

编辑 董家声 美编 李杰 责校 唐斌 电话:84285566-3293 newhouse@sohu.net

· 楼市动态 ·

万科京投联手推地铁上盖项目



“地铁上盖”物业如何打造城市一站式主场，改变城市的居住与生活模式。3月22日，京投万科·西华府媒体见面会暨《城市核心地铁物业新价值》论坛在银泰中心盛大启幕。

地铁上盖物业改变了城市居住与生活模式，据统计，纽约、伦敦、香港、东京等城市成熟的“地铁上盖”物业价格平均高于同片区、同等素质物业30%以上，而北京、上海、广州等地的地铁沿线商铺出租率基本都达到100%。

严格意义上的“地铁上盖”是指通过在车辆段上方加一个“盖子”把地铁停车场盖起来，还能做商业、住宅的开发，是市政交通功能和商业开发功能的叠加体。此次，京投、京投银泰和万科合作开发西华府项目，不仅是出于对“西四环”这一城市核心土地资源的深度考虑，更是希望依托三家公司不同领域的专业优势，以“综合体物业”的形式实现“地铁上盖”物业这一集约用地综合开发新模式。强强联合、优化互补，已成为中国楼市的一种新趋势。

北京商报记者 赖大臣

富力启动盛悦居商业VIVA



富力盛悦居商业VIVA开盘仪式于3月23日举行，吸引了金百万、权金城、一茶一坐、屈臣氏、星巴克、优衣库、金宝贝等50个品牌商家代表和30家媒体代表共同见证“悦变”的发生，主办方还特邀房地产业界专家为与会嘉宾解析商业地产在新政策下的投资前景。

对市场来说，商业地产投资方面的优势已浮出水面，商业地产投资的保值增值性特点将更吸引投资者的目光。据了解，富力盛悦居VIVA致力打造集餐饮、娱乐、休闲、生活配套于一体的新城南商圈，地处南四环畔、国贸正南、地铁亦庄线旁（西400米）。交通便利、房企扎堆、新盘云集、消费力支撑得天独厚。盛悦居VIVA采用下沉式广场，融合浪漫法式风情，业态布局合理，着力餐饮服饰，汇集全方位需求，见证旧宫商圈地标综合体盛世起航。

北京商报记者 董家声

乐居置业者联盟举办颁奖典礼

3月23日，2013新浪乐居置业者联盟暨业主论坛网友颁奖盛典在月亮河城堡假日酒店开启。本次活动以“牵手社区 公益延续”为主题，举办了丰富多彩的娱乐表演及公益活动，新浪乐居业主论坛代表、商家代表及媒体代表等近300名嘉宾出席，现场气氛热烈而温馨。

2013年乐居让公益延续，连续举办了低碳环保社区行系列活动、“地球一小时”熄灯活动、儿童环保画作征集活动、拉海沟中小学募捐活动、三舅剪纸活动、探访东篱老人乐园活动等。盛典上，乐居牵手社区、牵手福利院、牵手公益验房各位代表，与爱心大使一道共同签署“让公益进行到底”的倡议书。

据了解，乐居业主群英汇凝聚了乐居北京业主论坛数百万网友，是迄今为止北京最大的社区版主聚合组织。在业主群英汇创办的第五个年头，新浪乐居也为多位贡献出自身力量的版主、网友及组织颁发了奖项与奖品。

北京商报记者 董家声

“新国五条”降温高端二手房

消费客群回流新房市场

即将于3月底落地的京版“新国五条”调控细则，已经对北京高端置业需求产生了方向性引导。一度火爆的二手房豪宅需求，开始大量向新房豪宅市场转移。丽兹行郑海燕认为，随着“新国五条”细则落地时间的日益临近，受到过户网签时间存在一定延后性影响，部分买方担心赶不上新政前过户，预计二手高端住宅成交量将继续出现小幅回落。

高端二手房降温

尽管京版“新国五条”尚未落地，但是不少中介公司已经开始按照“新国五条”的差额征税方案向客户说明情况，导致部分客户开始放弃购买方案。

以朝阳公园板块为例，据中介机构介绍，以往此区域的二手豪宅市场需求非常旺盛。目前区域二手房均价在5万元/平方米左右，棕榈泉项目有些豪装户型达到了7万元/平方米以上，泛海国际、公园大道报价也在5万-6万元/平方米左右。

高端二手住宅超过95%为不满五年且不是个人唯一住宅，可免税房甚少。据计算，朝阳公园板块的高端项目当初成交价格多数在2万-3万元/平方米。以一套300平方



米，当初成交价2万元/平方米，目前售价5万元/平方米的户型为例，政策出台前，这套房个人所得税按照房屋成交总价的1%缴纳，为300平方米×5万元/平方米×1% = 15万元；而执行新政策，个人所得税按照所得差额20%缴纳，则高达300平方米×(5万元/平方米 - 2万元/平方米)×20% = 180万元，也就意味着要多支付165万元的成本。

按照“新国五条”规定差额税将向卖家征收，但是在实际的操作过程中基本上是向买家征收的。

在此影响下，根据丽兹行豪宅研究院独家数据显示，3月第三周（3月18日-24日）高端二手住宅成交217套，环比下降19.33%，成交量出现降温。整个3月截至24日，成

交量突破711套，创近三年来最高值。但是郑海燕预计未来将出现交易量的继续下滑，降温势头将会更加明显。

客户转入新房市场

“我们一直跟丽兹行合作，最近一段时间在一二手客户互动方面的业务比平时增加了不少，许多此前想买二手的客户全来如园看房。”五矿万科如园销售负责人向熠向北京商报记者介绍。

据向熠介绍，如园转移来的二手房客户主要是来自万柳板块，目前万柳板块的项目如万城华府的二手房价格已经到了10万元/平方米，而当初的价格只有1万元/平方米，因此不少中介公司会推荐区域内的新房给客户，其中主要以如园280平方米的户

型为主。同时向熠向北京商报记者透露，项目将于五六月有新的房源入市，目前已经积累了100多组客户，其中一部分是从二手房转来的客户。

和万柳板块一样在朝阳公园区域内，高端二手房客户转入新房的案例也比比皆是，北京商记者在保利东郡项目了解到，新政出台后的半个月时间内，自今年3月1日-15日，成交额达2.6亿元。

“无论政策如何调控，地段稀缺的豪宅抗政策风险能力较强，保值增值性也较强，尤其对于买房人而言，调控升级之时，往往是寻找价值洼地最佳时机，这也是保利东郡项目近期成交走高的重要原因。”该项目负责人表示。

北京商报记者 赖大臣

4月土地市场再集中放量

通州板块成供地大户

据北京市土地整理储备中心信息显示，目前对外挂牌及招标的经营性土地共有7宗，鉴于投标日期均在4月，3月将出现土地“零成交”。

业内人士指出，今年前两月土地出让金总计达到475.8亿元，3月是土地市场的低迷期，但“零成交”与土地供应计划有关，不能说明新政出台令土地市场降温。

事实上，从2月28日一天出让13宗地块集中爆发之后，北京土地市场在3月再无经营性用地成交。截至目前，北京市土地整理

储备中心挂牌及招标的经营性土地共有7宗，鉴于投标日期均在4月，3月将出现土地“零成交”。

业内人士指出，今年

前两月土地出让金总计达到475.8亿元，3月是土地

市场的低迷期，但“零成

交”与土地供应计划有关，

不能说明新政出台令土地

市场降温。

北京市土地整理储备中心信息显示，目前正在供应的土地分别位于北京石景山、通州台湖、通州运河核心区以及北京经济技术开发区，土地用途包括商业金融、混合公建、住宅等，总出让面积达到78.96万平方米。

值得关注的是，在目前供应的7宗地块中，有5宗地块位于通州区域，通州区域极有可能成为4月土地供应最大的区域。据了解，两宗通州台湖镇地

块出让规模较大，今年全

国“两会”上政府再度提出

加快通州新城建设，将给

区域带来明显升温。

随着此前万科、首开、世纪鸿等房企的进驻，该区域也成为近期较热的区域。而近期“日光盘再现通州”等相关报道再度见诸报端，都可以预见，未来通州几宗地块或引来开发企业的高度关注。

业内人士分析，调控

加码预期下，必然影响供

地节奏及开发商拿地策略。短期内房企拿地积极性可能在一定程度上受到影响，但大部分开发商对今年楼市依旧持乐观态度，土地市场降温的可能性不是很大，尤其是“新国五条”明确表明，“增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设”的要求将对地方推地起到促进作用。

专家指出，从本轮土地供应看，这些地块基本位于郊区板块，预计北京未来土地供应将以周边郊区为主，但从目前的供地节奏来看，短期内供应紧张的趋势仍无法改变。

北京商报记者 董家声