



北京晨报

# 房产·市场

二〇〇九年七月二日 星期四

主编/张晓莉  
编辑/王丽娅  
美编/耿争  
校对/卢茜

## 上周行情

## 房价持续上涨抑制需求释放

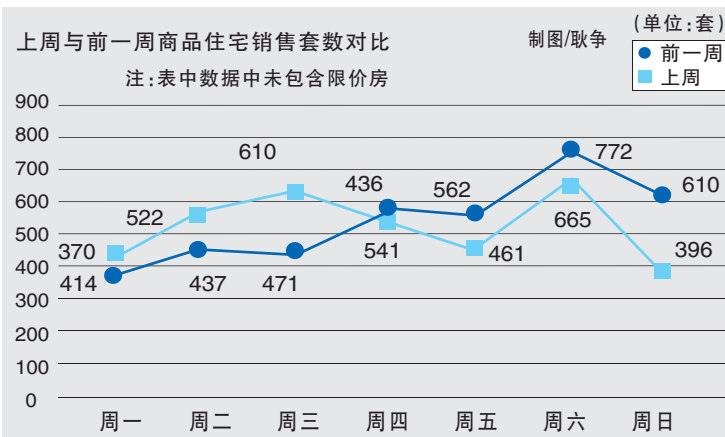
# 商品住宅期房销量下降

晨报讯(记者 杨舒萌)近期房价的持续上涨使得一些购房者再次观望,加上两限房的集中供应吸收了部分刚性需求,上周京城商品住宅期房成交套数出现下降。根据北京市房地产交易管理网统计的数据,上周我市共售出商品住宅期房2885套,比前一周下降了8%。

### 供应:公寓项目放量 套均面积下降

上周我市新开盘项目有9个。新增供应房源1151套,环比下降17%;新增供应面积11.7万平方米,环比下降26%;新增供应套均面积102平方米,较前一周115平方米下降11%;市场整体开盘均价13344元/平方米,较前一周略降。

上周新开盘的9个项目分布于6个区县。朝阳区有三个项目:禧福汇国际社区推出1号楼一个单元房源,开盘均价约为21000元/平方



米;首开常青藤推出C组团2号楼,13000元/平方米;珠江帝景推出C9号楼,约23000元/平方米。通州区有两个项目:天时代苑推出3号5号,9000元/平方米;世纪星城三期,22号楼A段,8600元/平方米。大兴

区、丰台区、海淀区、密云县各有一个项目开盘分别是金色·漫香林二期19号楼,12800元/平方米;世华水岸推出B6楼,约14000元/平方米;IMOMA推出1号楼偶数层,14000元/平方米;恋日水岸推出三

栋楼,约4700元/平方米。  
分析:协成机构房地产经纪公司副总经理缪培丹认为,与前一周相比,上周新增供应房源骤减,表明近期楼市价格走强,部分开发商不急于销售产品,而是选择以排号等方式来放缓推盘速度,积存需求,有些项目则放缓取证速度,以求在市场价格高位时入市,获得更高的利润。

### 销售:现房销售套均面积下降

上周京城楼市商品住宅成交套数和成交面积总体上涨。商品住宅销售套数为5010套,环比增23%;商品住宅销售面积55.8万平方米,环比增14%。期房商品住宅总销售套数为4286套,环比增26%;总签约面积45.5万平方米,环比增16%。其中,除两限房外的期房商品住宅签约套数为2885

套,环比降8%;签约面积33.4万平方米,环比降8.9%;期房商品住宅销售套均面积为116平方米,与前一周相当。现房商品住宅签约套数为724套,环比前一降12%;签约面积10.3万平方米,环比增3%,现房商品住宅销售套均面积142平方米,较前一周的155平方米下降8%。

分析:缪培丹说,较长时间以来供应量的持续走低使一部分需求转向了现房市场,导致近期现房商品住宅成交量开始攀升。成交量的持续上涨加强了开发商对后市信心,价格出现持续上调。各地炒房团也因房价上扬的刺激加入京城购房者行列,投资型需求支撑房价快速攀升。但房价的持续上涨使部分自住型购房者缺乏跟涨能力而继续回到观望的状态,加之近期两限房大量上市吸引了一大批刚性需求,从而引起上周期房成交呈小幅下降。

## 楼市动态

### 石开融景城 高调亮相

晨报讯 日前,“和我在一起——石开西长安项目案名征集颁奖暨启动仪式”在石景山万达国际影城举办。石开西长安项目——50万平方米生态之城“融景城”正式亮相。这个总建筑面积50万平方米的项目,其周边绿化面积达到17万平方米,作为石景山的“第一生态大盘”,名副其实。融景城项目产品设计完全以人为本,反复斟酌、用心打造;建成后提供3000余套优质住房,户型由90平方米左右两居、130平方米左右三居和180平方米左右四居组成。每栋楼不超过两个单元,建筑全部为短板设计,南北通透,主卧室全部朝南;户户景观阳台,近百米楼间距尽享园林景观美景。所有户型得房率超过80%;特别是多功能灵动空间设计使购房者获得真正的实惠。半地下方式停车,更是降低业主的停车成本。社区突出的生态主题与园林景观,将建筑与周围环境完美融合。

### 泰禾红御7月 推水岸别墅

晨报讯 京东独栋别墅泰禾红御将于7月推出独栋水岸别墅,此类别墅总建筑面积为700万平方米,销售总价为3000万。泰禾红御位于京东泛CBD区域,京哈高速宋庄出口南行800米,从国贸出发,经京通快速和京哈高速,20分钟即可抵达项目,全程无红绿灯。西距六环路2公里,北临机场高速,至首都机场全程20分钟、南邻京沈高速、京津塘高速、京石高速,城市之间快速连接。泰禾红御规划用地面积34.2万平方米,其中建设用地22.4万平方米,总建筑面积10.78万平方米,地上建筑7.68万平方米。由101栋独栋别墅组成,含9种主力户型及6栋顶级豪宅,总体容积率0.33,绿化率为65%,目前在售户型面积500平方米左右剩下30多栋,1150万平方米剩2栋,总价1200万起/栋左右。此外,该项目踞守大运河上游岸畔,拥有800米自然河道与81000平方米原生河堤。3年时间,5000万元投入,泰禾集团悉心养成河堤景观。

### 富力地产李思廉 做客中山大学

晨报讯 日前,广州富力地产股份有限公司董事长李思廉先生做客中山大学,与中大学子畅谈“数学与人生”。数学系出身的他,对数学与人生有着独到的看法,他说:“数学很严谨,要求证明100%,没有任何瑕疵,但是我们的人生却是充满遗憾和不完美,不可能没有瑕疵,无法像数学的论证那样100%完美,我们就是要在这不完美的人生中不断努力,走向成功,实现我们的人生理想。”“用仁爱之心,造福社会,回报社会,使富力地产成为一个让人尊敬的房地产企业”。这是李思廉先生的理念,事实上他也是这样做的。富力地产在慈善事业上的投入已经超过了1.5亿元。今年6月李思廉被选为广东省慈善总会荣誉会长。



首席摄影记者 吴宁摄

## 45个新盘有望上市

# 7月住宅价格依旧看涨

### ●近半数项目因热销加推楼座

7月预计45个新盘上市,其中别墅类的高端住宅成为市场供应主力。由于热卖项目增加了开发商加推楼座的信心以及别墅等高端住宅占总供应比重较高,业内预计7月京城住宅价格依旧看涨。

多家研究机构的数据显示,7月预计开盘的项目达45个,其中纯新盘有16个,其余为老项目后期开盘。从新盘入市的比重来看,开发商对楼市的信心有所增强,而在老项目后期中有一部分是受持续热销影响而连续加推的楼座,如金隅可乐+、悦溪、首城国际中心等,上述项目由于在前期销售中取得了较好的业绩,因此在后期多次加开新楼座。事实上,从去年开始,多数项目的开盘节奏就慢

慢地开始发生变化,直至目前开发商多采取小批量、多批次开盘。

亚豪机构副总经理高姗认为,新盘及热销项目的频频入市,能说明开发商对当前的市场较有信心,随着政策利好刺激,投资性需求增加,这些均有力的支撑了楼市的快速回暖;但另一方面,市场仍存在着不确定因素,各种原因引起的观望依然存在,这使得开发商在欣喜之余还伴随着一些担心,处于谨慎乐观的态度。据悉,从4月份以

来,京城的在售项目提价销售的比例逐步攀升,6月开盘的老项目后期,三分之二的价格相比前一期提高了售价,提价幅度在500至3900元/平方米区间,平均增幅为12%。为了抓住有利时机入市销售,开发商在7月的推盘力度没有减弱,因此能看到瑞雪春堂、曦城国际、万科公园五号、合生·世界村、优唐·大都会、悦溪、火神庙国际商业中心、北京奥林匹克花园等多个项目均选择在本月开盘。

### ●高端住宅上市推高开盘价

据亚豪机构统计数据,7月开盘入市的项目中,别墅项目达5个,多为独栋和单套面积500平方米以上的高档别墅。协成机构同时也公布,7月即将开盘的项目中有公寓类项目20个,此次放量的公寓多数项目位于四环外区域,此外本月供应的小户型也多是商务、酒店式公寓。

协成机构房地产经纪公司副总经理孙钰认为,现今购房者越来越理性,居住需求更加实际,未婚或刚刚成家的年轻置业者,也更倾向

于选择低总价的超小户型。并且此类产品以精装配套齐全受到投资购房者的青睐。高姗认为,7月开盘的别墅以大户型独栋为主,非常适合港澳台及外籍人士购买,在限外令解禁、通胀风险加剧的背景

下,这些豪宅必然成为富豪保值增值的首选。而户型适中、地理位置优越的公寓项目又较为适合一般的投资置业者选购。因此预见,7月住宅整体市场价格将不会走低,甚至可能出现小幅上涨。

### ●3成新盘供应来自朝阳区

协成机构房地产经纪统计数据显示,7月城八区除崇文区暂无供应量外,其他区域均有供应计划,其中朝阳区列第一的位置,共有15个项目计划入市;通州区名列第二有5个项目开盘;顺义区、海淀区各有4个项目入市;房山区、石景山区、西城区各有3个项目入市;大兴区、西城区各有2个项目开盘;昌平区、东城区、丰台区、密云县各有1个

项目将开盘入市。据统计,朝阳区即即将开盘的公寓项目达8个,占本月公寓总供应个数一半,从有价格记录的数据统计来看,朝阳区公寓项目的整体开盘均价达19400元/平方米,价格相对较高。

孙钰认为,7月份新开盘项目的特点五环外项目仍占新增供应量的主力位置,但是城区内供应也会有所增加。如东城区和西城区两个区域已有许久没有项目入市,7月将有一部分供应量,二环内的其他区

域也将有3个纯新盘项目入市。此次7月开盘入市的项目中五环以内共有18个项目开盘,占预计开盘项目数量的四成左右。由于城区内可供用于住宅开发的土地面积十分有限,城区内的商品住宅价格一直高位且供应量一直维持在较低水平,7月份的这种放量值得那些看重地段而不把价格作为主要考虑因素的购房者的关注。晨报记者 王丽娅

### 7月部分预计开盘项目

项目名称	开盘状态	开盘均价	物业类型	区域	户型
火神庙国际商业中心	新盘	30000	公寓	大兴区	45至75平方米,主力户型都在55平方米左右
金贸中心	新盘	待定	公寓	西城区	60至120平方米的一居、两居
四合上院	新盘	22500	普通住宅	宣武区	60至190平方米,其中以87至100平方米两居和145至154平方米三居为主
首城国际中心D区22号楼	老项目后期	15000	普通住宅	朝阳区	85至89平方米两居,88平方米小三居
卡夫卡公社	新盘	待定	公寓	朝阳区	31至47平方米小户型
优唐·大都会	老项目后期	40000	公寓	朝阳区	70平方米至160平方米
保利垄上	老项目后期	600万元/套	别墅	昌平区	独栋,面积区间为420至700平方米
花涧溪7.8号楼	老项目后期	待定	普通住宅	通州区	88平方米小户型
华润·西堤红山2.5号楼	老项目后期	20000	普通住宅	宣武区	90平方米左右两居,160平方米三居
万科公园五号	老项目后期	24000	公寓	朝阳区	57平方米、86平方米、92平方米、178平方米、220平方米
合生·世界村	新盘	11000	公寓	通州区	首先推出一期LOFT精装公寓
林肯公寓	老项目后期	17000	公寓	大兴区	层高4.9米至5.5米精装LOFT户型,面积为50至100平方米

制图/耿争 (单位:元/平方米)

## 商业地产

### 众商家集体 签约前门大街

晨报讯(记者 王丽娅)继两家商家分别以每平方米每月1800元和1530元的高价租金中标前门大街两个位置绝佳的商铺后,6月30日下午,前门大街的商铺再次举行众多商户集中签约进驻,包括餐饮、食品加工、服饰、珠宝、照相器材和特许商品的零售等10家企业。至此,前门大街商业部分已经完成95%的面积出租。

据了解,本次与众多商家签约的房东是SOHO中国。以开发商业地产著称的SOHO中国持有前门54691平方米的物业,其中22763平方米位于前门大街,这是SOHO中国第一次自持物业。前不久,SOHO中国持有的前门大街两个钻石旺铺竞标,拍出了每平方米每月1800元和1530元的租金价格,甚至高于国贸的租金。但潘石屹告诉记者:“我们在这个项目的投入达到17亿元,2万平方米的租用面积,即使算这笔年租金收益,与我们的投入差距还是很大的。但做这个项目我们不是把赚钱当第一目的,而是力求在今年10-1前确保前门大街全面开业。”

崇文区长牛青山同时表示,前门大街的2街、3街、4街的修缮工作也全面启动,而不久之后就将启动全面招商。特别强调的是,新启动的招商工作将直接面对终端用户,着重吸引全国的老字号以及民族特色商户进驻。

### 别墅销售 渐入佳境

据第六届中国别墅节组委会提供数据显示,3至5月份,别墅累计入市供给面积达到35.6万平方米,供给套数为973套,前5个月别墅的销售量达到1600套。

与此同时,CRIC中国房地产决策咨询系统的数据显示,别墅产品表现突出,1季度北京别墅成交460套,其中3月份,北京别墅共销售281套,成交总金额近15.1亿元,北京120个在售别墅项目中半数以上都有成交。1至4月,北京别墅共销售846套,成交总金额42.04亿元。

对于别墅产品成交逐月上升的现状,克而瑞(中国)首席研究员陈啸天评价说,在现时的经济环境下,别墅产品热销说明了其保值增值属性撬动了投资需求,一方面说明购房者信心逐步回升,再次改善性需求逐步释放;另一方面也说明当前市场对通胀的预期增强,使得市场上较为稀缺的别墅成为投资热点。

富力地产销售负责人分析认为,综合前半年度别墅市场的表现,别墅项目自身的稀缺性和其保值、增值性是支撑别墅成交和价格的两个重要原因。难以复制的地段优势与项目本身的建筑品质相得益彰,形成了别墅产品内在的核心价值。无论是自住者还是换房客,辨别所购物业保值、增值性,是购房者置业的关键所在。据介绍,以富力湾和富力丹麦小镇为代表的别墅项目,除产品本身的高端品质、配套齐全外,其别致的建筑风格博得广大客户的青睐,在市场上有较强的竞争力。专家评价说,购买别墅产品的因素,和关注房价比起来,更重要的是,可能是选择适合自己区位、户型,以及对开发商资质、信誉和产品品质的考察,归根结底是实现产品的保值增值。晨报记者 王丽娅

遗失声明  
潘华松不慎遗失“北京晨报”...  
遗失声明  
邓晓梅不慎遗失“北京晨报”...