



北京晨报

房产·市场

二〇〇九年八月二十七日 星期四

主编/张晓莉
编辑/王丽娅
美编/耿争
校对/郭解

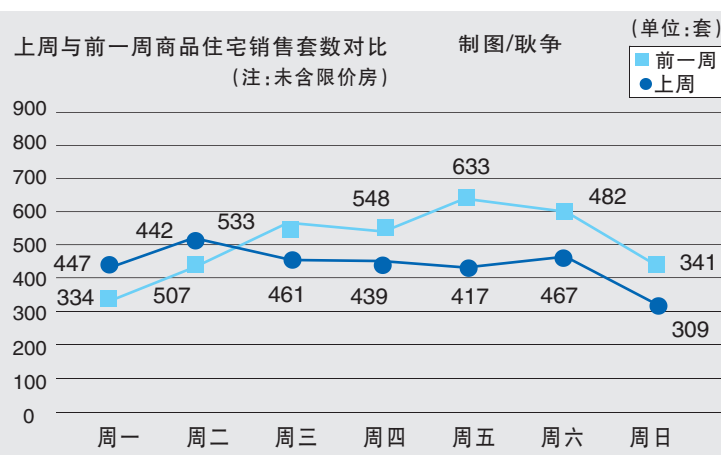
上周行情

高端项目放量拉动均价上涨

晨报讯(记者 张晓莉)据北京市房地产交易管理网统计,上周北京楼市共有 15 个项目开盘入市,新增供应套数 1624 套,环比前一周下降 24.47%;由于公寓、别墅高端项目比较集中,市场开盘均价提升至 18736 元/平方米,环比上涨 37.76%。

供应:新盘供应半数以上为高端项目

上周新开盘的 15 个项目分别分布于 8 个区县。朝阳区有 4 个项目入市,首开常青藤 C13 号、C14 号楼,开盘均价 16000 元/平方米;万象新天三期 102 号楼,13000 元/平方米;远洋·万和城 A 区 A8 号楼,30000 元/平方米;合生·麒麟社 3 号楼,17000 元/平方米。顺义区有 3 个项目开盘,水色时光花园约 50 套别墅,13000 元/平方米;智地·香蜜湾花香 LOFT9 号楼,15000 元/平方米;蓝岸丽舍 36 套别墅,约 18000



元/平方米。房山区有两个项目,天恒乐活城三栋叠拼别墅,10000 元/平方米;绿城百合公寓 6 号楼,7800 元/平方米。海淀区有 2 个项目,THE HOUSE 推出 4 栋楼,18000 元/平方米;香山清琴三栋独栋别墅,61000 元/平方米。怀柔区、丰台区、昌平区、大兴区各有 1 个项目开盘。怀柔区纯新盘顶秀美泉小镇开盘,7000 元/平方米。丰台区新盘红庭,约 20000 元/平方米。昌平区的纳帕溪谷四期推出 80 栋别墅,16500 元/平方米。大兴区路劲领海·天使湾,11000 元/平方米。

分析:协成机构房地产经纪公司副总经理缪培丹指出,上周出现高端项目的集中放量,开盘 15 个项目中,公寓、别墅类项目约占总开盘量的半数以上,高价项目带动上周市场均价上涨至 18000 元/平方米以上。此外上周开盘的项目多位于五环以外,但其中不乏一些项目伴有成熟的各项配套、优越的区位优势,这些产品本身的优秀品质能够满足一部分改善型购房者以及一部分投资性需求,如位于大兴黄村卫星城的路劲领海拥有一座 3.8 万平方米中央水系,并相继引入两大名校——北师大附属小、十一建华幼儿园和会员制健身会所。该项目此次推出的 180 套房源当天销售 177 套,且第二天价格就上调 2300 元至 3000 元/平方米不等。

成交:商品房成交回落 期房商品住宅成交走低

上周除经济适用房和两限房

外的期房商品住宅签约套数为 2501 套,环比前一周下降 15.25%,签约面积为 29.72 万平方米,环比下降 6.77%,期房商品住宅销售套均面积为 119 平方米,与前一周的销售套均面积 108 平方米环比上涨 19.18%。现房商品房签约套数为 546 套,环比前一周下降 3.02%,签约面积为 8.69 万平方米,环比上涨 13.18%,现房商品住宅销售套均面积为 159 平方米,与前一周 136 平方米环比上涨 16.91%。同比商品住宅销售各项数字持续上涨。

分析:协成机构房地产经纪公司副总经理缪培丹认为,京城楼市持续几周商品住宅供应量加大,尤其是近两周以来供应大增,但综观成交方面却表现平平,充分说明因楼市价格持续走高,众多购房者由于对现今的价格高于自身预期价格,只得采取观望的态度。

楼市动态

长安街豪宅 贡院 9 号亮相

晨报讯 日前,长安街最后的豪宅——“贡院 9 号”全面亮相。贡院 9 号东倚中国社会科学院,西南临近长安大戏院,隔长安街与海关总署、中粮广场、恒基中心比邻而居。贡院 9 号仅营造 199 席层峰居所,全精装,配备国际知名品牌家电家私。该项目更力邀世界顶级设计大师,巨资打造京城天价物业——贡院楼王。据悉,楼王价格每平方米高达 9 万元,迄今为京城豪宅之最。

顶秀美泉小镇 开盘热销

晨报讯 由北京顶秀置业开发的低密度欧式景观洋房顶秀美泉小镇开盘当日成交 120 套,总市值近 1 亿元,一举成为北京怀柔地区最热楼盘。顶秀美泉小镇紧邻北京怀柔雁栖经济开发区,依山傍水,小镇距怀柔城区约 4.5 公里,距北京市区约 55 公里,京承高速开车 30 分钟可直达北三环。小镇占地 31.64 万平方米,总建筑面积 29.61 万平方米,规划总户数 2509 户,整体地块将三个组团组合规划为一片“绿叶”形状,将阿尔卑斯小镇深厚的文化、生活底蕴与优雅内敛的绅士精神植入到社区环境的每个方面。

平安国际金融中心 系列品牌活动启动

晨报讯 日前,由平安国际金融中心举办的“高度深度 平安 IFC 交流酒会”举行。至此,平安国际金融中心北京开启的 2009 年系列品牌活动正式拉开帷幕。平安国际金融中心集商务写字楼与购物中心为一体,写字楼的出租率 60%,商场出租率 70%。地处东三环燕莎桥西北角的黄金地段,紧邻机场高速,地下一层直通地铁 10 号线。购物中心“都汇天地”建筑面积达 3 万平方米,拥有北京最大的超过 1200 平方米的下沉式露天广场,独一无二的中庭悬空式“钻石店铺”。

国奥板块半年供应 200 万平方米新盘

在国奥生活区官网启动仪式上,新浪乐居发布的一组数据显示,未来半年内,这里仅纯新盘供应量就将超过 200 万平方米,成为年内北京开发最密集,竞争最激烈的强势板块。

实力房企扎堆进入国奥板块

未来几个月内,国家森林公园附近的狭小地块上,至少有中国水电地产公司、中铁置业、国华置业等五六家顶级地产企业的不同项目入市。中国水电地产在京运作的又一个住宅项目美立方,就位于地铁 5 号线立水桥南 200 米,总建筑面积 16 万平方米,是一个集住宅、公寓、LOFT、商业于一体的综合性社区。该项目预计将于 10 月开盘,一期主力户型为 36 至 86 平方米零居,一居和两居。此外,中铁置业买下了第六大洲项目,国华置业旗下 55 万平方米的华贸城将于 9 月中下旬开盘,天润地产旗下的福照大道预计将在 10 月开盘。最早进入的板块“巨无霸”的润泽地产将继续推出润泽·悦溪、润泽庄园之后的全新产品,预计其供应量将在 50 万平方米以上。新浪乐居相关数据显示,该区域仅纯新楼盘就将带来超过 200 万平方米的供应量。

三年房价翻倍

新浪乐居统计数据 displays,从 2006 年到今年年初,国奥区域周边商品房均价从 9600 元/平方米迅速攀升到 22 万元/平方米,涨幅超过 100%。

6 月 26 日,奥运村乡水源九厂地块以超 1.5 万元/平方米楼面地



业内预测,水源九厂项目有可能将国奥板块带进 3 万元房价时代。佟一博/摄

二手房均价创新高

今年以来,北京奥运场馆周边的二手房交易价格连创新高。新浪乐居发布的数据显示,目前鸟巢周边二手房交易均价每平方米已升至约 1.2 万元,同比上涨 10.6%。记者调查发现,奥运村乡地块附近的楼盘中,倚林佳园价格较高为 20000 元/平方米左右;澳景华庭、融城嘉园、澳林春天房价较低,均价为 15000 至 17000 元/平方米。6 月底水源九

厂地块成交后,一些业主将房源报价提高了 500 至 1500 元/平方米。中大恒基北苑店的焦先生告诉记者:“北苑家因现在均价 12000 左右,上个月涨了 1000 多。”从成交量上看,今年上半年奥运区域中高档二手商品房成交量同比翻了一番多,价格亦持续走高。其中,仅 6 月份房价环比 5 月就上涨 3.04%。

晨报记者 张晓莉

价成交,引发了国奥板块在售项目的一轮连锁涨价。5 月份,奥东 18 均价 23000 元/平方米,目前已涨至 26000 元/平方米,短短两个月涨幅达 13%。保利金泉广场年初均价仅为 13500 至 14500 元/平方米,但即将再推新盘均价涨至 20000 元/平方米,环比涨幅达 37.9%。此外,除美立方小户型,华贸城目前均价在 1.5 万元左右,天润福兮大道价格预计在 1.6 万元左右,都不低。至于水源九厂项目,业内人士预计其售价有可能接近 3 万元。晨报记者 张晓莉

置业指南

张女士所购买的房产位于朝阳区三元桥,成交价为 285 万元,她想通过伟嘉安捷公司办 175 万元贷款,并完成过户。首先,张女士确定自己符合贷款条件。做完前期的物业交割,首付款转账,并确认银行发放贷款到账后,张女士和业主最后办理存量房网上签约手续。

伟嘉安捷理财师介绍说,看似简单的买卖过程,步骤却一个不能少,建议大家办理过户前要注意三个细节:

买卖合同要明晰,款项税费要落实

买卖双方不论是通知经纪公

贷款买二手房 过户细节看三招

司还是自行成交,相互之间不是很了解,建议在交涉过程中一定要将各项事宜尽量落实到合同上,最好咨询一下专业人士,一来谈合同有底气,二来能规避很多风险,以免在日后产生不必要的麻烦。

定金首付要分明,查验之后可支付

为保证交易房屋的产权能够顺利交接,建议购房人最好去房产所在的区县建委查档,确保房产处

于无抵押、无查封、无质押、无纠纷的状态。如果是特殊性质的房产一定要确保已符合上市条件方可签约,如经济适用房需满五年才可上市交易,央产房需有经国家批准的上市批单,已购公房再过户之前要补缴土地出让金。建议自行成交的客户可将定金直接交付业主,首付款最好通过资金监管(或者资金托管),也可在批贷之后交付或者过户当日交付,全款购房客户通过资金监管账户降低交易风险。

贷款批贷可网签,网签之后可过户

从向银行递交借款人相关材料、房产评估、向银行申请批贷到网签、过户,最后通知银行放贷,担保机构一般三个工作日内可帮买房人完成贷款、过户事宜。买房人最好根据个人情况来选择最适合的银行,从而选择最适合自己的贷款方式。

晨报记者 王丽娅

健康乐园

今明今亮眼贴
本品适用于因长时间看书、使用电脑、看电视、驾驶车辆、书写及其他长时间工作以及近视、弱视、斜视、散光、远视、眼干、发涩、酸胀、疼痛、视力减退、迎风流泪、白内障、老花眼、糖尿病眼部并发症等引起的眼疲劳人群。
电话:010-81963952
吉卫健用字[2006]第 080 号

谓长金
改善肠胃
促进消化
电话:51269676
国食健字 G20050740

仙草活骨膏
适用于:“腰椎间盘突出、颈椎病、椎管狭窄、椎体增生、滑脱”引起的腰疼、坐骨神经痛、腿脚麻木疼痛、畏寒无力、肌肉萎缩、头重手麻、脖子僵硬等。
电话:010-87908170
鲁卫健用字[2007]第 81 号

仙草骨痛贴
适用于:“骨质增生、滑膜炎、韧带软化、半月板损伤”引起的关节疼痛、肿胀、积水、僵硬、关节活动不利等症。
电话:010-87908170
豫卫健用字[2007]第 82 号

蚁金通胶囊
蚁金通胶囊精选拟黑多刺蚁、黄芪、葛根等为主要原料,采用现代生物工程生物技术精制而成,具有改善风湿、类风湿、关节炎、颈椎病、肩周炎、骨质增生、强直性脊柱炎、产后风湿等症,有益于身体健康。
电话:51289434
(鄂)卫食证字(2006)第 420000-健 00011 号

仙牌灵芝茶
免疫调节
耐缺氧
抗疲劳
电话:66182780
卫食健字(1997)1687 号

HD 元素
HD 元素精选野生拟黑多刺蚁、钝顶螺旋藻、玉米花粉、海参、食用菌等原料,采用现代生物工程生物技术精制而成,具有改善白发、脱发、失眠健忘、耳鸣耳聩、尿频尿急、色斑皱纹、腰腿酸软等症,有益于身体健康。
电话:59796039
鄂卫食健字(2008)第 211 号

化维纤胶囊
具有提高缺氧耐受力功能,适宜处于缺氧环境者服用。
电话:88511276,88512066
国食健字 G20070231

窍耳通
通窍耳聋丸
具有清肝泻火,通窍润便之功效。用于肝经热盛、头目眩暈、耳底肿痛、目赤口苦、胸膈闷满、大便燥结等症的治疗。
电话:66230155
国药准字 Z22020425

通络活血
胶 囊
活血祛瘀,通络止痛,适用于于血瘀型腰椎间盘突出之腰痛等症。
电话:64955457
国药准字 B20020595

百乐士
睡眠产品
该产品针对失眠人群正常使用对人体健康无害。
电话:85806386
(2007)津卫防保健字 025 号

乐仁堂
耳聋通窍丸
功能主治:清热泻火,利湿通便。用于肝火旺盛,头眩目眩,耳聩耳鸣,耳内流脓,大便干燥,小便赤黄。
电话:63380931
国药准字 Z12020603

拜而宾
鼻炎光疗仪
适用于减轻或缓解患者鼻炎过敏症状。
电话:65286364 65266575
ISO13485:2003

诺尔牌
养正堂胶囊
辅助降血糖
电话:85806386
上海诺尔生物科技有限公司
国食健字 G20070666 号

神奇牌前列消贴
本品为外用保健用品。对前列腺炎、前列腺增生引起的尿频、尿急、尿痛、尿不净及会阴、小腹、睾丸胀痛等具有促进康复的保健功能。使用时撕开粘条,胶面贴于内裤底部,大头朝前,使药贴与会阴部贴紧,昼夜使用效果更佳。每次 1 贴,每贴使用 1-2 天。
电话:010-80666855
藏卫健用字(2008)第 004 号

高 N 肽 纳豆软胶囊
高 N 肽纳豆软胶囊是纳豆提取物(日本进口)产品,适宜人群为心脑血管功能障碍,肠胃功能紊乱和免疫力低下者。
电话:800-810-6086
辽卫食证字(2008)2002040400 号

钛の源钛锗项链
钛之源饰品完全由含量 99.99% 的纯钛和纯锗精铸而成,适用于以下人群:1. 长时间伏案工作、血液循环不良者,腰腿、颈椎酸痛者; 2. 高血压、高血脂、高血糖患者; 3. 经常接触电脑、手机等辐射的人群; 4. 工作、学习压力大、精神紧张、健忘者; 5. 免疫力低下、易疲劳、易感冒、手脚冰凉者; 6. 睡眠质量不佳者; 7. 生活习惯不规律,经常熬夜的人群; 7. 经常运动、肌肉酸痛者。
电话:82061228,82067188
粤卫健用字 2009 第 133 号

周林频谱仪
适用范围:骨折科:颈椎病、软组织损伤、腰肌劳损、骨关节炎; 内科:支气管炎、支气管哮喘、慢性胃炎、十二指肠溃疡、慢性肝炎、肠炎、便秘、腹泻; 外科:预防伤口感染、伤口愈合不良、慢性前列腺炎; 皮肤科:带状疱疹、湿疹、神经性皮炎、轻度烧伤、褥疮、冻疮; 妇科:慢性盆腔炎、痛经; 儿科:小儿肺炎、腮腺炎
电话:68523168
周林频谱仪治疗仪
京药械(准)字 2005 第 2260763 号

丹神牌清心沉香八味丸
该药具有清心肺,理气,镇静安神,用于心火旺盛,胸膈不舒,胸膈闷痛,心慌气短。(病名注释:心火旺盛,在本方中指心肺热证的一型,相当于冠心病、肺心病、心绞痛等病变。)
电话:010-89892822
国药准字 Z20063675

高 N 肽 纳豆软胶囊
高 N 肽纳豆软胶囊是纳豆提取物(日本进口)产品,适宜人群为心脑血管功能障碍,肠胃功能紊乱和免疫力低下者。
电话:800-810-6086
辽卫食证字(2008)2002040400 号