

## 赢嘉中心散售

## 万科商业试水企业会所



正如业内人士的判断：“住宅是万科的主流产业，在万科还没有真正开始商业地产运营的时期，将赢嘉中心改造成商住楼也在情理之中。”

昨日万科有关负责人向记者表示：“去年收购的赢嘉中心，今年内即将上市，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，曾经被认为是万科在北京转型商业地产的开山之作，然而万科走的依然是老路。

“对于住宅开发商而言，做商业地产的最大障

碍就是，把土地的升值看成是商业项目的增值，这是一个误区。”高和投资董事长苏鑫向记者表示。而商业地产价值的体现是该靠后期的持有和经营来实现的。

去年10月份，北京万科正式宣布以11.5亿元从中信地产手中拿下赢嘉中心B座，成为了万科在北京收购的第一个商业地产项目。

随即，万科向北京市政府提出了改造计划，这与SOHO中国、高和投资、光耀东方的路线出奇得相似——贴大牌。

目前，万科已经通过改造方案的审批，项目将融入中式传统文化元素，打造成集居住、办公、商务多种功能于一体的企业总部会所业态。

对于售价问题，上述人士并没有向记者透露。

但万科北京公司总经理毛大庆曾表示，这栋楼的成本已经比较透明了。赢嘉中心B座整栋建筑面积为42686.2平方米，按照收购价格估算，其项目成本应该在2.7万元/平方米左右。但由于旧楼改造复杂，万科需要投入每平方米1万元左右的改造成本。

据介绍，这是CBD核心区首次出现一座旧楼改造后的新业态商业地产项目。据记者了解，赢嘉中心位于CBD核心区国贸桥东南角，居于CBD门户位置。

毛大庆表示，这栋楼的改造对CBD区域的旧楼改造有一定的案例意义。目前，万科本月底即将正式入场进行改造，将对收购项目进行结构加固、拆除、更新机电设备等工程，预计两年后完成改造。

尽管与外界期盼的万科商业地产转型有一定的差距，但是随着其他地产商进军商业地产步伐的加快，万科也不会落后。

本报记者 赖大臣/文 暴帆/摄

· 资讯 ·

## “商改住”是强心剂还是摇头丸？



贾卧龙  
中华房商合作联合会  
执行主席

在限购政策打击下，北京楼市逐渐降温，但是游离在“限购”风暴之外的“商住两用项目”开始备受追捧。房企把一些空置的商业用房经过施工改造，变成一些商品房来进行出售，这一现象引起了社会上的热议。“商改住”是一个统一的矛盾体，往前一步是开阔的平原，退后一步是万丈深渊，如何抉择，就要看政府对商业住房的改造程度了，希望政府好的举措能够成为推动楼市合理发展的一剂长期有效的“强心剂”，而不是只图一时快感的“摇头丸”。

## 谁说房产税不能降房价？



叶檀  
著名财经评论人

房产税应不应该推开，何时推开？这不仅是经济问题，更涉及中国税费制度的改革与地方公共财政的建设。房产税是政府最大的做空工具，投资者的收益将通过房产税成为政府的收入，是抑制房地产资本利得的重要工具；拟议中的暴利税，则是将房产商超过规定部分的利润纳入政府囊中。如此重要的做空工具没有起到应有的效果，原因只有一个，使用者不希望房地产大幅下挫，而希望楼市出现软着陆。

## 石家庄征小产权房给楼市积极影响



刘晓光  
首创集团董事长

石家庄率先征收小产权房做保障房，不管将来实施的情况如何，这一举措对楼市的影响是很积极的，其政治意义很大。对于政府来讲，如何解决小产权房，是强征，还是强拆，或者转正合法？因为其背景复杂，牵扯相关方面较多；对于购房者来说，小产权房虽然有价格优势，但却没有产权，身份不明朗；开发商只要在有办法拿到地块的情况下，更是不敢碰这块雷区。

## 且慢给没收小产权的做法鼓掌



陈宝存  
全国房地产经理人  
联盟副秘书长

5月8日，河北石家庄采取铁腕手段，在全国率先出台了将强制没收违规建设的住宅用房作为保障性住房的新举措。违建与小产权问题的产生，实际主要是制度设计原因，是我们的土地制度的双轨制完全不合理，是我们的行政远远落后于市场变化的产物。小产权的产生，起始于高房价。小产权的消费者，是承担了法律风险的，但是，我们的管理滞后，也造成了小产权与违章的大量存在。前有车后有辙，靠简单的行政命令解决问题，是根本不可能推行的。

## “红五月”变“黑”

## 房价有望出现实质性下降

5月初，还是一副大有转暖迹象的楼市突然转阴，“红五月”可能变“黑”，房价也有望出现实质性下跌。

据链家地产市场研究部统计，至5月9日，北京市二手房成交共1718套，日均成交不足200套，与4月同期相比，大约下降17%。预计上月成交量为2000套，与4月上旬相比大约下降了6%。

5月上旬工作日单日成交均未超过350套，日均成交量为315套，与4月上旬工作日日均425套成交

相比，下降了26%。可见5月份整体成交量继续下降。链家地产首席分析师张月认为，5月份成交连续走低，主要是由于调控的深入执行，购房者观望情绪开始加重。目前消费者预期未来可能还有相应的调控政策出台，对于未来房价下降的预期增强，暂缓购房，观望情绪浓厚。其次，购房难度增加。随着有资格购房者的减少，导致销售的有效客户不断减少，这让紧缩信贷政策影响下的购房者更

加谨慎。

张月认为，短期内，调控环境不会有明显改变，未来还将出台一些调控政策。此外，当前通胀压力大，预计4月份的CPI仍在5%以上，所以紧缩信贷政策预计在半年之内都不会有改变，加息的可能性仍然存在。由于这两个因素的影响，未来将可能有更多购房者受政策影响。按照当前的成交情况来看，预计5月份整月成交量在9000套左右，成交将维持低位。

交易量的低位徘徊将导致房价下跌的压力加大。在4月份个别区域的成交价有所下降，成交价下降主要的原因是成交结构的变化，4月份成交价中，单价在2万元/平方米以下的房屋成交占比上涨了3个百分点，导致实际成交价并没有明显变化。

张月认为，若成交量连续两个月在9000套左右，房价下行的压力大，加之当前调控政策影响逐渐体现，预计5月底房价或有明显下降。本报记者 赖大臣

## 只看眼前利益

## 商业地产5月首周成交量暴跌75.7%

进入5月，持续向好的商铺市场成交冷淡，首周环比上周签约面积下降75.7%。

记者发现，在商铺签约中期房和现房成交量一直在伯仲之间，并不像住宅一样期房高于现房。一位业内人士指出，对于未来投资的回报不确定是

造成这一现象的原因。

从5月2日-8日的网上签约数据来看，期房商铺市场成交量锐减后，影响商铺市场整体的成交量大幅下滑，5月第一周商铺现房成交面积仅5553平方米，环比下降85.4%，成交套数为52套。尽管商业地产在买卖市场上受冷，但

是租金水平却创下2008年以来的最高值。

今年一季度北京甲级写字楼整体空置率继续下降，环比下降1.5个百分点至10.9%。其中CBD区域的空置率降幅最大，下降6.6个百分点至19.3%。在空置率下降的影响下，北京市写字楼的租金出现了上涨，达

到了218元/月/平方米。

仲量联行预计今年还有超过50万平方米的新增供应进入市场，其中近一半的新增供应将用于企业自用。因此，尽管未来有更多的写字楼入市，预计市场需求仍将超过新增供应，租金将升至2000年以来最高水平。本报记者 赖大臣

## 提高首套房首付基于泡沫风险



易宪容  
中国社会科学院  
金融研究所研究员

近日，有媒体称，四大行中除工行之外，建行、中行、农行浙江省分行日前首套房贷首付已上调至四成，利率比基准利率上浮5%-10%。银行提高首套房首付比例至四成完全是基于银行风险自身的考虑。现在房价这么高，首付提得越高，银行的风险越低。这次调整和房地产泡沫有关，房地产泡沫肯定要破灭。