

房产天地

Real Estate

信息集束

京城春季房展人气旺

□记者 孟坚

一向被看作是北京楼市“晴雨表”的四季房展会4月7日在北京国贸开展。据展会组委会统计,开展第一天,人流量超过4.5万人,意向成交170套,住宅意向成交金额7810万元。

此次房展会共汇集了111个楼盘项目,但据记者观察在全部参展项目中,真正属于首次开盘的新项目仅占约三分之一。大部分为早就开盘的后期开发续盘项目。记者在展会上看到,本届展会的参展楼盘中的住宅项目5.6千元一平方米的中低价楼盘所占比重很大,但这些项目大多数位于朝阳区东部、通州和南部,5000元以下一平方米的项目主要集中在五环以外,以通州的项目居多。5000-8000元一平方米的项目很多在4、5环之间,以朝阳区的项目为多。

今年一季度,新楼市投放量不是很大,市场供需向卖方市场倾斜。不少购房人表示,本为以房贷利率提高,再加上未来有可能征收房产税,这对需求有一定抑制作用,房价也许会跌,所以想等等再说。但现实中感受到的是房价在一个劲的猛涨,因此如果再不买的话推迟后房价会更高。记者在一些新项目的展台边看到,不少购房人唯恐买不到房,纷纷在开发商的购买意向登记簿上预约登记。开发商们对目前的市况也是一派乐观。北京通州一个项目的开发商告诉记者,由于需求强烈,通州的项目大多数在半年时间里价格涨了20%,许多楼盘最近每个月都以100至200套的成交量在销售,如果以这样的势头发展,今年下半年住宅项目价格有可能还能涨不少。

北京四季房展组委会负责人建军介绍说,目前,夏季房展已经有20余个新项目报名,届时将有超过100个新老项目参展;秋季将有150余个项目推出,新盘将有大的放量。有业内人士预计,随着今年下半年市场供应量的大幅增加,会使各开发项目之间在价格上产生一定竞争。因此,购房人不必急在一时匆忙下决定,再等一段时间也许会有更多的选择机会。

北京高端住宅空置将增

□记者 孟坚

据全球著名不动产咨询及物业服务公司高力国际在北京进行的调查显示,2005年北京全年将有近7600套豪宅投放到租赁市场,老项目租赁状况将受冲击,供应量的增加将使北京豪宅租赁市场的竞争日趋激烈。北京高端住宅市场在2005年第一季度新增供应量2126套,而第一季度新增吸纳量仅约1400套。截至2005年第一季度末,北京豪宅市场的整体空置率维持在26.1%左右,比上一季度略升3.9个百分点。北京高力国际预测,考虑到市场需要一定时间消化新增供应量,未来几个季度内,北京豪宅市场的空置率将会上扬,同时租金价格将会面临一定的压力。此外,新项目投入市场势必会对一些老项目形成价格冲击。

供应放量 京城房价或现转折

□曹传勇

进入三月份,随着“两会”重炮轰击高房价,接连不断的政策面消息给预期会持续升温的楼市以重创。3月15日开始,市建委要求所有开发商项目必须上网公示销售情况及网上签订合同,原先被开发商视为营销法宝的“控销”,被强行取缔。这一系列政策的出台,原先预计今年市场依然看好的开发商,不得不重新核算所面临的形势。鼓足了勇气准备今年大炒一把的投资小业主,也要好好算计一下可能的风险,观望一下市场的走势。

市场供应处于“蓄势期”

今年北京房地产市场一季度新盘供应数量与去年同期有一定的回落,约为70多个(包括续盘项目二、三期)。其中一月份新开盘的项目有20个,二月份新开盘项目只有5个,三月份截至目前供应量已经达到49个,且主要以上半二、三期为主。据最新统计,2005年上半年仍将有900多万平方米新开工项目集中入市。

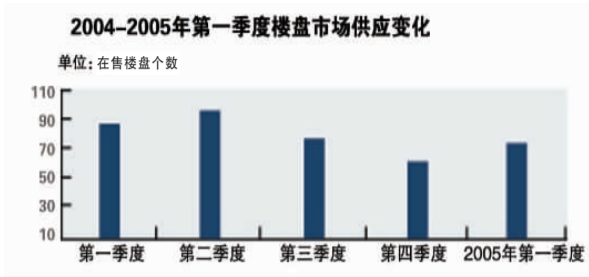
分析表明,2005年第一季度正处于“蓄势期”,预计到第二季度,将迎来北京市市场

供应的第一轮高峰。从今年第一季度整体市场供应情况来看,在70多个新盘项目中,其中住宅(仅包括普通住宅、公寓)64个,约占总比例的85%;别墅5个,约占总比例的7%;办公类用房6个,约占总比例8%,与去年同期相比,住宅所占比例依然最大。

在整体市场需求方面,价位在5000元/平方米上下的住房是今年北京购房者的主流,银行调高房贷利率及首付比例后,购房者针对中低档住宅的需求在这次调控中将受到一定的影响,而高档住宅的需求影响不大,根据北京市建委所公布的今年2月份住宅类物业预售登记的统计,2月份全市住宅类物业登记面积为472090平方米,其中朝阳区所占比例接近1/2。可见,在银行新的房贷政策出台前,市场仍表现出较强的购买力,但一季后中低档住宅市场需求可能出现小幅度下滑。

二季度市场供应将放量

今年第一季度以东部区域市场供应最为



活跃,东部区域由于CBD区域的辐射影响,几个热点区域新开盘项目价格均有上涨趋势。例如朝阳北路板块的国美第一城、CASA、合生米兰阳光等新开盘项目自开盘至今价格一路飙升,另外,此区域内即将以高价开售的北京星河湾项目在一定程度上也会提升该板块的价格水准,目前,此区域住宅的平均价格由去年年初的4650元/平方米涨到5480元/平方米,上涨幅度为17%。双井、百子湾区域也将成为东部供应的热点,此区域住宅市场平均价格由去年年初的6900元/平方米涨到8000元/平方米,上涨幅度为16%。望京区域随着交通和配套设施的日趋完善,许多新盘项目活力十足,该区域住宅市场平均价格由去年年初的4600元/平方米涨到5750元/平

方米,上涨幅度为25%。四方桥板块的北京华侨城项目也会带来80万平方米的供应量,成为CBD东南部区域一个新的亮点。此区域住宅市场平均价格由去年年初的4900元/平方米涨到5800元/平方米,上涨幅度为18%。

今年南部区域将是大量的一年,南城项目开发成数迅猛增长,尤其是京南马家堡西路及地铁5号线周边,京石高速沿线区域,还有大兴黄村及亦庄马驹桥区域,将会涌现出一大批新住宅项目;在崇文门路口东南角区域,近期计划开盘的国瑞城项目也有80万平方米的建筑综合体上市。另外,亦庄新生活区也有50万平方米住宅项目规划,现今亦庄区域普通住宅市场平均价格由去年年初的4400元/平方米涨到4950元/平方米,上涨幅度为12%。一些Townhouse(联排别墅)的均价也达到8000元/平方米。

西部区域中关村以北、西四环外将是西部地区今年主要住宅项目的供应区域。玉泉新城、远山山水二期、紫金长安二期将是京西普通住宅中的热点项目;紫金长安一期自开盘到收盘,涨价幅度在500元/平方米左右,二期也计划于今年第一季度后开盘,目前,五棵松区域住宅价格由去年年初的5300元/平

方米涨到5700元/平方米,上涨幅度为8%,预计今年第一季度后该区域在售项目的价格上涨幅度将达到10%左右。

北部区域有近30个项目(包括项目后期)2005年第一季度前后陆续入市,3月份进入预热期,估计4、5月份北部区域将迎来新盘上市的旺季。别墅项目供应势头凶猛,主要以昌平地区为主,代表项目有:华远的昌平别墅项目、小汤山镇的麦卡伦地独栋别墅项目、保利集团小汤山别墅项目等。现今小汤山区域住宅价格由去年年初5700元/平方米涨到5900元/平方米,上涨幅度为4%。

总之,今年北京房地产市场新盘的供应经历第一季度的蓄势后,预计第二季度将迎来今年市场供应的高峰,由于土地供应的限制,新增住宅项目数量与去年相比将会小幅度下降,新的房贷政策出台后,整体住宅市场需求变化幅度不大,但可以肯定的是,房地产征收的政策传闻,必将对众多买家特别是对投资型和高档住宅买家构成威胁,进而对高档住宅价格冲高构成阻力,而高档住宅价格又直接影响整体房价的走势,因此今年业界认为今年房价仍会继续走高的推断,至少到现在要打掉一部分折扣。

林匹克公园,但它对项目的影

我觉得有点虚高,个人不长远看好奥运经济。

华子:觉得这个项目的区域好像还不错。旁边有奥林匹克公园,距离中华民族园、水立方等都挺近,不过还是觉得太远了。都要到北五环了。主要是周围好像没有什么车经过,交通不是很方便,商场超市餐饮娱乐等设施也很不完善,总之生活起来会感觉很不方便。

林晓东:项目本身还可以,会有所有学校,而且紧靠奥林匹克公园。所在地距离清河、土地、中关村,还有亚奥圈都比较近,有较好的区位优势。交通方面北边紧邻北五环,西边为八达岭高速,对于有车一族来说也还不错。但公交车过往比较不便。项目周边环境还有待进一步发展完善。总体来说,精装8500元的均价还是显得贵了一些。

董茂:觉得这个地方的交通不是很方便,除非你有汽车,不太适合居住。对于个人投资来讲,觉得这个价位有点太高。而且户型设计有明显问题:每个户型都是正门直对卫生间。一开门第一眼就看见了卫生间,感觉不好。

揭短大王:项目定位偏向于中高端客户;紧靠未来奥运主题公园,发展前景给人想像空间;模型设计及户型设计还算不错;周边配套有待进一步发育。

编辑点评:大家对项目的评价出奇一致。而更让几位女士不明白的是如此偏远的地方,房价却还那么的高。当然高也有它高的理由,除去区位优势,奥运经济的带动应该是最主要的原因。看看被炒热的奥运地产概念,再看看周边其他项目的同类价格,即使你对奥运经济的长远性表示怀疑,可面对坚挺不下的房价,你又能多想想什么?

□谷林 孟坚

现在很多消费者可能都有这样的体会,开发商广告与楼盘实际情况相差许多。日前,由本报和搜狐焦点房产、《楼市》杂志共同发起了京城“业主探营大行动”。我们想通过购房专家与业主共同实地探访楼盘情况,为广大购房者提供可靠的一手资讯以便为今后的购房作出最佳决策。

时间:2005年4月2日

目标楼盘:星河城、融城

参加人物:揭短大王、爱爱鱼、华子、董茂、林晓东

探营第一站:星河城

项目简介:建筑类型:普通住宅 装修:毛坯 均价:5800元/平方米 项目位置:丰台区玉泉营环岛东南侧 建筑面积:112万平方米 销售状态:2004-3-20三期开盘 入住时间:三期2006-8开始入住 开发商:玺明置业有限公司 物业费:2.5元/平方米/月



星河城楼盘模型展示现场，多位人士正在参观讨论。

星河城楼盘模型展示现场，多位人士正在参观讨论。

星河城楼盘模型展示现场，多位人士正在参观讨论。

星河城楼盘模型展示现场，多位人士正在参观讨论。

星河城楼盘模型展示现场，多位人士正在参观讨论。

星河城楼盘模型展示现场，多位人士正在参观讨论。

星河城楼盘模型展示现场，多位人士正在参观讨论。

星河城楼盘模型展示现场，多位人士正在参观讨论。

星河城楼盘模型展示现场，多位人士正在参观讨论。

星河城楼盘模型展示现场，多位人士正在参观讨论。

星河城楼盘模型展示现场，多位人士正在参观讨论。

星河城楼盘模型展示现场，多位人士正在参观讨论。

星河城楼盘模型展示现场，多位人士正在参观讨论。

星河城楼盘模型展示现场，多位人士正在参观讨论。

星河城楼盘模型展示现场，多位人士正在参观讨论。

星河城楼盘模型展示现场，多位人士正在参观讨论。

星河城楼盘模型展示现场，多位人士正在参观讨论。

星河城楼盘模型展示现场，多位人士正在参观讨论。

星河城楼盘模型展示现场，多位人士正在参观讨论。

星河城楼盘模型展示现场，多位人士正在参观讨论。

星河城楼盘模型展示现场，多位人士正在参观讨论。

星河城楼盘模型展示现场，多位人士正在参观讨论。

星河城楼盘模型展示现场，多位人士正在参观讨论。

星河城楼盘模型展示现场，多位人士正在参观讨论。

星河城楼盘模型展示现场，多位人士正在参观讨论。

星河城楼盘模型展示现场，多位人士正在参观讨论。

星河城楼盘模型展示现场，多位人士正在参观讨论。

星河城楼盘模型展示现场，多位人士正在参观讨论。

星河城楼盘模型展示现场，多位人士正在参观讨论。

星河城楼盘模型展示现场，多位人士正在参观讨论。

星河城楼盘模型展示现场，多位人士正在参观讨论。

星河城楼盘模型展示现场，多位人士正在参观讨论。

SUN LIFE EVERBRIGHT LIFE INSURANCE CO., LTD.

光大永明人寿保险有限公司投资连结保险投资账户2004年度信息公告

本信息公告依据中国保险监督管理委员会《投资连结保险管理暂行办法》及《人身保险新型产品信息披露管理暂行办法》编制并发布。

(一) 专项审计报告

光大永明人寿保险有限公司: 我们审计了后附的光大永明人寿保险有限公司(以下简称“贵公司”)二零零四年十二月三十一日的投资连结保险投资账户资产负债表及二零零四年度的投资收益表(以下简称“会计报表”)。该会计报表的编制是贵公司管理当局的责任,我们的责任是在实施审计工作的基础上对该会计报表发表意见。我们按照《中国注册会计师独立审计实务公告第6号-特殊目的业务审计报告》及中国保险监督管理委员会颁布的《投资连结保险管理暂行办法》等有关规定计划和实施审计工作,以合理确信会计报表是否存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据,评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和做出的重大会计估计,以及评价会计报表的整体反映。我们相信,我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。我们认为,贵公司的上述会计报表乃按中国保险监督管理委员会颁布的《投资连结保险管理暂行办法》等有关规定及会计报表附注2所述的编制基础编制,在所有重大方面公允地反映了贵公司投资连结保险投资账户二零零四年十二月三十一日的财务状况及二零零四年度的投资成果。本报告是按照中国保险监督管理委员会颁布的《投资连结保险管理暂行办法》等的有关规定,并为满足贵公司管理层的需要编制的,不适用于任何其他目的。

安永华明会计师事务所 中国注册会计师 金 馨
中国 北京 中国注册会计师 张小东
二零零五年二月十六日

(二) 投资账户状况暨已审会计报表摘要

一、投资账户财务状况
光大永明投资连结保险投资账户资产负债表
二零零四年十二月三十一日
(单位:人民币元)

资 产	稳健型	平衡型	进取型	合计
流动资产:				
银行存款	2,741,315.82	10,784,027.48	9,715,205.96	23,240,549.26
债券投资	8,282,730.18	8,288,217.65	6,351,493.27	22,922,441.10
基金投资	2,120,087.76	6,236,786.33	22,179,828.94	30,536,703.03
买入返售证券	2,003,404.18	3,005,106.26	5,008,510.44	10,017,020.88
应收款项	280,000.00	2,750,000.00	7,600,000.00	10,630,000.00
应收利息	786.04	1,410.69	1,885.94	4,082.67
资产总计	15,428,323.98	31,065,548.41	50,856,924.55	97,350,796.94

流动负债:				
预提费用	8,955.06	9,096.33	9,026.29	27,077.68
递延营业税	2,614.20	3,329.57	0.00	5,943.77
未实现利得/(亏损)	49,152.24	62,602.43	-317,852.52	-206,097.85
负债合计	60,721.50	75,028.33	-308,826.23	-173,076.40
资产与负债差额	15,367,602.48	30,990,520.08	51,165,750.78	97,523,873.34

光大永明投资连结保险投资账户投资收益表
二零零四年度
(单位:人民币元)

项 目	稳健型	平衡型	进取型	合计
投资收益	76,030.18	78,417.65	70,893.27	225,341.10
债券投资收益	57,415.78	72,112.59	91,825.89	221,354.26
利息收入	105,089.68	134,568.76	146,013.44	385,671.88
基金投资收益	129,785.95	242,431.51	629,539.41	1,001,756.87
投资收益合计	368,321.59	527,530.51	938,272.01	1,834,124.11
经营支出				
投资账户费用	27,995.45	26,400.91	26,896.46	81,292.82
其中:注册费	-	-	-	-
审计费	20,000.00	20,000.00	20,000.00	60,000.00
营业税金及附加	7,995.45	6,400.91	6,896.46	21,292.82
经营支出合计	27,995.45	26,400.91	26,896.46	81,292.82
净收益	340,326.14	501,129.60	911,375.55	1,752,831.29

二、投资连结保险投资账户简介
光大永明人寿保险有限公司(以下简称“本公司”)的投资连结保险投资账户是依照中国保险监督管理委员会(以下简称“中国保监会”)《投资连结保险管理暂行办法》(保监发[2000]26号)和《本公司投资连结保险有关条款》,于二零零二年九月十六日设立,并开始销售投资连结保险产品。投资连结保险投资账户由本公司投资部管理,本公司会计部独立分账管理及本公司内部审计和独立外部审计师分别审核。投资连结保险投资账户的投资对象

为银行存款、中国依法公开发行的证券投资基金、中国保监会允许投资的债券及其他金融工具。

本公司的投资连结保险投资账户分为以下三类:

1. 稳健型投资账户
- 账户特征: 本账户安全性高、流动性强、收益率稳定。
- 投资组合限制: 投资于证券投资基金的比例不高于40%, 债券和银行存款无限制。
- 主要投资风险: 来源于基金市场、债券市场、银行利率等方面, 并可能受政治、经济、证券市场、政策法规等多项风险因素的影响。
2. 平衡型投资账户
- 账户特征: 本账户安全性较高、流动性较强、收益与风险平衡适中。
- 投资组合限制: 投资于证券投资基金的比例不高于70%, 国债和银行存款比例不低于20%。
- 主要投资风险: 来源于基金市场、债券市场、银行利率等方面, 并可能受政治、经济、证券市场、政策法规等多项风险因素的影响。
3. 进取型投资账户
- 账户特征: 高风险高收益型投资账户。
- 投资组合限制: 投资于证券投资基金的比例可达100%, 债券和银行存款无限制。
- 主要投资风险: 来源于基金市场、债券市场、银行利率等方面, 并可能受政治、经济、证券市场、政策法规等多项风险因素的影响。

三、报告期末投资组合状况

单位:人民币元						
稳健型投资账户		平衡型投资账户		进取型投资账户		
金额	百分比	金额	百分比	金额	百分比	
交易保证金	2,741,315.82	18%	10,784,027.48	35%	9,715,205.96	19%
交易保证金利息	786.04	0%	1,410.69	0%	1,885.94	0%
基金投资	2,120,087.76	14%	6,236,786.33	20%	22,179,828.94	44%
债券投资	8,282,730.18	53%	8,288,217.65	27%	6,351,493.27	12%
应收款项	280,000.00	2%	2,750,000.00	9%	7,600,000.00	15%
买入返售证券	2,003,404.18	13%	3,005,106.26	9%	5,008,510.44	10%
合计	15,428,323.98	100.00%	31,065,548.41	100.00%	50,856,924.55	100.00%

四、投资收益
1. 稳健型投资账户
本账户设立于二零零二年九月十六日的起始投资单位净资产值为1,000元,截止至二零零四年十二月三十一日,投资单位净资产值为1,054.7元。与设立时相比,单位净值增长率为5.47%,其中二零零二年度单位净值增长率为0.55%,二零零三年度单位净值增长率为3.42%,二零零四年度单位净值增长率为1.42%。

单位:人民币元						
稳健型投资账户		平衡型投资账户		进取型投资账户		
金额	百分比	金额	百分比	金额	百分比	
交易保证金	2,741,315.82	18%	10,784,027.48	35%	9,715,205.96	19%
交易保证金利息	786.04	0%	1,410.69	0%	1,885.94	0%
基金投资	2,120,087.76	14%	6,236,786.33	20%	22,179,828.94	44%
债券投资	8,282,730.18	53%	8,288,217.65	27%	6,351,493.27	12%
应收款项	280,000.00	2%	2,750,000.00	9%	7,600,000.00	15%
买入返售证券	2,003,404.18	13%	3,005,106.26	9%	5,008,510.44	10%
合计	15,428,323.98	100.00%	31,065,548.41	100.00%	50,856,924.55	100.00%

六、投资账户管理费
投资账户管理费是根据本公司投资连结保险条款规定,以投资账户评估资产价值的一定比例收取,稳健型账户年费率为0.80%,平衡型账户年费率为1.00%,进取型账户年费率为1.20%。该等投资账户管理费主要用于负担本公司对投资连结保险投资账户进行投资管理的营运费用。
本报告期内各投资账户管理费用收取情况如下:

单位:人民币元				
稳健型账户	平衡型账户	进取型账户	合计	
投资账户管理费	93,696.17	169,368.13	339,994.40	603,062.70

(三) 其他
光大永明人寿保险有限公司
二零零五年三月二十七日