



北京晨报

房地产市场

二〇〇八年十一月十三日 星期四

主编/张晓明
编辑/刘云波
美编/耿争
校对/卢茜

上周行情

政策利好效应开始释放

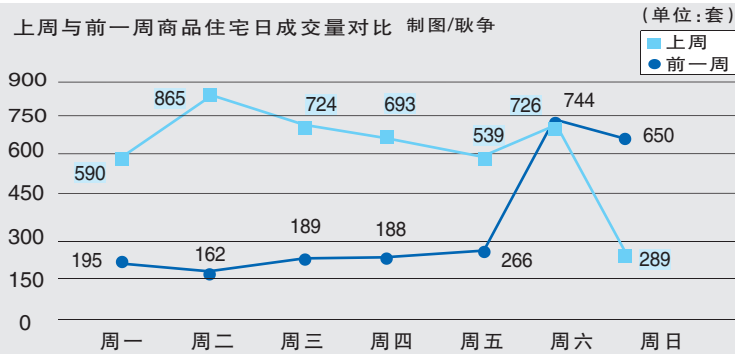
商品住宅销量增长显著

晨报讯(记者 杨舒萌)一系列拉动购买力政策的出台,终于开始显现对楼市的激励效应。根据北京市房地产交易管理网统计的数据,我市上周新增商品住宅供应量未见明显增多,但成交量却得益于利好政策的救市效应而出现显著增长,期房、现房一周销量环比增幅分别高达87%和65%。

供应:新增房源套均79平方米

上周我市新开盘项目有7个,新增供应房源1763套,套均面积79平方米,较前一周均有小幅上涨。市场整体开盘均价14364元/平方米,较前一周下降18%。

上周新开盘项目中,除了位于门头沟双峪环岛的熙旺中心是纯新盘外,其余6个项目均为老盘后



期。其中朝阳区新项目有两个,分别是远洋万和城和悦溪公寓,其中前者均价24000元/平方米,后者两居均价8800元/平方米、板楼均价10000元/平方米。海淀区也有两个项目入市,一个是大成郡,其5号楼均价16000元/平方米,一个是领秀新硅谷,均价13500元/平方米。通州、门头沟、宣武上周各有一个项目入市,分别是DBC加州小镇,均价8350元/平方米,熙旺中心均价11000元/平方米、中信城一号楼,均价18500元/平方米。

分析:协议机构房地产经纪公司副总经理缪培丹说,上周新增供应整体套均面积继续保持在90平方米以下,说明市场供应主体为中小户型。买首套住房面积低于90平方米的契税税率降至1%的新政利好,使得小户型优势更为明显,开发商纷纷选择此类产品入市,上周开盘的项目中套均面积在90平方米以下项目,分别有DBC加州小镇、熙旺中心和远洋万和城。价格方面,因上周入市项目中除中信城位于二环内,其余均在四环外并以普通住宅为主,故市场整体开盘均价较前一周有所下降。

销售:日均成交量高达630余套

上周京城商品住宅成交套数显著增长,七天共售出商品住宅4426套,日均成交量高达632套,比前一周增加了85%。其中商品住宅期房日均成交580套,比前一周增长87%。销售套均面积93平方米,环比下降5%;商品住宅现房日均成交52套,比前一周增长了65%,销售套均面积为140平方米,与前一基本持平。

分析:缪培丹说,今年以来楼市持续低迷,开发商为追求销售回款率不得不调整定价策略,推出促销折扣直至价格直降。经济适用房、限价房等保障性住房的大力入市也在一定程度上拉低了周边区域商品住宅的价格,使得北京楼市价格松动,为商品房成交带来有力推动。同时,近期频繁出台的的各项利好政策也使部分市场刚性需求得到释放,部分持观望态度的购房者选择出手。

楼市动态

中海广场样板层开放 全球租赁全面启动

晨报讯 日前,位于CBD、长安街双重繁华交汇之地,集两座国际化甲级写字楼及一座商业裙楼于一体的中海广场,在其南楼六层样板层举行了盛大的“样板层开放仪式”。中海广场地处CBD最核心位置,南面鸟瞰长安街,东侧毗邻国贸三期,总建筑面积15.1万平方米,最佳标准层面积(中楼1754平方米、南楼1478平方米),1000平方米阳光大堂,超过2.8米的楼层净高,10厘米的架空地板,全景采光的“短近深”无柱设计,由世界500强成员企业中海地产倾力打造,长期持有。

环球财讯中心写字楼部分验收提前完成

晨报讯 日前,坐落在西长安街上、位于金融街区域的环球财讯中心写字楼提前完成部分验收交付工程,其中包括规划、消防以及电梯等设备的验收工作。环球财讯中心销售负责人表示,其中电梯的交付是一大难点,也是十分重要的一部分。据他介绍,环球财讯中心内部的瑞士原装进口迅达7000系列高速电梯为超高标准配置,每部电梯只服务4000平方米,高于常规5000平方米一部电梯的配置,高效快捷,每栋单体楼为独立的电梯系统,全楼共24部进口电梯,同时可直通地下停车场,便于为业主服务。

西长安中心提升五棵松区域

晨报讯 日前,一份首部西南区域经济发展论坛正式对外公布的“京西商务区开发建设研究报告”显示,未来石景山、丰台、门头沟等区计划用10至15年的时间,建成一个与北京东部著名的CBD东西相对的“京西中央商务区”。西长安中心位于西长安街与西四环的十字核心位置,扼守五棵松西北角,南邻西长安街,东邻西四环,项目采用典雅的德式建筑风格,使用灵活的水环热泵中央空调系统和新风换气系统采用全热交换器等5A级智能化系统配置,总建筑面积50766平方米,建筑功能为高端商业、办公综合体。

商业地产



商铺开店计划萎缩

商业地产减缓势头初现

“一直听说我们单位附近要开一家在北京知名度非常高的健身房,期间,我也收到有关的宣传资料,但一直也没有开业迹象,最近竟然听说这里的健身中心不开了!”曾经一度大肆宣传要开办的健身房人间蒸发,让李先生很诧异。

记者致电该健身中心开发部,电话一直无人接听。“经济紧张的时候,人们首要缩减的就是健身经费。所以健身房开店速度是最明显的市场晴雨表。”一位业内人士这样说。“据我所知,很多健身中心已经开始缩减了扩张的计划。这是一个信号,一个商业地产即将开始出现萎缩的信号。”商业地产专家肯定地说。

记者采访了北京商业市场资讯杂志总编辑潘好龙先生。潘好龙说:“因为工作的关系,我一直很关注零售业和商业地产行业。这两个行业密不可分,如果零售业不景气,就会影响商业地产的发展。”据潘好龙介绍,商业地产不景气的初期征兆首先表现在连锁店缩减开发部人员,停止扩张脚步或者缩减扩张计划;其次,一些资金链有问题或者经营不善的店会陆续关门。

“过去两年,北京的商业地产依托整体地产行业和中国高速发展,突飞猛进。2007年,商业地产的面积达到了650万平方米左右。2008年,商业地产也有250万平方米左右。而之前几年,北京的商业地产每年只有100万到200万平方米的放量。商业地产受影响滞后的特性,会在2009年上半年显现出来,届时,商业地产会呈现低迷状态。”潘好龙这样分析今后的商业地产走势。

新闻分析 警惕商铺变伤铺

“虽然目前手里还没有确切的数据表明商业地产发展速度减缓,但这主要是为商业地产特殊的滞后性所致,我预计,到明年上半年或者更早的春节后,商业地产走势会减缓。”中国步行商业街工作委员会秘书长、中国商业联合会专家委员董利如是说。“尽管国家曾经出台的宏观调控措施并未对商业地产市场或者说对商业地产销售构成较大影响,但今后可能不同,商业地产恐难独善其身。”据董利介绍,商业地产对商业用房的需求已接近饱和,更多商业用房将会闲置,投资者购买的大量商铺出租难度将会加大,“要警惕商铺变伤铺。我说的伤铺,在此指的是那些大型商业综合体。”同时,董利也指出,“今后商业地产销售项目遍地火红的局面恐难以再现!”

相关链接 零售巨头放慢扩张脚步

受房地产市场低迷的影响,家居建材超市百安居在关闭福州、温州、青岛店之后,将于12月关闭烟台店。与此同时,国际零售业巨头的扩张速度也明显放缓。

原计划即将开设新店的沃尔玛由于投资计划变动,暂缓了开店的步伐,今年沃尔玛在华新增门店不足15家,与去年相比减少了近一倍。

家乐福今年在中国开设门店不足8家,远低于年初计划的21家。

零售巨头麦德龙今年内地市场一家门店都没有开,而在此前,麦德龙有关负责人曾定下“每年6至8家新店”的目标。

有专家认为,全球金融危机及将不可避免地影响到中国的零售业。但对于大股东财务稳健的便利店连锁而言,现在反而是大展拳脚的好时机。因为便利店的业态决定其顾客群对价格较不敏感,受到的影响会较轻。 晨报记者 刘云波

10月租金同比上涨一成多

4大因素力挺京城房租

晨报讯(记者 刘云波)据我爱我家提供的数据显示,10月份,北京租赁市场进入成交高峰期。供大于求现象明显,租赁价格环比小幅下降,同比去年同期则上涨了一成多。

数据显示,10月份全市租金均价为2569元/月·套,环比微降了0.43%,同比去年同期的2268元/月·套则上涨了13.27%。城八区的租赁均价为2625元/月·套,与去年全年的价格相比上涨了283元/月·套,增幅为12.08%。其中,本月普通住宅租赁价格比上月下降了1.12%,高端租赁市场的租赁价格也呈现小幅下降态势,本月全市高端租赁市场的交易均价为5036元/月·套,较9月份价格下降了0.3%。数据显示,10月份的整体租赁市场

中房源的供应数量环比上涨了6.69%,客户的数量也出现了明显的增长,幅度达6.94%。整体市场供需比为1.67:1,供大于求的状况依旧。

从今年的整体市场来看,房屋租金的价格水平上涨速度依旧很快,但是求租的需求并未出现明显下降。我爱我家负责人认为,出现这种现象主要与四个因素有关。首先,在持续的观望氛围影响下,购房者的购买意愿下降明显;其次,全球金融危机使得人们对固定资产投资信心下降,人们更愿意持有现金,而租房房屋成本相对较低;再次,低迷的股市削弱了股民和居民的购买能力;政府保障性住房建设的政策也使一部分受益人群通过住宅租赁手段进行过渡。

新闻链接 望京、五道口租金大幅下降

我爱我家提供的数据显示,望京地区租金与奥运前相比下降10%至14%左右,同时出现租金下降的还有五道口区域,租金较奥运前下降幅度约为10%左右。

据李先生介绍,在望京地区,房租2800元以上的退房现象比较明显,其中,3000元以上的房屋租金下降了300至500元左右,4000元以上的房屋租金

下降了1000元左右,五道口的租金下降相对较少,降幅约在300至500元之间。

据了解,由于受到韩国经济的影响,很多韩国人纷纷返回国内,这直接导致五道口、望京等韩国人聚居区域出现大范围的退租现象。而留下来的人也纷纷选择小一些的房屋或者便宜一些的房子,以期缓解经济压力。 晨报记者 刘云波

中国房企竞争力不断增强

11月8日,由中国行业企业信息发布中心主办的“2008中国大型房地产业与建筑业500强企业信息发布会”在京举行,摘得2007中国房地产企业综合实力桂冠的广州富力地产股份有限公司和碧桂园物业发展有限公司等100多家房地产业与建筑业500强的代表到会。会上发布的2007年中国房地产业与建筑业500强企业信息显示,2007年,我国房地产业与建筑业的效益不断改善,行业和企业竞争力不断增强。

统计数据显示,2007年,全国房地产开发企业6.3万家,从业人数达172万人,完成房地产开发投资25289亿元,比上年增长30.2%。其中,住宅完成投资18005亿元,所占比重为71.2%;房屋竣工面积6.1亿平方米,同比增长8.9%;商品房销售面积7.7亿平方米,同比增长24.2%。在房地产开发投资规模迅速扩大的同时,房地产开发企业经济效益明显改善。房地产开发企业资产负债率为74.4%;房地产开发企业实现利润总额2900亿元,同比增长48.4%。房地产业增加值占国内生产总值的比重超过5%,在整个经济发展中真正起到了支柱产业的重要作用。

据悉,截止至2007年年底,全国建筑业企业共有62074家,比上年增长1908家;从业人员3133.7万人,完成建筑业总产值51043.7亿元,分别比上年增长8.9%和22.8%;实现建筑业增加值9944.4亿元,同比增长22.5%;2007年全国建筑业企业实现利润总额1561.1亿元,税金总额1714.3亿元,分别比上年增长30.9%和22.3%,资产总计达43029.3亿元,所有者权益为14862.9亿元,资产负债率为65.5%。从上述多项统计指标可看出,我国大型房地产与建筑业企业的效益不断改善,行业和企业竞争力不断增强。但对比其他行业或国际同行而言,作为支柱产业的房地产业和建筑业,还存在占GDP比重偏低、企业粗放发展、结构不尽合理、投入产出偏低等问题。“要解决上述问题,需要着力提升我国房地产开发和建筑业的竞争力,改革现有体制机制,使我国房地产业和建筑业企业向大企业集团化、国际化、中小企业专业化、市场化方向发展。”专家提议说。 晨报记者 王丽娅

新世界商圈即将南扩

晨报讯(记者 杨舒萌)新世界商圈将南扩,并有望升级为全国性的现代商贸服务功能区。记者从上周举办的“新崇文城市价值高峰论坛暨新世界商圈区域价值高峰论坛”上获悉,崇文区正在实施“天坛文化圈”

战略,全力打造前门文化产业聚集区等三大功能区,投资建设中心将向南倾斜,位于崇文区的新世界商圈南扩计划已提上日程。新世界中国地产1993年进入崇外区域,已建成新世界百货、新世界万怡酒店、正仁大

厦、新世界太华公寓、新怡家园等高档商业及住宅项目,形成了新世界商圈。新世界中国地产(北京)常务副总经理蔡建伟表示,新世界商圈将进一步发展周边的商业物业,完善商圈内部业态配比。

中老年学电脑 《一点就通》

不用求人 不用进培训班 不用看教科书 不讲理论 只谈实践

《一点就通》是由清华同方光盘电子出版社针对电脑初学者出版的一款电脑教学软件。它采用独特的“引导操作”教学模式,配有真人语音讲解、字幕及仿真界面、图文并茂;软件从最基本的开机、鼠标键盘使用、文字输入讲起,包括:软硬件常识、基本操作、网上聊天、网页浏览、电子邮箱、文件下载、网上购物、影音娱乐、软件安装、电脑办公、电脑理财、病毒查杀、系统安装维护等等,内容之多难以列举!实时的互动操作强化您的记忆,让您轻松快速掌握电脑,紧跟信息时代步伐!

北京地区购买《一点就通》另赠送手写板一套

软件订购服务热线:010-63691248 63691249

地址:广安门内大街315号国家信息中心B座 免费送货

硬笔 毛笔

《陈翔四力法》全球书法(速成) 86662647

专·本 工程师

工企、金融、机械、电子、轻工、纺织、建筑、经济、路桥、市政、园林、环卫、市场营销、物业管理等30多个专业 采矿等各类 人事部门职称评审

67310959 67355739 (六日不休) 8:00-18:00

鹿腾中高考数学

王老师,首都师大数学系86年毕业于,22年教龄,辅导初三、高三数学,历年中考、高考高分,满分

电话:68046899 68022165

网址:www.luteng.net

中大教育 期中考试后怎么办?

09年中高考 小升初 小初高 教师1对1定向辅导

八大方案解决考试中的八大问题 有针对,才有提高!

1. 基础薄弱型: 强化知识训练
2. 动力不足型: 从趣味着手
3. 情绪波动型: 由易到难
4. 学习效率型: 分析低效的本质原因
5. 缺少思路型: 加强审题
6. 一做就错型: 多做题似懂非懂
7. 粗心大意型: 心理疏导
8. 知识生疏型: 多背多练,反复记忆

全部特聘有多届毕业班教授经验的 一线专职资深教师

130余家校区 学员人数突破20000人 每月数以千计的新生入学

教学团队: 中高考专家+一线教师+心理咨询师

教学形式: 1对1专家诊断 1对1教师授课 1对1答疑答疑

教师资历: 高教教师 市区教研员 中考名师 骨干教师

定向辅导: 小学初中+市区重点 高中+名校/一本/艺校

辅导效果: 名次提高100多名 分数提高200多分

中小学教育专家硕博把关教学管理 送一学年全年全科教师陪读

北师大学: 51665228 人大: 51660978 东直门: 51660626 和平里: 51660826

公主坟: 51660662 东大桥: 51667088 方庄: 51662726 崇文门: 51665218

北大: 51665286 宣武门: 51660236 劲松: 51660636 航天桥: 51668796

阜成门: 51669676 朝阳路: 51665736 亚运村: 51662796 三元桥: 51668076

京华建工培训中心

● 钳工、管道工、电工三工种的普通技师和高级技师

● 建筑岗位: 监理工程师、质检员、施工员、材料员、资料员、安全员

● 全国通用中高级证: 电工、焊工、水暖、钳工、制冷、测量、试验工、弱电、汽修、汽驾

● 操作证: 高低压电工、电气焊工、叉车等各工种的取证及复审

大北窑 65675748 安定门 84118239 德胜门 64035070 阜成门 68325409 石景山 68837927 左家庄 64675949 劲松 87782740 六里桥 63329436 木樨园 67275742 亚运村 64929293 陶然亭 83510428 阜成门 68363267 清华园 82671428 红庙 65088032 左家庄 64675949 劲松 87782740 六里桥 63329436 北太平庄 82080420 西坝河 64205514 苏州桥 88569390