

· 楼市动态 ·

京投银泰More to Life品牌发布

日前，京投银泰正式推出企业最新核心理念——More to Life。企业模式创新——M-TOD也一同出炉。创新主要内容涵盖地铁网网络、混合业态、共享经济、扩大半径、全产业综合开发等五大内容，并在社区、商业、科技、办公、产业五个维度上实现全面升级。相关人士介绍，轨道物业和互联网思维形似，核心都是“联结”。在公司新战略中，正在尝试将“互联网+”与传统行业相结合，通过新思维、新境界、新格局破局并建立新规则。

京投银泰希望通过互联网用户思维与轨道物业下的客户思维相结合，创造一种新的生活方式。为此，在设计上将围绕未来业主搭乘地铁动线有效地组织餐饮、娱乐、社区服务、居住等多种功能，从而创造了一种“公司—地铁—家”的途中享受社交、购物、休闲的新型生活。业内人士表示，京投银泰将原来单纯由政府投资的地铁停车场，变为可以建设的土地资源。既为财政创造了巨大收益，又堪称集约、节约用地的典范。

万科如园举办媒体品鉴会

12月29日，如园“品质绽放媒体品鉴会”在售楼中心圆满落幕。如园坐落于西山脚下，由万科携手五矿打造的高端物业产品。2015年北京千万级豪宅销售排行榜中，如园以傲人成绩取得销冠。四年来如园累计销售额达100亿元。据介绍，如园300平方米的经典户型，以高利用率、方正通透、双玄关、十字轴线、双厅双厨等细节营造，全面优化空间格局，全面家居解决方案。

空间内各功能分区的合理布局增强其空间感，于细节之处凸显大智慧，真正实现百变空间。通过公共、玄关、厅房、厨房、卫浴、收纳、家政、智能家居等系统的整合规划，将细节完善进行到底。玄关处独有高柜，主卧独有步入式衣帽间，走廊处设有嵌入式收纳柜，让衣物、杂物告别凌乱，层次分明。智能化系统，关爱到您的宠物应用感应道闸、智能停车、智能化对讲，一卡通联动呼梯、户内呼梯及访客电梯授权、夜间电梯防范直驶、宠物按钮双控照明开关、有线、网络插座预留，尽享人性化设计。万科成立客户关系中心，旨在向客户提供专业的服务，为客户创造价值，建设良好的客户关系。

住百家拓展海外短租市场

如何将海外旅行体验做好，关系到旅行者的切身利益，也是专注海外旅行市场的企业想要分得一杯羹的重要挑战。“住百家”海外短租，凭借多年的海外客户服务经验与强大的海外资源，最大程度解决消费者海外旅行难题。精选全球优质房源、中文客服、实现私人管家定制、高素质的房东服务等一系列特色服务，在“共享经济”日益火热的今天，尝试改变旅行方式和体验。

目前，住百家在全球拥有近万套精选房源，范围已覆盖欧洲、北美、大洋洲、日韩、泰国等地的60多个出境游热点城市，房源种类从普通公寓到特色欧式城堡等均有涉及。各具特色的高品质民居、别墅，能够满足不同类型人的不同住宿需求。

住百家的“住宿+旅游”模式已经获得了用户的认同，自住百家App上线苹果商店以来，始终排名在旅游类App前列，自然新增用户同比增长超10倍。是目前国内出境游短租品类第一。

中粮地产打造冰雪节微度假项目

在今年北京申办冬奥会成功之后，京城周边掀起了冰雪娱乐运动的热潮。日前，中粮地产旗下的祥云小镇将在2015年12月19日-2月22日开展一场以“冰雪奇遇”为主题的娱乐活动。据了解，此次活动推出了包括冰雕DIY、“最美冰颜”摄影大赛等互动项目。

中粮地产投资(北京)有限公司、祥云国际推广部副总监宋一超表示，祥云小镇的理念是打造“城市微度假”。该项目的竞争对手不是城区内购物中心，而是与辐射更远端、体验度更强的度假项目角逐。“未来冰雪节将成为中粮地产祥云小镇的长线品牌活动，成为一种集服务、品质、休闲为一体的生活新体验。”宋一超说。

(上接B1版)

政策保驾 2015楼市涉险闯关



疯狂的土地 危险的未来

随着12月28日北京年内最后一宗地成功拍出，北京首开中晟置业有限责任公司以12.6亿元，摘得北京市顺义区仁和镇地块。北京2015年土地市场收官，年内总土地出让金高达2032亿元，仅次于2013年上海创造的2263亿元土地成交总额纪录。

供应量方面，2015年全年北京共计出让109宗土地，环比减少22%；出让地块的建设用地面积合计706.8万平方米，规划建筑面积1511.5万平方米，同比分别减少25%、9%，这一土地成交量也创造了近八年的新低。

从平均楼面价看，同比上涨幅度高达19%，溢价率也创造了历史最高。实际商品房住宅部分的平均楼面单价已经高达3.8万元/平方米。其中，北京地王频出，樊家村地王拍出7.5万元的历史最高楼面价。地王成为贯穿全年土地市场的关键词。今年住宅用地仅成交50宗，剔除配建之后，实际楼面价超过3万元/平方米的多达26宗，占比高达52%。

2015年土地市场可谓逢拍必火，特别是2015年下半年“疯台”、“东霸”频出“地王”。丰台区今年成为北京市最大的土地供应区，全年共计出让15宗土地，其中6宗土地排名年内北京土地出让金总额的前十位。

另外值得关注的是，民企与央企国企“抱团”拿地在成为土地市场常态的同时，房企“分手”事件也频频出现。面对地价的疯狂上涨，房企对后市的预判正出现分歧。

猜想：北京土地成交量创新低与成交价格创新高形成强烈反差，供需矛盾进一步突出。2016年政府恐怕将在供应数量上有所改观，但恐怕明年仍无法改变地王频出的现实。



有人的地方 就会有江湖

最后大佬离开

京城地产元老级人物、曾任首创集团董事长的刘晓光，三个月前正式宣布退休。随着地产黄金时代的结束，昔日叱咤地产风云的江湖大佬级人物已多数淡出。

与任志强频繁亮相各类行业活动不同，现年60岁的刘晓光投身环保和新能源领域的创业。据爆料，刘晓光正在参与一个叫“北方吉光”的创业项目，该项目专注于电动汽车充电网络建设及运营，目前已经推出一个叫“充电侠”的产品品牌。

点评：新能源汽车是大趋势，但充电问题一直是制约发展的最大瓶颈。从地产行业退休的刘晓光，在新的领域也许可以做得更多。

毛大庆出走创业

今年3月，被离职传言围绕已久的毛大庆在讲述了自己在万科的六个遗憾之后，选择转身离开。

毛大庆离任后，将以外部合伙人身份，继续为万科发展提供建议和助力。万科将以财务投资者身份支持毛大庆的优客工场。

点评：行业下行，即便是龙头万



后豪宅 时代的竞争

楼市回暖明显受政策影响，年内北京新房成交呈现非常态化成交。截止到12月15日，北京纯商品房住宅签约51424套，还有半月预计全年的成交量将在5.4万套左右。

成交均价在29457元每平方米。同比2014年上涨了9.7%，成交额也达到了1930亿元，整体看算是一个大年。

但与往年楼市旺季“金九银十”不同，北京楼市9月、10月销售平淡，供需双向疲软；同时，与一二线城市房价回暖、上涨的趋势相反，三四线城市依旧面临库存严重积压的困境。

值得关注的是，随着地王频现，近年来的地王项目今年的陆续上市令北京豪宅市场火爆，10万元/平方米以上顶豪成交接近去年10倍，2015年被业内人士称为“豪宅元年”，特别是一线城市北上广的“豪宅元年”。

截至目前，北京单价10万元以上的顶豪预计全年将达到250套，去年全年成交仅为24套。北京单价6万元、10万元，总价1000万元以上的豪宅，成交全都创新纪录。截至今年11月，上海单价超10万元的顶豪已成交490套，超过过去三年的年度成交之和。

在这样的疯狂即将结束之时，中赫万柳书院和融创使馆壹号又纷纷成交了一套单价超过20万元/平方米的项目，把豪宅的纪录再次推向了一个顶峰，这对于明年排队上市的豪宅而言不知道是好还是坏。

预测：与今年的豪宅元年相比，2016年将是豪宅转折之年，随着豪宅供应井喷，以及后续地王逐渐入市、豪宅需求有限，必将导致豪宅项目出现分化，明后年部分豪宅可能面临生死考验。

2015年的地产江湖彻骨寒冷。最后的大佬首创刘晓光隐退；行业明星毛大庆出走万科；佳兆业陷破产危机，孙宏斌、郭英成收购之争；复星地产郭广昌“失而复还”；年末“万宝”股权大战让“地产英雄”王石在地产金融时代陷入无奈。

2015年的地产江湖似乎比以往多了更多的纷争与无奈，然而众多争议的背后，人们依旧可以看见地产人的情怀和智慧与理性之光。

科也面临巨大的压力。作为龙头公司的北京领路人，毛大庆以46岁高龄放弃近千万人民币高薪和半生打造的顶级职业经理人荣誉出来创业，其挑战自我、拥抱风险、追求梦想的精神值得敬佩。

佳兆业生死轮回

从去年底到今年初，佳兆业因有多个项目被深圳规土委“锁定房源”。之后12月中旬包括董事会主席郭英成在内的四位高管相继辞职，郭英成的辞职触发了一项融资协议包含的强制性提前还款条款。佳兆业未能在郭英成辞职生效的2014年12月31日前偿还一笔涉及本金4亿港元及应付利息的贷款，由此引发了连环债务违约。此后，山雨欲来风满楼，佳兆业境遇步步恶化，最终被传“破产重组”。而后，融创中国与佳兆业展开收购谈判，成为行业一大热点。但事与愿违，谈判失败，孙宏斌再度铩羽。

点评：一年之内由生到死，再到死而生，佳兆业可谓前无古人。随着房源不断解锁，以及境外债务重组的最新推进，轰然倒地的佳兆业正在试图起身。融创在历经两次收购

失败案之后，终于在谈判桌上取得斩获，先后收购中渝、天朗、雨润项目即股份。

王石理想与“万宝”大战

年终岁末，万科与宝能系的股权之争成为整个行业的焦点所在。

近几个月里，“宝能系”在深圳与香港股市悄然买下了万科逾20%的股份。

已经淡出万科管理层的王石强烈谴责宝能的增持行为，并担忧宝能将毁掉万科的品牌。万科于12月18日申请股票停牌，暂时阻止了宝能的增持行为。王石表示不会实行“毒丸计划”，所有股东的利益会得到保护。此外，任何新的股权配售都需要超过2/3的万科投资者批准。

截至目前，双方尚未妥协。

点评：这是新资本势力与传统企业的争夺。员工不到300人的宝能通过增持股票，成了员工过万的中国房地产首席房企第一大股东，本身就充满了想象。但不论是资本挑战理想，还是稳健比拼激进，“万宝”之争都将被写入历史，成为中国资本市场的解决案例。

北京商报记者 董家声