

供应量环比下降26%

8月仅6个写字楼入市

随着投资者的注意力逐步从住宅市场转向商业地产市场,日前,北京写字楼市场呈现加速量价齐升态势。据新浪商业地产数据监控室数据显示,8月预计将有6个办公项目入市,新增供应面积为64万平方米,环比7月供应量下降近26%,市场整体存量将继续走高。

据悉,8月份入市的办公项目多为销售型物业,持有型办公项目仅有2个,占比33.33%。就物业类别方面,8月入市办公项目中多为标准写字楼,占比达50%,小户型办公物业有2个项目入市,此外还包括1个产业园办公项目。

7月入市的标准写字楼丹棱SOHO大厦开盘仅两天即告售罄,8月份博瑞大厦、望京SOHO和中冶·霄云国际3个标准写字楼项目将相继入市,这3个项目也将为写字楼市场整体带来近50万平方米的新增供应,其中望京SOHO单个项目的供应就达到了39万平方米。业界预计,这将对近年来标准写字楼市场不景气的状况有一定的缓



解,很可能再度搅热写字楼市场。

据了解,新入市的6个项目中,望京SOHO、博雅A5、枢密院和天籁轩4个项目位于新兴商圈,分布均在四环到六环之间,其中博瑞大厦和中冶·霄云国际分别位于CBD和燕莎商圈。此外,6个项目多为销售型物业,持有型办公物业占比仅为三成。新

增销售型物业中,标准写字楼平均售价区间为2.6万元/平方米。其中,望京SOHO将有39万平方米写字楼入市,预售价格为58450元/平方米。预计8月入市的商住项目中,博雅A5推出主力户型为70平方米小面积办公,可自由分割,售价为1.8万元/平方米起。

世邦魏理仕最新发布

的市场报告也显示,上半年,北京优质写字楼项目的市场需求快速上升,其吸纳量超过51万平方米,比上年同期增加了60%,创同期历史新高。业内分析,随着可供写字楼开发的土地逐渐减少,市场上可供销售的一手写字楼也将越来越少。

本报记者 董家声/文
暴帆/摄

8月预计入市项目统计

| 项目名称 | 售价 (元/平方米) | 环线分布 | 所属区域 | 户型面积 (平方米) | 物业类型 | 入市类别 |
|---------|---------------|-------|------|---------------|-------|------|
| 望京SOHO | 58450 | 四环至五环 | 望京 | 100-1000 | 标准写字楼 | 销售 |
| 博雅A5 | 18000 | 五环至六环 | 昌平 | 70 | 商住 | 销售 |
| 中冶·霄云国际 | 待定 | 三环到四环 | 燕莎 | 93-1151 | 标准写字楼 | 销售 |
| 枢密院 | 20000 | 五环至六环 | 亦庄 | 450-3150 | 产业园 | 销售 |

数据来源:新浪商业地产数据监控室

高性价比受市场认可 旭辉御府再推50套特价房

高品质大盘旭辉御府推出100套特价房开盘即售罄,揽金3.8亿元的消息成为近期楼市的一大热点。近日,记者从旭辉地产获悉,为了满足购房者的需求,项目于上周再次推出50套特惠洋房,这些房源凭借高性价比一经入市,就受到了购房者的大力追捧,大兴市场迎来了又一轮热销。

记者了解到,旭辉御府位于大兴区兴盛街与乐园路十字路口西北角,比邻南五环,乘坐地铁4号线在高米店北站下车可直接到达项目,周围交通十分通畅。

据旭辉御府负责人介绍,此次加推的50套特价房全部为花园洋房,户型为150-270平方米三到五居,十字方厅南北通透,双开门私属电梯,刷卡直接入户。

此外,作为一个纯低密度的花园洋房社区,旭辉御府在小区规划上下足工夫。3700平方米的会所已经建成,接待客人参观。此外,项目西侧约1万平方米的橡树园成为小区外围一道绿

色屏障。而社区内规划的800平方米露天游泳池与会所内240平方米的室内泳池形成双泳池配套,绝对在大兴地区乃至北京南城项目中都难得一见。

业内人士分析,相比于御府周遭普遍2万元/平方米左右的均价,配以3700平方米的层峰会所和“一湖三园五景六区”的“美国风”式园林规制的旭辉御府特惠房的价格足以吸引眼球。

在旭辉御府特价房广受市场认可的带动下,更多的大兴楼盘开始改变营销策略。据搜房网数据监控中心统计,7月北京优惠打折楼盘数量为147个,其中大兴区域的折扣盘从6月份的10个增至16个,激增60%,一下从第八名跃升至第三名。而通州则从第三降至第七。

市场人士预计,目前大兴区域的房价基本保持平稳,借助于2900亿南城投资计划带来的长期利好,加上不断落实的区域规划,大兴楼市仍然有很大的增值空间。

本报记者 赖大臣

香港中原地产披露 香港四成豪宅被内地人购得

尽管香港对于内地人士购房已经出台了限制,但是对于出手阔绰的内地买家而言,仅从贷款上已难以限制。

据香港中原地产研究部联席董事黄良升指出,今年上半年,在香港的豪宅市场上(市值1200万港元以上),内地投资者在新房市场的购买量占到了市场的38.1%,在二手豪宅上占21.5%。同时,即使在普通住宅市场(1200万港元以下)上成交量和成交金额也达到了近25%。

黄良升分析,内地楼市调控趋紧,一线城市的限购使得楼市投资需求基本无法入市。以北京为例,限购以来本地户籍购房比例占到了91%,而首次置业比例更是高达89.6%。投资及投机性需求基本被挤出市场。同时随着调控的深入,从2009年开始疯狂的内地楼市已经出现了下调迹象,这使得获利的资本开始寻找升值空间更大的市场进行投资。

北京中原地产研究部负责人张大伟表示,性价

比倒挂也是境外买房的一个重要原因。以北京为例,目前租金虽然一直在上涨,但是相比房价依然悬殊。一套总价300万元的房产,月租基本在4000-5000元左右,租售比超过1:500,而香港等城市的回报明显要高很多。

目前,香港已经取消了投资移民涉及房产,但是内地购房者依然热衷香港置业,这也能看出目前内地资金依然宽松。楼市调控也依然需要继续,否则一旦放松很可能出现快速反弹。

根据央行发布的二季度市场调查显示,相比之前的数据,未来一季度购房意愿有了明显的下降,但是依然保持在14.6%以上的高位。特别是意向投资中,房地产占比依然为22.2%,占据第一位,仍为居民投资首选。可见楼市调控最大的问题已经不是楼市本身,而是在目前资金基本面依然宽松的大环境下,没有其他更好的投资渠道,购房依然是投资者的首选。

本报记者 赖大臣

· 红黑榜 ·



招商地产 2.5亿元深圳拿地



招商地产近日发布公告,公司在深圳市国有建设用地挂牌出让中竞得一地块的使用权,地块成交总价为25342.95万元。该地块出让面积49541平方米,建筑面积15.8万平方米,土地用途为安居型商品房用地,土地使用年限为70年,安居型商品房的最高销售基准价格(含装修)为7898元/平方米。

招商地产中报显示,上半年公司实现营业收入69.81亿元,同比增长142.76%;归属于上市公司股东的净利润10.50亿元,同比增长115.71%;每股收益0.61元,净资产收益率6.25%。

小编插话:面对调控的严厉,一向以中高端产品为主的招商地产,也不得不加入保障房建设。

远洋地产 7月18盘联动上市



近日,远洋地产发布公告,截止到6月底,已累计实现合约销售额约人民币120亿元,同比增长约45%,已完成全年目标300亿的40%。远洋称,半年实现目标的40%符合公司指导目标。据远洋地产内部人士透露,7月中下旬,远洋地产将在全国进行统一的、联动的销售,届时大约有18个盘会同期销售。

远洋地产称,今年6月1日至7月11日,公司出资38.9亿元分别在杭州、中山、北京新购了土地,规划建筑面积达81万平方米。

小编插话:下半年远洋地产的一大批高端项目将陆续入市,届时业绩也将出现大涨。

中建地产 上半年收获688万平方米土地



据中国建筑业绩报告显示,上半年增加土地储备1465万平方米,其中776.8万平方米属于中海地产,剩余688.2万平方米则来自中建地产。中国建筑投资者关系部人士表示,截至今年上半年,中建地产的土地储备已达2145万平方米,入驻城市达35个。

“中国建筑目前资金链宽裕,只要有合适的地块都会依托中建地产将其收归囊中。”中国建筑相关负责人表示。

小编插话:调控再紧也挡不住央企的进攻势头。



太古 220亿港元变卖资产

自太古股份有限公司6月28日刊发公告称“公司的全资附属公司太古地产有限公司现正进行磋商,可能即将出售一项重大投资物业资产”起,太古地产即受到市场的高度关注。尽管公告并未透露具体交易内容,但是根据瑞信集团发表于次日的报告,太古正商讨出售的投资物业资产为香港九龙塘又一城商场,作价220亿港元,其中拟收购方为新加坡丰树产业基金。

小编插话:内地市场的拓展不力让太古不得不变卖家产来上市。

本报记者 赖大臣/整理