上周行情

楼市供应量下探至近期最低谷

上周销量涨 金九序曲奏

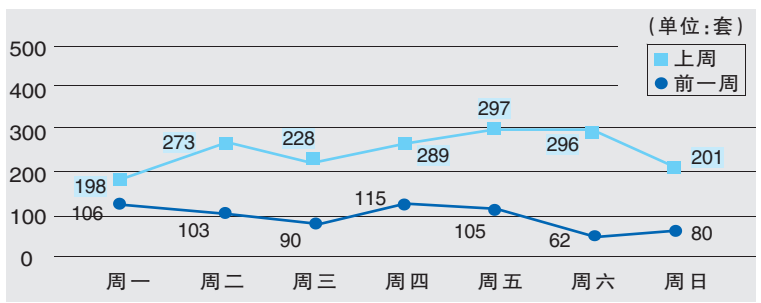
晨报讯(记者 杨舒萌)上周是8月的最后一周，我市房地产市场交易行情明显升温，奏响了“金九银十”的序曲。根据北京市房地产交易管理网统计的数据，上周我市商品住宅共售出1782套,环比前一周大涨173%。从期房成交套均面积看，中小户型仍是成交主力。

供应：新增供应持续走低 开盘均价10550元/平方米

统计数据显示，上周京城楼市新开盘项目只有两个，且都是老项目后期。一个是位于通州区的珠江·奥古斯塔城邦，另一个是海淀区西三旗附近的富力桃园。上周新增供应套数315套,较前一周下降58%。新增供应面积27950平方米，较前一周下降60%。新增供应套均面积为87平方米，较前一周93平方米的整体套均面积降低6.5%。上周市场整体开盘均价10550元/平方米，较前一周的14820元/平方米下降29%。

上周与前一周商品住宅日销量对比

制图/耿争



分析：协成机构房地产经纪公司副总经理缪培丹说,8月以来,市场供应量呈持续下降态势，市场新增供应的套均面积也呈下降趋势。上周新入市的两个项目均为小户型项目。较长一段时间以来,北京楼市均价仍然处于高位，小户型以其低总价和低首付款的优势自然受到很多自住型和投资型购房者的关注。以上周10550元/平米的小户型均价计算,购买一套80平米左右小户型的价格在84万元左右。

销售:商品住宅成交量全面上涨 期房套均面积98平方米

上周京城楼市商品住宅销售数据大幅上涨。一周共销售商品住宅1782套,成交面积187097平方米,环比分别大涨173%和110%。其中期房商品住宅销售套数为1598套,环比大幅上涨212%,期房商品住宅销售套均面积为98平方米,环比前一周的129平方米下降24%。现房商品住宅套数销售数字也全面上涨，上周现房商品住宅销售套数为184套,环比上涨了31%,现房商品住宅销售套均面积为164平方米，与前一周持平。

分析:缪培丹说,虽然京城楼市持续两周市场供应不足，但是上周商品房成交数字却全面呈现上扬的状态。这是由于近期进入市场的供应量绝大多数为中小户型房源,小户型的价格优势使此类楼盘销售情况一直良好，上周期房商品房成交套均面积98平方米环比前一周129平方米下降24%的事实也说明了小户型产品仍是市场需求主体。现房商品住宅的成交套均面积下降也表明了市场对尾房的消化中小户型依然占据主要位置。预计近期内小户型产品将会一直保持较为平稳的市场供应量。

各地楼市

▶厦门 保障性住房可按揭贷款八成

新华社电 厦门市建设与管理局和建设银行厦门市分行近日共同签订了《社会保障性住房按揭贷款业务合作协议》,按照此协议,今后购买保障性住房的厦门市民,可以像普通商品房购房者一样在建行办理住房按揭贷款,最高可从银行贷到八成购房款。

厦门市保障性住房政策规定，经济适用房和保障性商品房购房者拥有的都是有限产权,5年内不得转让,5年后上市交易应将增值收益按约定比例缴交给政府。以往，由于有限产权的问题,保障性住房并不能用来抵押办理按揭贷款,这给购买保障性住房的中低收入家庭带来了不小的困难。此次协议签订后,今后厦门市保障性住房的购房者,可以像普通商品房购房者一样方便地到建行办理按揭贷款。

建设银行厦门市分行相关负责人表示,凡是90平方米以下的经济适用房、保障性商品房等保障性住房,均可以享受在商品房住房贷款基准利率基础上下调15%的优惠。保障性住房贷款人只需解决20%的首付,剩下的80%房款都可以通过银行按揭贷款解决,最长的贷款期限为20年。

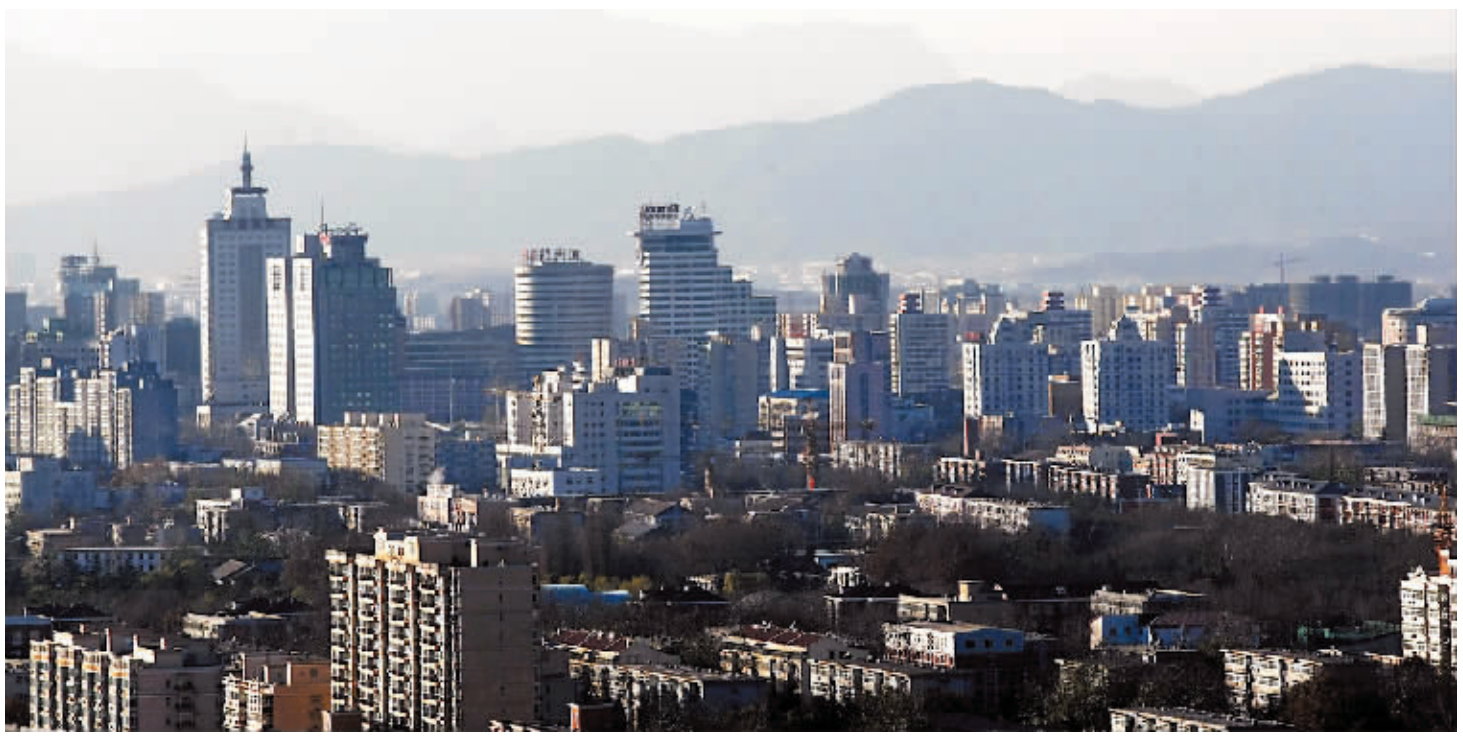
9月2日,厦门市实施社会保障性住房政策以来的首批经济适用房正式配售，已经完成选房的1056户低收入家庭将陆续签订购房合同、办理缴款手续,并可以到建设银行办理按揭贷款。

▶南宁 上调城镇土地使用税

新华社电 记者从广西南宁市地税局了解到，近日南宁市上调了城镇土地使用税标准，其中一级土地使用税从甲类每平方米7元和乙类每平方米5.5元统一提高到每平方米17元。同时,外企也被纳入城镇土地使用税纳税人范围。

据了解，南宁市此次调整城镇土地使用税单位税额，是在国家及广西壮族自治区政府规定的税额幅度范围内进行的调整。按照南宁市城镇土地使用税新标准，税款缴纳追溯至2008年1月1日,纳税义务人需要补缴因政策调整而应补缴的税款。而外企、外商投资企业则从2007年1月1日起，补缴相应税款。

城镇土地使用税是我国目前在土地保有环节征收的唯一税种，南宁市城镇土地使用税实行按年征收,按季缴纳。纳税人需要在季度终了后15天内向主管税务机关申报纳税。南宁市地税局将安排9月、10月作为纳税人土地使用税补缴申报时间,纳税人应在这两个月内到主管税务机关申报补缴2008年第一、第二季度因税额调整增加的税款,同时在10月份按新的税额标准缴纳第三季度土地使用税,而外商投资企业、外国企业还应申报补缴2007年度税款。



写字楼市场大单频现

机构资本看好楼市长期价值

日前,中房经贸的国海广场A座写字楼被中国电子进出口总公司整栋购买,成交额近10亿元。京城楼市大单频现,对于京城楼市来说,是否标志着市场回暖？机构资金频频入市，是否标志着楼市见底,抄底行为开始？对此,专家认为,随着京城楼市理性回归,许多楼盘定价已经趋于理性,楼市的长期价值凸显。

京城楼市大单频现

据金地产机构统计数据显示,今年上半年,整个房地产市场首现1998年以来销售面积和销售额同时下降的情况,上半年的房屋成交量同比下降38%。

但近日，北京楼市频现大额成交案例,引起业内人士的关注。据统计,今年来,已成交或意向整栋出售的物业有近10例。丰盛大厦被中国太平洋保险(集团)股份有限公司整栋购买；圣元中心整售给海南航空股份有限公司;6月中国电子进出口总公司又与中房京贸房地产开发有限公司正式签署了国海广场A座写字楼的购买合同。据悉,此次国海广场A座写字楼的成交额近10亿元,创造了2008年上半年北京市写字楼销售签约额的最高值。

“在北京房地产市场量价双挫、楼市大幅降温的大环境下,国海广场的大单成功使其成为京城楼市率先破冰的高端楼盘。”业内人士如此评价。

机构资本抄底楼市？

自去年年底以来,随着针对房地产业的宏观调控不断深入,楼市“拐点论”开始盛行,从而楼市也随之进入了“观望期”。许多新开的楼盘纷纷降低价格预期,政府对于房价的调控措施初见成效。

楼市近期大单频现,是否意味着楼市拐点已经见底？是否机构资金开始抄底楼市？楼市全面回暖是否可以预期？对此,中国电子进出口总公司相关负责人表示,之所以购买国海广场,也是看中了其位于西长安街与西三环交汇这一优越的地理位置。将资金用于购买物业,一方面是因为判断目前确实是不错的入市时机,但另一方面更加重要的是,看好物业的长期增值。

楼市长期价值被看好

业内人士将楼市大单买家分成了三种类型，一类是自用型买家,另一类是投资型买家,第三类是自用兼投资型,购买写字楼物业一方面可以用于自用，另一方面,可以享受高端物业的持续增值。

中房京贸副总经理郭谦认为,机构资金看中项目的稳定和长期回报,因此他们一般会选择旗舰型项目、热点商圈。比如CBD、中关村、金融街,这是目前北京比较热点的三个区域。此外,一些位置非常优越,升值空间大的潜力区域也是机构资金淘金的热点。

晨报记者 刘云波/文 殷楠/摄

楼市动态

建邦华府30万捐助丘索维金娜

晨报讯 日前，北京建工地产通过中华思源工程扶贫基金会,以建邦华府·君临项目的名义向德国体操选手丘索维金娜捐赠30万元人民币,以帮助救治她身患重病的孩子。

作为老国企,北京建工地产在不断开发和完善自身的同时,也长期关注和投身在国家社会的公益事业中。年初,北京建工地产就曾与国家京剧院共同举办过一场名为“群英会2008年新春群星贺岁京剧慈善盛会”的大型活动,并现场捐资20万元给中华环保联合会,用于生态环境的保护。此次捐款的建邦华府·君临,则为其目前在北京市场的主打楼盘。在此之前,该项目就推出“体育季”,该项目一直主打“健康生活”概念。

福成地产六年开发逾四百万平方米

晨报讯 2002年福成地产在燕郊开发了建筑面积为20万平米的尚品·福成一期，在品质良莠不齐的楼市背景下,该项目一跃成为燕郊的地标性住宅小区,福成地产在当地赢得了良好口碑。2005年,拥有了开发经验的福成地产在对一期进行总结之后,再次推出二期,并进行了合理升级。2006年年底福成地产全力打造了超级大盘上上城,400万平米的建筑面积使其当之无愧成为环渤海区域的大楼。该楼盘先后获得2006年北京区域标杆楼盘、2007年北京地产主流项目、2007年最值得期待楼盘等荣誉称号,同时不断刷新着住宅项目的销售纪录，创造了多个热销场面,如今3万户房源基本售罄。据上上城总经理曲靖透露，福成地产将于10月底再开发一个100万平米的新盘。

京城热点区域教育楼盘详解

购房宝典

有统计显示,伴随房价的高位运行,市民置业升级速度有减缓趋势，教育配套在房屋销售过程中的关注度被进一步提升。金秋9月,正值学生开学时节,本刊将京城一些热点区域涵盖教育配套的在售项目进行逐一罗列,并邀请专家详解,希望能对即将置业的学生家长及未来有这方面考虑的购房人有所帮助。

花乡区域

▶**综述:**按照政府规划,花乡板块是丰台区着力打造的集居住、教育、旅游、高科技、商贸一体化发展的桥南新区(丰台铁路桥以南地区,约10平方公里、17万居住人口),是继方庄、望京、亦庄之后区域综合发展的新模式，区域的前景和升值潜力巨大。花乡区域整体起步较晚,区域房产以一手房为主,如亿城天筑、天伦锦城、万年花城、未来上层等。

▶**典型项目:万年花城**

该项目属于丰台花乡,紧邻西南三环，总占地面积82公顷(1200亩)，总建筑面积约200万平方米;未来居住总人口达到三万多人,一万一千多户;容积率2.26,总投资约为60亿元,开发至2008年。

内部基础教育机构:万年花城社区内规划有三所幼儿园、两所小学、一所中学。现已经签约万年花城的高品质幼儿园有“美格国际双语幼儿园”,重点小学有北京小学。

项目地址:丰台区万柳桥西南花乡

在售均价:15000元/平方米

主力户型:49平方米一居、70、90平方米两居、120、130、150平方米三居

四方桥区域

▶**综述:**四方桥位于东四环四惠桥南4公里处，是东四环路与京沈高速公路的连接点，也是奥运会期间通往各个场馆的主要交通枢纽。四方桥区隔通惠河与CBD遥相呼应,包容CBD、燕莎商圈、使馆区、北京经济技术开发区,是北京市重点打造的绿色、生态、人文城区，规划建设了共计13.9万平方米的市政绿化工程,并对各个新老小区的社区内绿化进行改造升级,已成为CBD及周边区域中环境最优美、绿化率最高的板块之一。四方桥区同时也是CBD地产板块的核心,集中了华侨城格、林莱雅、世纪东方城等众多社区,板块内部商业、医疗、教育等各种配套设施齐全，纯熟完整的生活圈业已形成。

▶**典型项目:北京华侨城**

该项目北京华侨城旅游主题社区项目位于北京市东四环和京沈高速路交接处;距天安门直线距离10公里,20分钟车程；距CBD中央商务区直线距离3.5公里,10分钟车程,是CBD一级辐射区。

项目总占地1.5平方公里,其中主题公园占地100公顷,房地产及商业占地约50公顷，总投资约为25亿元。项目从功能上主要分成三大区域，分别是主题公园区、主题居住区和主题商业区。在北京世纪华侨城旅游主题社区的建设过程中，主题公园与主题居住区、主题商业区将在概念上互为依托,景观上互为借用,将建设成为一个绿色、生态、环保、人文、休闲、高尚的大社区。

内部基础教育机构:湖北省黄冈中学

项目位置:东四环四方桥京沈辅路南侧

在售均价:14200元/平方米

主力户型:111至122平方米两居、204平方米的下跃式花园

东二环区域

▶**综述:**随着国内三大石油巨头及北京移动、北京电信等进驻,东二环至今已聚集了主要包括石化、能源、旅游、电信、保险、贸易、物流、文化8大行业的众多企业巨头。“千万家”专业人士介绍,目前该区域的商业氛围已形成，虽然居住氛围并不突显,但区域内因有多所重点学校而成为家长置业的向往地域。

▶**典型项目:冠城·名敦道**

该项目西邻东二环,北接广渠门外大街。占地面积为52893平方米,总建筑面积近331276平方米。由近4.7万平方米写字楼、约4.2万平方米商务公寓、近3.4万平方米国际名店商街、约8.3万平方米花园公寓和近3万平方米服务式公寓组成。

内部基础教育机构:小区中的幼儿园已在规划中

项目位置:崇文区东二环广渠门桥东南

在售均价:22000元/平方米

主力户型:173平方米三居、222平方米四居

顺义别墅区

▶**综述:**北京顺义靠近温榆河、机场地区,是最早也是目前最大的别墅区,20世纪90年代初顺义区政府在这里规划出高档别墅开发区，并为别墅的开发提供了不少的便利。随着围绕首都机场和境内潮白河、温榆河沿岸的高档商品房和别墅群的迅速崛起以及区域内各项配套设施的进一步成熟，中央别墅区内中的风格别致、设施高档、功能齐备的项目越来越受到中外客商的青睐。特别是教育配套成熟度相当高，例如投资5亿元建设的北京市新英才学校,该校是集特色双语幼儿园、精品小学、优质初中、多元高中、剑桥国际中心、国外大学预科、汉语中心为一体的寄宿制国际化学校。除此之外该校还有ISB、德威、伊顿等高端涉外学校。

▶**典型项目:龙湾别墅**

该项目总用地面积1800亩,其中建设用地1000亩,分四期开发。毗邻北京新国际展览中心,依托08水上项目盛会及空港工业区,交通便捷,环境优越。项目东距京顺路3公里，西距京承高速后沙峪出口2.5公里,到首都机场仅15分钟车程。西南、东南侧拥有200米宽绿化带，西南侧依傍温榆河,坐享长达1800米的河岸景观线。

内部基础教育机构:“中国伊顿公学”——新英才学校

项目地址:顺义区后沙峪镇

在售均价:800万至1200万元/套(预计在10月中旬推出)

主力户型:370平方米

晨报记者 王丽娅