

2007京城楼市年终报告:2007年八大地产影响事件 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/493/2021\\_2022\\_2007\\_E4\\_BA\\_AC\\_E5\\_9F\\_8E\\_c67\\_493351.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/493/2021_2022_2007_E4_BA_AC_E5_9F_8E_c67_493351.htm) 热热闹闹又过一年。中天、加息、地王成为今年地产圈内曝光率最高的词汇，上市、融资、圈地成为开发商最热衷的事情。走过2007年，许多事件让人兴奋、让人无奈、让人忧愁、让人震惊。正值岁末年关，本期《新北京楼市2007京城楼市年终报告》将推出事件篇，让我们带您一起回顾2007年北京楼市发生的点点滴滴。

**事件 1 央行5次加息** 时间：2007年全年 事件经过：2007年是进入加息通道之后，央行加息最为密集的一年：3月18日、5月19日、7月21日、8月22日、9月14日，央行先后5次上调存贷款利率，同时年内10次上调存款准备金率，现行14.5%的准备金率已经创历史新高。

**新楼市解读：**在流动性过剩、通货膨胀压力创历史新高的背景下，央行频繁使用货币信贷手段调控市场，房地产作为重要的资本集散地，受到的影响巨大。今年5次加息，个人自营性房贷利率5年期以上已调高至7.83%，加息的幅度接近1%。以去年9月初按揭50万元30年期的"老房贷"为例。当利率为7.83%时，50万元30年期房贷对应的月供是3609.74元，而若5年以上房贷利率一直维持在6.84%，那么这个客户的月供为3272.96元，明年元旦起每月将多支付336.78元。

**事件关键词：**加息 震撼点评：物价上涨，房贷上涨，就是工资不涨，明年有房贷的人日子不好过了。

**事件 2 92亿元拍出中国"地王"** 时间：2007年7月24日 事件经过：2007年7月24日，北辰与北京城市开发集团联合体拿下长沙开福区新河三角洲地块，价格高达人民币92亿元。这个数字也创造了迄今

为止地价总价的新纪录。中国地王之争是开发商全国范围内疯狂抢地的一个缩影，其后的8月24日，上海黄浦163号街坊地块被南京苏宁房地产开发有限公司以44.04亿元人民币拿下，楼面地价高达66930元/平方米。创造了楼面地价的地王纪录。

**新楼市解读：**为何拿地时敢一掷千斤？为何地价全敢喊到6万多元一平方米？究其原因是对今后房价的良好预测，房价的快速上涨无疑让开发商在拿地时无所顾忌，当年华润拼死顺驰拿下橡树湾时，不少业内人士称其为是“赌”气，然而时间过了一年多，在拿地的竞技舞台上，无论付出多少代价只要能拿下来你就是胜利者，这全源于房价的不断上涨，增加了开发商拿地的勇气。

**事件关键词：**92亿元地王 **震撼点评：**地王催涨房价，房价上涨引出新地王，恶性循环开始。

**事件 地产寡头现象明显 时间：**2007年全年 **事件经过：**8月31日前夕，A股和H股几家大型地产上市公司在中报里面披露了他们的土地储备面积，万科2157万平方米，富力2092万平方米，碧桂园5400万平米！

**新楼市解读：**当囤地成为房地产行业里司空见惯的现象之后，大的房地产上市公司和地产大鳄在市场上的话语权得到进一步扩张。在一轮一轮的淘汰之后，房地产市场洗牌的过程已经进入到一定的程度，而同时也招来业内对于“地产寡头”的质疑。房产大鳄在拥有雄厚资本、大量土地储备之后，对市场的种种霸权行为已经初见端倪。

**事件关键词：**土地储备 **震撼点评：**地产需要“垄断性”企业出现，同样中国其他行业也需要做大做强的垄断企业。

**事件 地产公司扎堆上市 时间：**2007年9月-11月 **事件经过：**9月28日，远洋地产登陆香港联交所，当日发售15.512亿股，占扩大后总股本的36.6%。招股价区间为每股6.45-7.7港元，集资额最高

达119亿港元。10月8日，SOHO中国登陆香港联交所，发售15.5亿股，招股价每股定为6.3-8.3港元，集资额在97.65亿-128.65亿港元。10月9日，奥园地产登陆香港联交所。发行7亿新股，集资约31.14亿港元。11月1日，华远地产借壳SST幸福获证监会"有条件通过"。而就在今年4月份，中国土地储备最多的广州碧桂园也在香港上市，一时间众多国内地产商纷纷登陆港股。新楼市解读：由于一直自认是宏观调控及金融政策打压的对象，房地产业也被某些人当做一个"弱者"寄予许多同情，尽管它相对于众多的购房者是强者。正因如此，这个时不时要被"钱"卡一下脖子的行业所做出的任何挣扎或企图-如海外上市、信托、基金等，均获得了人们宽容的理解与支持。首创、远洋、SOHO中国、奥园等，这些直奔国外资本市场而去的企业，令不少中国房企看到了希望。

事件关键词：上市 震撼点评：地产公司上市圈钱后，宏观调控政策对其基本失效。事件全面叫停小产权房 时间：2007年7月 事件经过：7月25日，北京市国土房管局局长安家盛表示，北京已下了死命令，从对所谓"小产权"房的局部市场调查扩大到对全市全部房地产开发项目的调查，对涉及非法开发"小产权"的开发商做停工停售处理，与此相关的不法村集体组织负责人和不法开发商将因此受到相应处罚。安家盛表示，严格地说，在政府出台的所有法律、法规中并没有所谓"小产权"或"乡产权"的概念。目前的"小产权"房、"乡产权"房分两种情况，一种是在集体建设用地上建成的。而事实上，在集体建设用地上即通常所说的"宅基地"上建成的房子"只属于该村的集体土地所有者，连外村农民都不能购买，怎么能卖给城里人"。另一种是在集体企业用地上或者占用耕地违法建

设的。新楼市解读：可以说，近几年"小产权"房在住宅销售市场的"冒尖"是高房价压迫下市场的一种自身反应，而它的火爆也是普通购房者不能承受城区内越来越高昂的房价而做出的一种被迫选择。只是，由于"小产权"房用地属于农村集体所有制土地和农民宅基地，这样的性质注定了其一出现就被扣上了"违法"的帽子，是不具有产权的房屋。事件关键词：小产权房 震撼点评：购买低价房的门路被堵。事件 多块限价地浮出水面 时间：2007年全年 事件经过：10月15日，通州区半壁店限价地被重庆龙湖地产和北京中佰龙置业投标联合体以14.8亿元竞得。至此，北京市已经推出9块限价地，分别位于西三旗、花乡、金顶街、清河小营、东铁匠营、常乡和半壁店。去年11月至今广州也已经出让限价房用地9幅，金沙洲的保利西子湾是全国首个双限房项目。9月天津推出华明新家园、双港新家园地块，一时间，全国各地出现了许多限价房项目。新楼市解读：对中央国六条中"两限房"设想最直接的践行。震撼点评：限价房房价低于周边房价约10%-20%，政府出让了相当部分的土地收入，对周边房价的示范作用可想而知。其实限价房的出现，最大的影响就是使购房者对房价下跌的预期加强，导致市场观望气氛浓厚，也在一定程度上影响了房地产企业对未来市场的判断。事件 "史上最牛"钉子户 时间：2007年3月 事件经过：一个被挖成10米深大坑的楼盘地基正中央，孤零零地立着一栋二层小楼，犹如大海中的一叶孤舟--就是在这里，重庆户主吴苹与开发商对峙了整整三年！在媒体关注(尤其是互联网)和政府介入之后，吴苹终于拿到天价补偿金同意拆迁。新楼市解读："史上最牛钉子户"事件被称为2007年互联网论坛上最受关注的事，有网友称

之为"一个伟大的标志性事件"，而在物权法颁布的一年和禁止强拆的政令背景下，"最牛钉子户"的意义可能不限于经济层面。一方面体现了政府保护公民私有财产的人性化理念在逐步加强，而另一方面，面对这样的"钉子户"政府应该有更好的解决办法。

**事件关键词：**钉子户 **震撼点评：**不少人把留"当成""闹剧"，不少人却把它当成了"发财致富"的教材，让人深思的是事件背后的城市管理体制问题。

**事件 中天事件引发行业危机 时间：**2007年11月 **事件经过：**2007年11月13日中午开始，位于罗湖区人民南路天安国际大厦C座17层的深圳中天置业评估有限公司总部大门紧闭。总裁蒋飞携2600万元巨款神秘失踪。拥上门来讨债的客户，遂以"合同诈骗"向深圳警方报案。

**新楼市解读：**从最早的"汇众事件"、"桃园事件"到今天的"中天置业事件"，中介行业的信誉度一直是业界广泛关注的焦点，而相关管理者如何通过制度建设和严格管理从而降低此类事件的发生率，让行业在有序监管下健康发展，可能是更需要关注的话题。

21世纪中国不动产副总裁卢航认为，挪用客户资金进行非法投资就像吸毒，只有开始没有结束，直到整个公司崩溃，这样的事件中国每隔一段时间就会发生，资金监管一定要尽快实施。

**事件关键词：**携款潜逃 **震撼点评：**中天置业老板的行为再次使全国上万家中介公司遭遇到严重的信誉危机。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)