



新北京楼市周刊

Estate Weekly

总第415期 今日4版 每周四出版
新闻热线 8610-84285566-3293
主编 朱小丹

A1-A4

2011.12.15

A2 京公寓豪宅年底集中放量

进入四季度，公寓豪宅项目的供应量开始提速，10月开盘的有合生·霄云路8号、太阳公元和德胜嘉苑；11月开盘的有西单上国阙、朱雀门、首开·铂郡和太阳星城。这一增长趋势有望在12月达到顶峰。

A3 七大港企内地百亿抄底

近两个月，一股新的力量正在逆势而上——长实、和记黄埔、新世界、嘉里建设、恒隆、瑞安、仁恒置地，这7家手握大把现钞的港资房企纷纷采取行动，抄底拿地。

A4 京城别墅加班冲刺年关

2011年，中国房地产业遭遇了残酷的调控，限购、限贷结束了地产业的10年高潮，几乎令行业再陷僵局。“往年10月过后大家都可以拿着奖金休息了，今年看样子还要更卖命地干。”一位销售人员对记者表示。

三成新项目低位成交 千个小区二手房零成交

京城楼市“半歇业盘”遍地

商报记者 赖大臣/文 暴帆/摄

眼看年底将至，从年初的“新国八条”到“一房一价”、“国五条”、二三线城市限购政策等，房地产市场一路跌宕起伏。作为调控最为严厉的北京市场，项目销售情况尤为惨烈，新盘积压如山。



记者从北京市房地产业交易管理网上发现，截至11月30日，北京年内有179次取得商品期房预售许可证的记录，涉及新盘数量在120个左右（主要是由于个别项目多次取证），其中30个项目成交量不满20套、9个项目的交易数据依然为零。在二手房市场方面，到11月底，连续5个月零成交的小区已经达到了1000个。售楼处没有人接待、二手门店关闭的情况比比皆是。

“半歇业盘”

尽管在几个低价新项目入市后出现了“日光盘”的火爆场景，尽管在计税标准调整前二手房出现了日破千套的辉煌，但是北京楼市的整体情况依然不容乐观。

“我们这里现在不对外销售了。反正也卖不出去，等市场好了再说。”龙脉温泉花园售楼处的一位销售人员向记者表示。

记者了解到，像这样开门却不卖房的项目在北京不止一处。

例如，作为今年第一

个人市的北京亚奥先科房地产开发有限公司的果岭假日项目，开盘至今入市的48套房源只销售了1套。记者昨日多次致电该售楼处，电话均在响了几声后被切入了电话录音：“这里是果岭假日售楼处，线路繁忙稍后与您联系。”

在政策严格调整下，中小房企开发的项目由于宣传力度不够，又处于位置较偏的区域，因此销售状况并不乐观。

从北京市房地产业交易管理网上的记录中记者发现，截至11月30日，北京总共有179次取得商品期房预售许可证的记录，大约涉及到120个新项目。截至12月14日，在这些项目中，有21个项目的成交量不足10套、9个项目的成交量不足20套，此外还有9个项目至今零成交。

北京东方天成房地产开发有限公司开发的华府庄园，自今年6月28日开盘以来，入市的93套房至今零成交。

记者昨日致电华府庄园售楼处，接电话的居然是该公司的前台。对于记者提出的“要买房一事”，

接电话的人显得非常茫然，立刻换来了其他人员接待，但是此人也似乎忘记了该公司售楼人员的电话，查找一番后，才把电话转接过去但是一直无人接听。或许是由于长期无人买房，该公司这方面的业务已经生疏了。

在调查中，记者发现像这样取得了预售证却处于“半歇业”状态的楼盘并不在少数。

二手房市场也一样。据链家地产市场研究部统计，链家地产监测的今年全市有成交的4567个楼盘中，11月份零成交楼盘接近2600个，与10月份相比继续上涨。其中连续5个月零成交超过1000个，与10月份相比增加了28%。这也导致了不少小区门口出现了大面积的二手房门店关闭的现象。

非降不可

记者调查发现，这些处于“半歇业”的楼盘和长期二手房零成交的小区，均是价格死扛不降的。

以华府庄园为例，该项目位于房山区青龙湖镇焦各庄村，是一个别墅项

目，预售均价在3.5万元/平方米左右。“并非别墅的热点区域，报价又超出了周边房价数倍。这样的项目显然难以成交。”一位业内人士表示。

此外，值得注意的是，这些项目也并非热点项目。在低成交的项目中，中小开发商开发的楼盘达到了整体数量的90%以上。

而一些近期降价明显的项目却取得了不错的成绩。

北京中原市场研究部根据北京房地产交易管理网数据统计显示，北

京10个出现价格下调的典型项目，降价前后的销售数据出现了明显变化。降价前这10个项目的销售额为25.26亿元，销售了1367套；降价后销售额为41.94亿元，销售套数达到了2558套。

从9月到12月12日，全市总成交22727套，相比之前6-8月的3个月总成交套数下调了2.4%。但是降价项目的销量占比明显增加，10个典型项目在全市的市场份额也从降价前的5.9%上升到了全市成交量的11.3%。

但是，目前北京市的房价下调速度依然缓慢，虽然通州、大兴等区域都出现了明显的房价下调项目，但是全市大部分商品房项目的优惠幅度和二手房的议价空间并没有大幅增加，与购房者的心理价位差距依然巨大。

目前，部分早降价的项目销售量都有明显回升，在过冬前也储备了部分现金。降价不仅可以换来资金，还可以在明年的冬季获得抄底机会，更是符合目前调控的大环境。

部分低成交量项目一览

项目	拿证时间(月)	销售量(套)	项目	拿证时间(月)	销售量(套)
果岭华舍	1	1	兴业嘉园	11	4
润景茗苑	6	11	清河嘉园	11	3
华府庄园	6	0	水色时光花园	11	4
建邦嘉园	8	7	翡丽华庭	11	0
观唐云鼎小区	8	2	颐景花园	11	9
江南山水园	9	1	丽景长安家园	11	11
德胜雅苑	9	0	润西山苑	11	11
新燕都家园	9	2	风景丽苑家园	11	1
顶秀美泉家园	10	18	山语园	11	4
燕西华府家园	10	3	珠光逸景家园	11	2
蓝岸丽舍	10	18	观澜时代花园	11	1
东方华庭	10	0	花溪茗苑	11	5
朱雀门家苑	11	3	天竺新新家园	11	2