

减税、降息利好集中释放

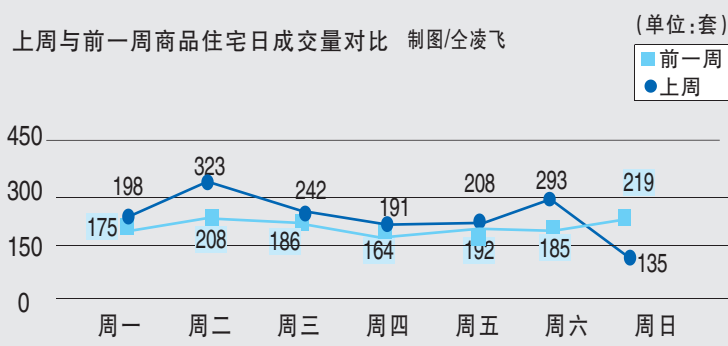
上周商品住宅供销齐增

晨报讯(记者 杨舒萌)陆续出台的减税、降息政策对京城楼市产生了一定的利好效应,市场买卖双方热情逐渐呈现上升趋势。根据北京市房地产交易管理网统计的数据,上周我市商品住宅新增供应量环比暴增近4倍,销售套数也有两成多的增量。另外,新增房源的整体均价和套均面积有所下降,这对后市无疑也是利好。

供应: 新开盘项目多达10个 均价8858元/平方米

上周京城新开盘项目有10个,新增供应套数2854套,较前一周暴增375%。新增供应套均面积为82平方米,较前一周的107平方米下降24%。上周市场整体开盘均价为8858元/平方米,环比下降34%。

上周新开盘项目中,朝阳区有三个,分别是CROSS朗廷(开盘均



图中所示的商品住宅成交量中,不包含经济适用房和限价商品房。

价8900元/平方米)、悦溪公寓(930号、932号、921号楼开盘均价分别为8800元/平方米、9800元/平方米、10400元/平方米)以及老项目后期富力又一城(开盘均价约9600元/平方米);丰台区有两个,分别是晶城秀府三期(开盘均价13300元/平

米)、万年花城(推出100套房源,开盘均价10300元/平方米);昌平区有一个老项目后期开盘,即高教新城(1号楼开盘均价7000元/平方米,最低9万元/套);石景山区也有一个项目,即远洋·沁山水(开盘均价11800元/平方米)。另外,房山的

天恒乐活城开盘均价为5200元/平方米;怀柔的玖号院开出30套别墅,叠拼别墅面积275平方米左右,总价210万元/套;密云的新盘溪水雅地推出三栋楼,开盘当天优惠价4000元/平方米,之后为4500元/平方米。

分析: 协成机构房地产经纪公司副总经理缪培丹说,近期各种复苏经济政策出台,上周又为二套房贷松绑,提升了开发商的信心,使得很多原先对楼市后期走向不确定打算延后开盘的开发商纷纷提前入市,并想借此利好以及楼盘自身的折扣力度来提升自己本年度的销售回款,短期内楼市新增供应量明显上升。

销售: 期房销售套数、面积双双走高

数据显示,上周我市商品住宅共售出3379套,签约面积33.5万平

米,比前一周均有22%的增幅。其中期房售出3098套、签约面积为30.1万平方米,环比分别增加了25%和28%。值得注意的是,不包括经适房和限价房在内的期房商品住宅签约套数环比也增加了28%。

分析: 缪培丹认为,此次受减税、多次降息等多重政策的利好,加上政府显示出的对中低价位和中低面积的购房需求给予优惠政策决心,楼市成交量出现了上升,这也说明合理的价位及优惠性的政策能够促使一些刚性购买力得以释放。近期大量保障性住房的入市也在一定程度上支撑了成交,与去年同期相比上涨明显。但缪培丹也指出,就此认为楼市开始回暖尚为时过早,“只有价位回归理性,产品性价比继续提高,真正得到更多购房者的认可,成交数字持续稳步上升,才是楼市开始回暖的有力说明。”

年末楼市期房卖不过现房



楼市动态

海棠公社开盘一周售罄

晨报讯 12月10日,位于朝阳区五方新区的低密度住宅项目海棠公社低调开盘。据悉,该项目开盘当天,所推出的房源便被认购95%,并在之后的一周内,迅速售罄。究其原因,一是以高性价比制胜。海棠公社7800元/平方米起,东五环边,110至180平方米的主力户型,包括了入户花厅、一梯一户这种通常在豪宅才具备的设计要素;二是零风险购房。海棠公社推出无理由退房三重购房计划,免除购房人后顾之忧的做法赢得市场认可。据悉,近期该项目将加推一批新品房源。

泰禾集团携手“BQ2008 红人榜”

晨报讯 日前,由泰禾集团参与赞助的“BQ2008 红人榜”揭晓。当晚,百位港台及内地当红明星艺人盛装出席,与众多社会名流、精英人物欢聚一堂。泰禾集团起步于福州并已经成为福州市当地最大的房地产开发企业,年销售额超数十亿元。早在2005年,泰禾集团便凭借大型别墅项目“运河岸上的院子”成功跻身京城地产一线品牌。2008年底,泰禾集团精心打造的独栋别墅项目泰禾红御亮相,在业界引起了不小的轰动。据悉,该项目位于百里长安街东首,紧邻京杭大运河,社区专享千米景观大道及81000平方米原生河岸景观,并斥资2亿元打造1.5万平方米的超五星豪华俱乐部。

金泰地产隆重举行成立十周年庆典

晨报讯 日前,北京金泰房地产开发有限责任公司成立十周年庆典举行。自1998年12月18日成立以来,金泰地产专注于地产开发,以“创造新品质,引领新生活”的美好愿景,成功开发了北京新天第、金泰大厦、新新天第、金泰城·丽湾、金泰·先锋、怀柔金泰苑、三亚滨河城市花园等数十万平方米的项目,并取得了房地产开发一级资质。2009年,三亚金泰·山屿湖项目、营口百万平方米“金泰城”项目即将开盘,呼和浩特金泰丽湾项目也开工在即。

富力又一城芳草学校2009年招生即将启动

晨报讯 为了让业主的子女能够尽快入学,在2007年7月双方达成进驻协议之后,富力又一城便倾力全力打造建筑面积达2.8万平方米的芳草学校,至今已仅仅一年多的时间就已全面落成,预计不久将启动2009年中小学校的招生计划。除此之外,更致力于全程的配套教育的又一城除引入芳草学校之外,在一期的东侧、三期蝴蝶湾的西南角共设有两所双语幼儿园,让广大业主子女从小便接受高质量的教育,光辉前途从这里起步。

来自于北京房地产管理网的数据显示,进入12月现房销售明显好于期房。其中,12月前5天北京市现房交易总套数达到了1233套,而期房只有1228套。而且现房的回暖速度要明显快于期房,相比11月份前5天现房交易的428套,增长了188%,而期房比11月的前5天只增长了13.9%。同样,多位开发商也表示,近期京城楼市对现房和短期内的现房需求和购买力明显增加。针对这一现象,一位一直从事朝阳区域内高档楼盘交易的业内人士告诉记者,近期楼市出现的业主要求开发商赔付差价的事件,在很大程度上影响了购房者对期房的选择。

京城楼市掀起“现房之战”

购房者的需求变化在目前整体楼市不景气的情况下日显突出,京城楼市的“现房之战”俨然硝烟正

起,特别是在东四环西大望路等高档住宅较为集中的区域。其中,位于西大望路的珠江帝景,从12月开始该项目的E区进入现房销售阶段,目前仅剩20套房源可售,而C区也已进入现房销售阶段,明年下半年即可入住。位于百子湾的沿海赛洛城明年年中可入住的现房也仅有少数尾房可售。专业人士分析认为,从现房销售量的大幅增加不难看出,购房者在“逆市”中的自我保护意识明显加强,通过选择可见现房降低风险。

珠江帝景的销售负责人向记者表示,在今年楼市低迷的情况下,对现房热销感触颇深。据他介绍,从去年开始楼市进入了深度观望期,购房者持币待购现象严重,而帝景E区从今年6月份进入现房销售阶段后状况出现了明显改观,先是楼市最为困难的8月份,帝景博悦成交了

6000万元和3000万元的两笔团购大单,10月黄金周销量近1.5亿元,随后在楼市回暖的11月,销售额又超过了1亿元。而帝景的卖点就是中央园林、阿波罗广场、商业街、公共艺术风雨廊等实景建筑以及双语幼儿园和陈经纶国际双语学校落成,都给购房者带来入住信心。

投资客瞄准现房市场低调进场

从事房地产投资的王女士向记者表示,对于房地产投资型买家来说,回报率和现金回流速度最为关键,一般情况下更青睐于现房的买卖,宁愿选择二手房也不愿意购买期房。对于以租赁型为主要投资者而言,即买即租是最为理想的,可以缩短回报周期。

台湾信义房屋的资深经纪人唐颖认为,当房产项目的总交易价格超过150万元以上,购房者更在意的

的是房屋的升值和保值性,而价格因素将不是唯一参考的依据。记者了解到,目前属于准现房销售阶段的珠江帝景C区,在居住品质上是“大帝景”开盘以来最高的居住形态,由原来的16层建筑改为9层板楼,解决了CBD高端居住产品匮乏差异化困扰。

“我爱我家”提供的数据显示,受政策调控因素影响,11月份客户咨询量较10月大涨46.16%,成交量较10月上涨近15%。“我爱我家”金台路店的王先生告诉记者,降价打折的房子是因为存在议价的空间,但是很多地段好、户型好、环境好的高端公寓房是不可能降价的。此外,在新房打折降价的背景下,二手高端市场却出现大户型稀缺和二手房价格倒挂的现象,这也从另一个方面表明了市场目前还是稳定的,二手公寓市场并未出现太大波动。

2008年,我将永远铭记在心

——SOHO中国有限公司联席主席张欣、潘石屹新春致词

亲爱的朋友们:
首先向您和您的家人及亲人们致以新年的祝福!
即将过去的2008年是极不平凡的一年,这一年里我们共同经历了许多以前只有在书本和电影中才会看到的历史大事件;对我个人来说,这一年也必将是永远铭记在心的一年。
在去年的7月,我和家人们承受了亲爱的妈妈离开的痛苦,她瘫痪在病床上34年,却给我们家庭和兄弟姐妹带来无穷的精神力量。虽然妈妈离去,把我们家人、亲人和乡亲们的心拉得更近了。在我们最悲痛的时刻,得到了朋友们极大的安慰和关爱,让我和家人度过了那些心痛的日子。也是在痛苦的日子里,我沉思生命的意义,思考人生的短暂和灵魂的永恒。
今年5月,汶川大地震让我们再次看到了物质世界的不稳定和脆弱,人们经过千辛万苦创造的物质财富顷刻化为乌有,人的肉体生命在大的灾难面前也不堪一击。但我们看到了,这次大灾难同时强烈地唤醒了沉睡在人们心中的爱、同情心以及服务和奉献的精神,这种精

神一直在传播。
“毒奶粉事件”给我们巨大的打击,让人震惊,它让我们看到,没有诚实作为基础,没有精神文明的进步,再多的物质财富都是建立在沙滩上的大楼,没有根基,随时可以灰飞烟灭。
在过去短短一年时间里,我们曾认为坚不可摧的、被我们崇拜、确信了近一个世纪的华尔街土崩瓦解了,人们对旧体制失去了信心和安全感。这让我们更加清楚地看到,失去正义原则的指导、失去了中庸之道,精神和物质不能平衡发展的社会是举步维艰,难以持续进步的。
这些考验的来临都是不期而遇的,2008年是我们多年来一直盼望的盛会之年。我们大家一起分享了奥运会带给我们的喜悦和自豪,“同一世界,同一梦想”的主题,让全世界的人们看到了人类一家的曙光;而同在这一年,奥巴马当选为美国总统,成为不同种族、不同肤色的人们团结一体的象征。
在伊拉克的战火和黎巴嫩、非洲不断传来的死亡等坏消息中,我们听到了战争结束的最后期限,我们看到了战争的黑暗终将离去,世界



和平的阳光终将普照人间,我们看到了新世界的曙光正从旧世界的尽头升起。
有两种力量让我们迈向新世界。一种是破坏的力量,一种是建设的力量,这两种力量缺一不可。我们既不要在危机的痛苦中沮丧,也不要被短暂的物质繁华所蒙蔽。让我们成为建设力量中的一分子,每天为新世界

也是造成社会和经济动荡的根源之一。几百年来,数不清大大小小的经济危机,总在制造泡沫、泡沫膨胀、泡沫破裂的怪圈里走不出来,其根源在于这些都是旧的体制、旧的企业形态上徘徊。新的企业形态要在创造物质财富的同时也创造精神财富。
新的一年,我们会一起经历全世界前所未有的、最根本的、深刻的改变。对我们最大的挑战不是来自经济萧条和物质财富的减少,只要不浪费、不贪婪,经济萧条不会打垮我们。我们面临的真正挑战是我们过去所有的偏见、狭隘的忠诚和有限的团结,缺少诚实、缺少团结和正义才是我们面临的巨大危机。
让我再一次以圣人巴哈欧拉的一句话来结束我的贺信:“人类只有牢固地团结起来,而且只有到那个时候,才能享受真正的幸福、和平与安全”。
在新一年里的每一天,我会为您和您的家人和所有人的幸福、快乐、爱而祈祷!
张欣 潘石屹
SOHO中国有限公司
2008年12月