

沉寂多时的土地市场再次被点燃,下月位置极佳的崇文门菜市场地块(以下简称“崇文门地块”)即将入市,引起了业内的广泛关注。

# 崇文门地块成烫手山芋

## 业内估价2万元/平方米以上

“崇文门地区的商业氛围已经非常成熟,1.8万元/平方米的楼面价格并不高,预计成交价格将在2万元/平方米以上。”DTZ戴德梁行商铺部负责人张家鹏向记者表示。

据北京市土地整理储备中心出让文件显示,崇文门地块位于崇文门外大街,占地6030.6平方米,规划建筑面积约1.6万平方米,用地性质为商业金融。其挂牌起始价为2.96亿元,折合楼面价约18022元/平方米。该地块地理位置优越,处于崇文门成熟商圈中,将是近期土地市场较热的商业地块。

其实早在2007年,北京新世界地产常务副总经理陈子荣就曾对记者表示,新世界地产有意收购位于地铁站边上的崇文门菜市场,再打造一个大型购物中心,在崇文门形成高、中、低档全部覆盖的商业布局。但当时的管理方物美并未同意。

“我们在北京已经推出了长楹天街项目,后面还将推出大兴一个地铁上



崇文门成熟的商业氛围,让菜市场地块成为各大开发商关注的焦点。

盖的商业项目,今年在北京还有计划拿商业地块。”北京龙湖地产有关负责人表示。

同时记者还采访了SOHO中国、阳光新业、光耀东方等几家商业地产公司。鉴于政策的不确定性,对于位置极佳的崇文门地块也表示出了犹豫。

“北京现在已经开始出台政策叫停商住项目了,未来有可能再出台政策限制商业地产。尽管地

块不错,但是也担心后面的政策风险。”一位开发商向记者表示。

崇文门地块成了烫手的山芋。

记者了解到,与崇文门地块一同入市的还有6块土地,其中3块住宅类地块,均包含有保障房属性,分别在通州及长阳。3地块总计出让建面高达50万平方米。

据土地储备管理网数据显示,截至5月24日,

北京年内已经出让的土地出让金合计仅为250亿元,相比去年同期的595亿元减少了57.9%。而住宅类地块的出让金也减少了83.7%。

值得注意的是,今年的保障房地块供应明显增加,相比去年同期,今年出让的住宅类地块80%以上均包含有保障房属性。

本报记者 赖大臣/文 暴帆/摄

· 资讯 ·

### 五年内或将有30%房企出局



宋延庆 兰德咨询总裁

本次“史上最严厉”的调控,对房企的影响肯定是巨大的,甚至是致命的。之所以有如此断言,绝非过于悲观,概因对未来房地产市场竞争格局冷静分析的结果。

可以预见,未来一两年内,在保障房还难以形成大规模有效供应之前,也就是说,在保障房还难以对冲房价快速上涨之前,房市政策依然会延续高压态势。而且这种延续也绝不是有些人所说的“调控常态化”,而是房地产政策导向的根本性变化。为什么会这么说?因为既往的调控政策主要围绕对商品房市场的“修复”,而这一次则是因为住房“双轨制”。

### 住宅开发仍是房地产开发的主业态



朱中一 中国房地产业协会 副会长

需要强调的一点是,住宅的发展空间和潜力依然巨大。“十二五”期间加大了保障性住房的建设力度,但建成3600万套保障性住房后所覆盖的群体也仅有20%。我国的住房体系还是以市场供给为主,并和政府保障相结合,住宅在房地产开发中依然占据最大的比例。

特别要指出的是,国家下发的文件反复强调要增加住宅用地和商品房用地有效供给,这就有力地说明了住宅的开发依然是房地产开发的主要业态。

### 房产税收得越少越成功是什么谬论?



叶檀 著名财经评论员

“房产税收得越少越成功”的逻辑显然与此背道而驰。沪渝两市都实行了针对高房价的差别化税率,上海和重庆房产税收得少,只能说明价格高的住房卖得少。这意味着高价房的需求低,那么高价房价格上涨的概率就小。而如果高价房的价格不涨,低价房的价格上涨空间就不大。

据了解,重庆市今年应税高档房的成交价同比已经下降了10%。从本质上来说,沪渝两地的房产税是对某一区间以上的高价房的惩罚性税种,既不是持有税,更不是资本利得税,与通常意义上所称的物业税意义完全不同。

本报记者 董家声/整理

### 7块土地的具体信息

序号	宗地名称	规划建筑面积 (平方米)	交易方式	规划用途	起始价 (万元)
1	崇文门菜市场(含西侧地)地块	16424.7	挂牌出让	商业金融	29600
2	北京市顺义区板桥创意天承其他多功能用地(G2-04)项目	27346	挂牌出让	F3其他类多功能用地	2975
3	北京市顺义区板桥创意天承其他多功能用地(G2-05)项目	25324	挂牌出让	F3其他类多功能用地	2755
4	房山区长阳镇镇区02-2-04等地块居住、混合公建及其他市政设施	156926	招标出让	F1住宅混合公建用地	0
5	北京市通州区于家务乡乡中心项目(A地块)	154122	招标出让	R2二类居住商业金融	0
6	北京市通州区于家务乡乡中心项目(C地块)	210556	招标出让	二类居住、商业金融	0
7	北京市顺义区板桥创意天承其他多功能用地(G2-07)项目	41878	挂牌出让	其他类多功能用地	4556

### 北京整售写字楼推荐

#### 金贸中心



项目总建筑面积约20万平方米,建筑群包括一座服务式公寓、一座CEO行政公馆、两座5A甲级写字楼、一座总部办公楼,裙房为高端商业,配备精品会所。项目C1/C2/D座为写字楼,C座18层、D座6层。项目C1座、D座已整栋售出。项目位于西直门桥西南角,南眺金融街、中央政务区,北望中关村,600余家全国性金融机构和世界级企业总部遍布周边。

#### 融科创意产业中心



项目规划总用地面积2万平方米,将打造成为石景山高建造标准、高使用效率、高持续发展性、节能环保、独树一帜的数字娱乐产业园区,吸引数字娱乐领域国际领袖级企业总部、主要分支机构进驻,为文化创意产业成长型企业提供优质成熟的办公环境。项目售价为2.2万元/平方米,4.5万平方米写字楼整售。

#### 阳光878商务中心



项目地处北京东北四环外中关村科技园电子城科技园内,占地面积2.5万平方米,建筑面积6.4万平方米,以后现代化设计巧妙地与内部LOFT式结构相呼应,形成现代、科技、时尚的建筑语汇,为企业总部提供更高品位的办公空间。项目目前4、5号楼整售,整售价6.5亿-6.8亿元,每平方米约为2.3万元。

图片由开发商提供