

从雅典到北京，奥运影响地产分析 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/615/2021\\_2022\\_\\_E4\\_BB\\_8E\\_E9\\_9B\\_85\\_E5\\_85\\_B8\\_E5\\_c57\\_615133.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/615/2021_2022__E4_BB_8E_E9_9B_85_E5_85_B8_E5_c57_615133.htm) 巴塞罗那的住宅市场在1986至1993年期间价值增长了250%~300%；悉尼住宅的平均价格在1996到2000年期间增长了大约50%，而且成功地吸引了170家外国公司在此建立区域总部，目前CBD和主要郊区市场的空置率都在10多年来的最低水平；亚特兰大写字楼市场自1996年以来持续强劲增长，1998年大都市区超过52万平方米的办公面积被吸纳……在这些城市地产持续飙升的背后几乎都有同一股力量支持着，那就是奥运会。2008年奥运将降临到北京，目前北京亚奥地区的地产项目已经受到影响，有了多多少少的价格上升，但很多人也在担心：奥运会是否会成为北京地产的强心剂，而强心剂的“药力”在2008年之后是否会失效？置业亚奥地区会不会在2008年后亏本？也有很多人在问：亚奥地区将来会成为怎样的大社区？随着雅典奥运战事正酣，北京、奥运、地产再次成为一个炙手可热的话题。单位土地堆积的财富决定涨落 北京盛世兆业房地产公司经理周伟峰认为，“2008年之后北京地产或者说亚奥地区地产会下滑”的说法是没有根据的，他说，有三个因素决定了2008年之后亚奥地区的地产项目会显示出更强的上升趋势：首先，奥运会能够让北京真正成为具有国际竞争力的城市，那时北京不仅是中国的政治中心而且也是经济中心，而亚奥地区也将因为奥运会成为北京建设和经济增长的核心之一；其次，北京为亚奥地区的市政基础设施投入

了巨大的人力和物力，比如已经开通的北辰西路和正在抓紧施工的地铁5号线，还有众人瞩目的森林公园等，这些都会让亚奥地区“脱掉”目前具有不利影响的“外衣”，市政条件的改善自然不会让地产价值贬低；第三，奥运也吸引了众多海外集团和资金大量流入北京进入亚奥地区，为亚奥地区造就更多的经济增长点，扩大了地区的就业率、地产需求量等等。总之，奥运会给北京和亚奥地区带来的是整个区域的变化，在政府和外来资金都大量投入到这个区域以后，单位土地的含金量增大了，土地的价值自然不会贬低。定位中高档的中小盘从目前的市场情况看，亚奥地区的楼盘除了北辰绿色家园是个大体量的项目以外，其余的基本上都是中小规模，而且从价格上看整体呈现出向中高端产品靠拢的趋势，项目价格多集中在7000元到10000元每平方米范围内，预计明年将在奥林匹克森林公园旁出现的项目也会在8000元以上。北京万科的副总经理周昆说：“可以预言，亚奥区域到2008年将是一个新的高端物业非常集中的区域，而且政府的规划控制会尽量使它成为一个混合性的大片区，但是在混合里面仍然会有很明确的功能划分。我觉得作为一个高档居住区的亚北来说，它应该是一个非常干净的，离城市很近，很繁华，很便利，同时又能保持闹中取静这样一个状态。亚北无论是居住还是商务物业从2004年开始都在发力，应该能够达到跟CBD、中关村抗衡，甚至超出的状态。”投资奥运地产三注意周昆说：“投资亚奥区域的房子，就像投资股票，一定要看准具备较大增值潜力的项目。”具有较大投资价值的房子需要具备三个基本的条件：首先，所处的区域整体环境上看要高一线。实际上作为投资

来说，非常重要的就是信心，信心来自于影响力，这是为什么？亚奥片区，尤其是亚北，它在全北京，在全国，乃至全世界都有它的影响面和号召力，对不动产的投资，就像我们去香港买物业，优先考虑中环；当我们去纽约，曼哈顿就是最好的，这就是影响力，这就决定投资的信心。亚北正在朝这个方向发展。我觉得当两个楼盘或者两个物业在硬件条件一模一样的条件下，当这个物业所处的地段和自身的品牌价值就更有号召力。其次，这个区域的交通将天翻地覆地改善。亚奥板块跟C B D、中关村应该是北京最重要的三个经济增长区域，亚奥片区的交通应该是最最好的。因为它最新，投资最大，交通承载量最大，路网的规模最先进。最后，周边的配套是否同楼盘贴近。除了场馆、奥运公寓楼的建设之外，奥林匹克公园以及13000亩国家森林公园的建设是一个特色，它会让亚北成为北京北部最大的绿肺，成为一个城市的中央公园。竞争压力之下各显神通 亚奥地区的楼盘虽然销售情况都普遍良好，但在这平静的外表下却存在着激烈的竞争，各个楼盘都拿出了各自的本事吸引购房者。风林西奥中心在亚奥地区的住宅开发热中，一反常态地以商务楼的姿态出现。西奥中心以其写字楼的建设标准、商务公寓的销售价格不仅成为了区域内的抢手货，也带动了西奥商务带的崛起。万科北奥国际在社区内部进行了“建仓计划”，就是北奥国际在整个区域的行情没有出现高峰之前，从启动阶段就鼓励客户充分吸收优势筹码，低价位建仓，使买房子的行为成为绝对适合投资的“股票收购”。刚刚开盘的三空间是由澳大利亚建筑设计大师全程化服务的建筑艺术作品，所有建材也全部都是严格按照澳大利亚墨尔本五位设计师的要求进

行选取，并从国外空运而来，不仅保证了项目的建筑质量和水平，也让产品更加原汁原味。北京青年城虽然不是紧挨奥运村，但却是亚奥地区周边少有的低密度、环境优势明显、价格又不高的产品。项目最吸引人的地方是周围的环境和健康的住宅感觉，项目周围有高尔夫球场、朝来农艺园和花圃基地，让本来就处在绿化隔离带中的项目有了更好的空气来源，而且五环路的取消收费和项目周围道路的拓宽都让这里具有更好的市政条件。北京青年城的户型也和低密度的社区环境保持了高度的一致，户型全部南北通透，进深短且利用了大飘窗的设计。目前项目已经进入了现房销售阶段。1

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)