

A2 明星楼盘为何频现质量门

追求建筑本身的鹤立鸡群,却忽视了现代建筑本应给人提供方便、快捷、安全的真谛。对于SOHO中国项目瑕疵频多的言论由来已久,电梯惊魂时常发生、车库坡道让生手却步、格局凌乱顾客迷失等等。

正如业内专家所言,“5、6月房价能否扛得住将见分晓”。

“房价的调整正在通州上演,我认为通州房价的合理区间是在1.5万元/平方米左右。”通州京洲世家代理公司联达四方房地产经纪公司总经理杨少锋如是说。

2009年,通州靠着新城规划引领北京房价上涨,房价一举向着3万元/平方米大关迈进。现在楼市严控下泡沫式发展的通州楼市,成为了受调控影响最严重的区域。房价虚高、房源滞销、新盘供应集中等不利因素,让通州成为了房价最有可能下跌的区域,也成为了压倒北京房价的最后一根稻草。

A3 房企融资借道保障房?

随着政策持续发酵,以及调控预期再度上升,使得众多房企银根不断紧缩,日子变得越发难熬。即使信托、债券等融资渠道正在不断开拓,开发商的资金压力依旧严峻。

A4 万科商业试水企业会所

赢嘉中心今年内即将上市,万科将会将其打造成一个高端的企业家会所,项目为散售。作为万科在北京收购的第一个商业地产项目,其曾经被认为是万科在北京转型商业地产的开山之作。



存货量高达167亿元

通州成压倒房价的最后一根稻草

房价虚高

到底通州的房价在什么样的水平才符合市场需求呢?“我觉得价格在1.5万元/平方米的水平上比较合适。”在华夏东方玫瑰郡的售楼处几位一同前来看房的购房者向记者表示,这或许给了我们一个关于通州房价理性价格的标尺。

在国家执行一房一价的首个周末,记者来到通州楼市做调查,在走访的5个项目中,记者明显感觉到了通州楼市的调整,已经从虚高的房价中逐步走出来,2万元/平方米以上项目的售楼处基本上门可罗雀,而价格在1.6万元/平方米左右的项目处于人头攒动。

华夏东方玫瑰,两年前华夏地产以17.34亿元的价格从中新地产手中收购了这个号称通州地区最大的住宅项目,总体量达到了100万平方米,华夏通过这次收购获得了其中的80万平方米,楼面价仅为2175元/平方米。两年后,华夏重新打

造的东方玫瑰项目正式开盘,其在北京市房地产交易管理网上申报的价格为2.2万元/平方米左右,是楼面价格的10倍。

或许是认识到其中的泡沫,华夏东方玫瑰在其后的实际销售价格中,成交均价仅为1.58万元/平方米。在母亲节当天,在原有全款9.5折的基础上再让利两个点,折合9.3折,吸引了不少购房者。

同样,在以3.7万元/平方米签约了一套LOFT产品的K2百合湾,也在母亲节当天做出了价格调整,在原有团购1万元抵10万元的活动后,其两居室的户型又做出了下调4000元/平方米的活动,折合后相当于下调了5000元/平方米。如此高额让利也吸引了不少投资者的关注。

而同为华美地产开发的K2清水湾项目,去年12月开盘后的价格高居2.8万元/平方米,半年来只销售了7套。同样的情况也发生在与K2百合湾为邻的新华运河湾,该项目目前的价格逼近2万元/平方

米,开盘半年来的销售率仅为36%,在记者前去该售楼处的当天,购房者寥寥无几。

“目前在通州项目最多的就要属华美地产了,其在过去的几年中斩获了数块土地,推出了海棠湾、清水湾、百合湾、M5郎峰等项目,垄断了大部分的通州住宅市场,而其取得项目的楼面价格均不高,如K2清水湾的楼面价仅为3000多元/平方米。”一位开发商向记者表示。

记者了解到,在楼市火爆的2009年,一批开发商高价拍地制造了通州楼市的虚假繁荣。如同一年华美地产拍得的九棵树地块楼面价达到了6200元/平方米,而与其一路之隔的华夏收购的地块楼面价仅为2175元/平方米。正是在开发商这样的不断制造下,通州楼市才不断地产生泡沫,房价虚高。

滞销严重

盲目透支新城规划的利好,大批项目集中上市,导致了通州楼市滞销严重。

根据中原地产的统计数据显示,截止到5月初,通州最近半年来预售的项目合计为22个,提供的房源套数合计为9943套,而签约套数仅为1730套,签约率仅为17.4%。其中更是有10个项目截至目前的签约率依然不足一成。而同期房山项目平均签约率已经突破六成,半年来通州预售的近万套房源总值在200亿元左右,而半年内已经签约的项目总

值仅为33亿元,库存积压增加超过167亿元。

这一存货量到底有多大呢?记者调查相关数据显示,截止到今年一季度,两市136家地产上市公司的存货金额达到了9865.14亿元,通州相当于全国存货量的1.69%。

“通州滞销主要是在二次调控后开始增加。”中原地产有关人士表示。2010年10月,通州的存货量为全市存量的21.5%,而到了今年5月,这一数据已

经达到了近30%。

在过去的3年中,通州供应了345万平方米的土地,占全市总供应土地面积的12.6%,次于房山和大兴,但是通州的房价却远远高于这两个区域,导致了价格优势的丧失。同时随着全市地铁线的大范围开通,通州的交通优势正在丧失。在这样的趋势下就造成通州楼市存量的不断上涨。

商报记者 赖大臣/文
暴帆/摄 宋媛媛/制表

滞销楼盘排行榜

发证时间	项目名称	区域	预售套数	签约数	签约率
2010年11月7日	moma万万树	顺义区	39	0	0
2010年12月15日	珠江国际公馆	通州区	348	0	0
2010年12月15日	金科王府	昌平区	29	0	0
2010年12月19日	丽宫浅水湾	顺义区	191	0	0
2010年11月28日	金隅花石苑	通州区	1607	1	0
2010年12月15日	江南山水园	朝阳区	74	1	1%
2010年12月15日	乐活家园	房山区	207	3	1%
2011年1月7日	果岭华舍	大兴区	48	1	2%
2010年12月4日	清水湾嘉园	通州区	334	7	2%

(数据来源:链家地产,截止时间为5月5日)