有301医院、302医院、玉泉营医院、武警总医院。教育方面,有十一中和远洋景山分校,能满足生活的基本需求。

环境: 噪音严重成硬伤

售楼小姐说,天和景园现在不好卖,只售出了30%,可楼探上网查询交易记录时发现,天和景园自5月份开盘至楼探发稿时,只售出15套房。

楼探在项目周边走访时发现,天和景园之所以销售不利,不仅仅是因为购房人观望情绪严重,整体楼市销售惨淡,最大的原因则是因为该项目周围的环境存在硬伤,从而影响了其性价比。

紧邻铁路, 噪音严重

天和景园北侧不到百米就是一条铁路。据售楼小姐介绍,这条铁路通往北京西站。

当楼探在馨领域与业主攀谈时,忽然听到巨大的噪音震耳欲聋,忙问周围业主,居民见怪不怪地说,这是火车开过时发出的声音。

与天和景园平行的重聚园业主则对楼探说:“在重聚园三期最南边六层板楼里靠北的房间,就算关窗(双层),都能听见火车经过的声音,如果天和景园在隔音方面上不做特殊处理的话,将来入住的噪音将会比较大。”

在天和景园社区门口,楼探



大图为天和景园实景拍摄图,小图为小区西侧热电厂。

【楼探手记】

定价偏高 升值空间有限

因为现房,且户型紧凑,天和景园从开盘期就吸引了很多购房人的关注。

5月初开盘时,天和景园的均价是每平方米12500元,一次性付款九七折,分期付款九九折;到6月中旬有一次降价每平方米12000元,一次性九五折,分期九七折;到楼探看房时,售楼小姐说均价12000元/平方米,本月订房免契税,核算下来相当于一次性付款九二折,分期付款九四折。

对天和景园探访之后,楼探认为天和景园的房价还有下降的空间,尤其是在现在整个北京楼市的情况来看,此处的房价还是有一定下降空间的。

晨报记者 文并摄