

# 京学区二手房 买卖价格高涨

价格走高与房源紧俏有关,但租赁价格则相对稳定

进入8月,随着各大中小学开学日期的临近,北京学区房二手买卖和租赁市场紧俏,量价均有明显上涨。伟业我爱我家市场研究院的数据统计显示,目前北京学区二手房售价在2.4万-5.1万元/平米之间,二居租金3600-8000元/套不等。而随着房源逐渐紧缺,学区房呈现出“一房难求”的趋势。

►8月14日,记者走访了多家中介门店了解到,中关村等知名学区附近的二居二手房的报价都在4.4万元/平米左右。

图/CFP



## 学区二手房买卖价格高涨

吴先生的女儿在中关村二小读书,为了“陪读”,两年前吴先生在学校附近的科源小区租了套一居室。

据吴先生讲,每年的房租涨幅都不低于500元,考虑到房租上涨过快,又要长期“陪读”,于是准备在中关村购房。“问了附近几家的中介,吓了一跳,太贵了。”吴先生说,在科源小区,80年代初的老房子,每平米要4万元。“我们在朝阳区北苑家园的房子,2004年建的,精装修,出售价也不过2.4万-2.5万元/平米。”

8月14日,记者走访了多家中介门店了解到,中关村、东四等知名学区附近的二居二手房的报价都在4.4万元/平米左右,装修稍好的房子价格可达5万元/平米。

一位二手房中介人员告诉记者:“近两月二手房价格上涨很快,前几月双榆树西里的二手房成交价在3.2万元左右。现在类似的户型,报价至少4万元。”

据了解,目前北京豪宅价格的价格标准线是4万/平米。学区房因为周边优质的教育资源,价格直逼豪宅。“即使这样,成交

量依然很好。”我爱我家的中介人员如是说,二手房市场的走高与房源紧俏有直接关系。中介告诉记者,到9月、10月,学区房通常“一房难求”,想要买到比较满意的学区房,家长会抢在6、7月购房。大量的需求、有限的房源促使房价一路攀升。

## 租金涨幅相对放缓

相对于二手房市场的火爆,学区房租赁市场则显得比较“淡定”。大西洋新城的租户韩先生表示,因为要续签合同,他对比了小区其他同类型的出租房,租

金涨了不到300元。链家地产的一位中介人员告诉记者,相比今年4月和5月的涨幅,今年暑期学区房的平均租金和以往同期及淡季相比,未有大波动,涨幅明显放缓。

我爱我家市场研究院分析师孔丹认为,最近一两年,在楼市政策的作用下,炒房团被逐渐挤出市场,学区房市场由“炒房”变为租房,租赁房源供应增多,租房价格相对稳定。而且6、7月是学区房租赁旺季,一部分学生毕业,家长“陪读”的房子要转手,房源较为充足。

此外,近几年房屋租金尤其

是学区房的租金一直涨幅过大,一居室的月租已经突破了3000元。以不久前国家统计局公布的数字来看,北京人均可支配年收入为3.29万元,一居室租金几乎与人均收入持平,再涨将会超过家长的承受能力。因此,房东和中介都将租金涨幅控制在一定范围内。

但链家地产市场研究部认为,在租赁高峰期还未度过的小情况下,虽然目前租金涨幅较小,但随着房源的减少,8月下旬学区房租金或仍呈上涨趋势。

采写/新京报记者 张佳竹 李雪莹

# 房企 融资潮再现

本轮融资渠道方式呈多样化

近期,在信贷环境未有大的松动,库存压力仍然很大的情况下,房企融资需求仍然旺盛。据悉,新世界、方兴、华润、金地等多家房企公布了融资计划,有的是借新还旧缓解资金压力,有的则是为下一步拓展储备资金。在融资方式上也频频创新,作为A股上市公司,金地成功借道香港发债,而招商、万科等房企在香港买壳上市,或为在港融资提供便利。

## 房企近期融资情况一览

企业	融资金额	融资方式	融资时间
新世界(00917.HK)	5亿港元	3年期银行贷款	7月30日
方兴地产(00817.HK)	2亿美元	3年期银行贷款	7月25日
华润置地(01109.HK)	34亿港元	3年期银团贷款	8月7日
金地集团(600383.SH)	12亿元	3年期无抵押优先级债券	7月19日
北辰实业(601588.SH)	20亿元	房地产基金	待定
瑞安房产(00272.HK)	23.3亿港元	3年期银行贷款	7月20日
越秀地产(00123.HK)	5亿港元	5年期银行贷款	6月27日
万通地产(600246.SH)	1亿元	1年期信托贷款	7月3日
中航地产(000043.SZ)	11亿元	3年期银行贷款	7月24日
首开股份(600376.SH)	5亿元	2年期信托贷款	7月31日

(新京报记者根据公开资料整理)

## 频繁融资为拓展

据了解,在这一波融资潮中,华润置地表现抢眼。据记者不完全统计,自今年1月以来,华润置地已公布了7次融资计划,累计融资金额达到113.3亿港元。最近的一次是8月7日,华润通过银团获得一笔34亿港元的3年期贷款。

根据2011年华润置地宣布的新5年计划,5年后华润置地销售额要达到1000亿元,年净利润达150亿元,等于“再造一个华润”,这也意味着华润需要大量的资金和大量的项目来实施这一目标。华润置地相关负责人告诉记者,其目前商业和住宅的比例为2:8,未来要达到4:6,近期主要是商业地产比例将大幅增加,投资方向为在一、二线城市建设万象城,在一二线城市进行“住宅+五彩城”的开发。

新生代房企方兴地产近期也公布了一个两亿美元的贷款融资,贷款银行为上海浦东发展银行股份有限公司香港分行、永隆银行有限公司及东亚银行有限公司。方兴地产近两年拓展的意图也十分明显。据方兴地产北京公司相关负责人透露,从2009年拿地进入北京住宅市场,方兴地产在售项目从1个增加到了现在的3个,未来也将继续拿地,保持每年有3个项目在售规模,力图跻身大品牌房企行列。

此外,首开、万通、中航地

产等公司则通过信托贷款,为项目建设筹措资金,而新世界则是通过新的银行贷款还旧债,并补充企业营运资金需求。保利地产代理市场部经理吴定金表示,从总体情况来看,目前开发商手上的存货仍然较大,现在仍处在消化库存、降低负债阶段,融资需求一直存在,但也有个别公司或者区域公司去库存情况较好,对于增加新项目做大业务的需求也更强烈,这也需要大量资金跟进。

## 融资方式、渠道拓宽

从这一波融资潮的融资方式来看,港股上市企业主要以香港银行贷款为主,而A股上市企业主要以信托贷款为主。吴定金表示,目前房企的融资仍然以贷款为主,只是因为披露制度的原因,A股上市房企没有将贷款情况公开。

从2010年调控以来,上市房企股权融资基本停滞,除传统的银行贷款和信托贷款外,房企也在创新融资方式,拓宽融资渠道。据悉,近日北辰实业通过成立房地产基金公司来募集资金。据透露,该基金公司第一笔募集资金首期目标不低于20亿元。在基金没有落实前,公司拿地会比较谨慎。

而金地集团则是通过旗下海外公司金地国际控股有限公司发行12亿元三年期无抵押优先债权,发行票息达到

9.15%。这也是A股地产公司海外发债首个成功案例,为房企拓宽融资渠道提供了样本。

实际上,近两年A股房企对海外融资依然趋之若鹜,纷纷赴港买壳寻求上市,拓展融资渠道。今年5月,招商地产通过离岸公司,以1.98亿港元的代价买下了香港东方实业控股有限公司70.18%的股权。5月14日,万科宣布将以10.79亿港元收购香港上市公司南联地产73.91%股份。

业内人士认为,在香港买上市壳公司,首先可以为招商、万科实现国际化搭建一个平台,未来可以利用该平台实现更多海外项目的收购,其次则是搭建一个海外的融资平台,帮助其更方便地调配资金。金地集团自1995年起就在香港开展业务,但买壳不成,则直接通过海外公司发债。

有专家认为,相比贷款、股权融资,企业要想发债难度还是有的,毕竟没有上市地位,外界对公司的认知度或品牌都不甚了解,要让海外市场了解熟悉公司,债券发行的过程就会比较长,同时承诺的利率要有竞争力才能收到市场的认可,融资成本也不便宜,这种尝试也仅仅是个别公司长时间酝酿才能实现的,对于一般的企业来说并不适用。

采写/新京报记者 袁晓澜