

10 万元一平方米?

北京“天价小房”报价太离谱

海淀区五道口的房子已经涨到了近 10 万元一平方米,一套小小的 37 平方米开间居然叫价 350 万元?近日来,“10 万元一平方米”成了网络上与北京房价最相关的热词。记者连日调查发现,这只是因为五道口华清嘉园一套 37 平方米的小户型二手房,报出了 350 万元的价格,门店业务员还在不断推波助澜称仍要涨价。近日,连中介都忍不住出来澄清说同一小区均价远低于 10 万元,这一套小户型为“极个别案例”,甚至断定很难成交。

区域实际成交价未有大波动

来自链家地产的消息显示,五道口这一套二手房的建筑面积只有 37 平方米,但卖主的叫价却达到了 350 万元,相当于每平方米的单价已经达到了 9.46 万元,再加上中介费、各种税费,每平方米的购房成本超过了 10 万元。记者发现,这套“中关村二小学区总价最低的房子”只有一室一厅,房屋朝西采光,房产证已经满 5 年。虽然大约可以省下将近 20 万元的税费,但从 2 月挂出以后,高单价还是让人望而却步。

那这套小户型是如何在网上走红的?

3 月 7 日中午,新浪微博网友“AdRa1n”上传了一张链家地产门店窗口的照片。窗口招牌上,就挂出了这套房源的信息。十几天以来,这条微博的影响力慢慢发酵,转发 1.26 万次获得了 1213 条评论不说,一些房地产业界的知名人士还专门为这套高价房发表评论,个别网友还有些断章取义或半开玩笑地大呼“北京二手

房价突破每平方米 10 万元”、“五道口才是首都核心区”。

五道口房源真的已经贵到如此地步?此前才 5 万元到 6 万元一平方米的房价,如今一下蹿升了 67%?通过走访附近多家门店,记者统计出华清嘉园目前至少有 40 多套二手房在售,除了这套小户型,其他房源的挂牌价格仍在每平方米 5 万到 6 万元左右,并没有显著变化。

而已经完成网签甚至过户的二手房成交数据显示,去年 10 月 18 日,华清嘉园一套 38 平方米单居每平方米成交价为 6.08 万元,为区域内最高;1 个月后,该小区成交一套 148 平方米的三居室,单价降回每平方米 4.99 万元,同月一套 53 平方米的一居室成交价为 285 万元,单价为每平方米 5.38 万元。从去年 12 月到今年 3 月,这个小区成交了 8 套房,其中面积最小的 50 平方米,最大的为 205 平方米。最小户型的成交单价为每平方米 5.72 万元,几套房中,单价成交价最低的为每平方米 4.17 万元。

“这才是最真实的成交数据,二手房市场是完全开放的,单个房主叫高价或挂低价,都不能反映出市场的总体情况。”向记者提供数据的中介公司相关负责人说。

业务员虚构房价又涨 40 万元

这套房子的价格为何这么高,是业主不着急卖故意挂高价,还是中介“不小心”打错价格?记者联系上挂出这套房房的链家地产中介业务员李洪彬,却听到了更让人意外的回答。

“350 万元已经是 2 月份的价格,目前这套房子已经以 370 万元成交了。”这名业务员随口就说,目前小区里还有一套 37 平方米的单居,房主叫价 390 万元,仍是小区里总价最低的房源。

按照这名业务员的说法,同样 37 平方米的二手房总价再涨 40 万元,相当于每平方米又涨了 1.08 万元,房屋单价接近 11 万元。如果它仍是小区总价最低的房源,意味着其他挂牌二手房业主也同时调高了价格,这可能吗?

当记者表示可以查到链家地产近期每套房源的成交价,整个小区单价没有 10 万元的成交纪录时,这名业务员立刻改口说“是在我爱我家成交的”。“总之最近房子还在涨,赶紧买还合适。”他说。

记者随后查阅了我爱我家的成交数据,结果显示,虽然这个小区近期有一套小户型成交,但真实成交价比中介声称的低了将近 100 万元。“小房子低总价、高单价是正常的,但这一区域没出现很离谱的成交价。”我爱我家相关负责人说。

经过多方查询,截至发稿时,记者仍无法联系上这套小户型的业主。一名从业 20 余年的业内人士分析,在目前情况下出现如此高的报价,只能说明房主存在两种心态,一种是对二手房价格预期甚高,而另外一种则是业主不急售,“有枣没枣先打三竿子”。

为上学买“加价房”不太值

在这套房源的网络信息中,虽然已经有多

名业务员打上了“业主诚售”的评语,但从 2 月到现在只有寥寥几人关注。业内人士分析,如果真有人买这套房,决不是冲着狭小的户型、冲西的朝向而购买的,而是最金贵的“中关村二小上学名额”。

按照核实后的数据,华清嘉园小区里总价最低的 3 套房源价格分别为 350 万元、360 万元、370 万元,但这几套房子的面积分别为 37 平方米、50.23 平方米、60.29 平方米,如果购房人不纠结于“总价最低”,每多付出 10 万元,就多得到 10 平方米以上的面积。

中关村二小的学区房就这么金贵吗?同样是中关村二小的学区房,一套位于五道口科源小区、1981 年建成的板楼,46 平方米的一居室总价为 276 万元,购房人如果只图让孩子上个好小学而不考虑居住空间,买这套房能省下近 100 万元。若是以 350 万元的代价,可以买到五道口华清园的免税小两居,同样可以上中关村二小。

“‘国五条’细则出台以后,业主的挂牌价已经更贴近市场价,喊价虚高的情况有了一些转变,但仍有极个别案例出现。”链家地产市场研究部张旭说,华清嘉园这套房源仅仅是目前市场中的个别案例。每平方米 9.46 万元的价格,远高于该小区每平方米 5 万至 6 万元左右的水平。

“由于单价过高,这套房源短期内成交的可能性很低。”张旭表示,这种明显过高的挂牌价对于市场的指导意义不大,并不能反映出真实的市场形势。

(据《北京日报》)

地段吸引人气 价格促进成交 售房率达 75%

腾龙名都打响周口楼市春季开盘第一枪

□记者 李国阁 文/图

本报讯 “二月二,龙抬头,大仓满,小仓流”。在老百姓眼里,只有过了二月二,才万物复苏,意味着春天真的来了。二月二,“楼抬头”,3 月 17 日(农历二月初六),腾龙名都项目开盘,作为 2013 年春节过后的首个开盘项目,同时又适逢房产新政实施,其开盘情况颇受关注。令人高兴的是,腾龙名都开盘当天售房 77 套,售房率达到 75%,这预示着周口楼市新年势头强劲,2013 年的脚步铿锵有力。

3 月 17 日上午,春雨绵绵,气温较低,但春雨和低温阻挡不了市民购房置业脚步。一大早,位于七一路与大庆路交汇处的腾龙

名都售楼部门前新搭建的临时开盘庆典大棚里就站满了看房选房的客户,大家或围着沙盘评价着房型,或三五成群聚在一起讨论着该项目的优点和品质,气氛热烈,场面火爆。“今天到场的客户确实不少,开盘肯定不错,今年真的‘楼抬头’了。”几个前来观摩的房地产企业同行由衷地说。上午 9 时,腾龙名都正式开盘,在工作人员的组织下,叫号、选房、签合同、交款……一拨人怀揣着希望进去,一拨人面露着喜悦出来,开盘选房始终在有条不紊地进行着。截至上午 11 时,选房活动结束,销控表几乎贴满了“已售”告示,103 套房源销售 77 套,小户型基本



腾龙名都开盘现场门庭若市



售房率达到 75%,开盘销售形势喜人

售罄,东西大户型的高层略有剩余。“今天的销售情况比我们预计的要好,这说明大家对腾龙名都是认可的,也说明周口的购房者很理性,特别重视性价比。”项目负责人朱总高兴地介绍。

据了解,腾龙名都当天开盘推出的 7# 楼是高达 28 层的高层建筑,其不仅具备该小区所处市区黄金地段的优势,还具备濒临沙颍河的优势,可谓“观景楼王”,所以位置优势得天独厚。另外,当天所推房源的开盘均价为 3700 元/平方米,房价适中,不管是首次置业的刚性需求者,还是二次置业的改善型需求者,普遍能够接受。这些是腾龙名都受

市民追捧的原因。

另外,为了提高居住的舒适性,腾龙名都小区的所有住宅层高设计为 3 米,比国家规定的层高不小于 2.8 米高出了许多,目前,周口市场上的住宅层高大多是 2.85 米或者 2.9 米,达到 3 米的高层住宅并不多见。为了确保工程质量,腾龙名都工地所用钢材全是鞍钢集团生产的优质钢材,所用防水材料全是项城彩虹防水有限公司生产的“祥瑞牌”……极具人性化的设计和过硬的建筑质量,确保了腾龙名都的一流品质,这让购房越来越理性的市民普遍看好,也成为腾龙名都开盘成功的主要因素。