



# 这一年,我们一起“抢”的房子

## 2011年北京单盘销售前20名揽金473.5亿,比2010年TOP20总额下滑10.8%;其中9个楼盘成交均价超过3万元/平米

今天,一部《那些年,我们一起追过的女孩》将在国内上映。就在几天前,截至2011年的最后一天,这部电影已在香港刷新了华语电影票房纪录。

一部好看的电影,一段美丽的故事,一种打动人的美好都足以吸引全城目光。这种美好也包括一个好房子。买房人对好房子的追逐,依然符合人们“窈窕淑女,君子好逑”的天性。

2011年,尽管京城楼市经历着“史上最严厉调控”的洗礼,但依然有不少楼盘以独特的魅力,拨动了买房人的心弦,并最终取得了骄人的销售业绩。现在,就让我们将目光锁定《这一年,我们一起抢的房子》。

本版采写/本报记者 张旭

### 【剧情简介】

根据北京市住建委的网签数据统计,截至2011年12月25日,跻身北京成交总额前20名的楼盘成交总额达到473.5亿。著名的广渠路“地主”项目金茂府以45.6亿元的销售额高居榜首,中粮万科·长阳半岛、中海紫御公馆和西山壹号院也以超过30亿的业绩,跻身2011年度销售前列。

### “销冠”对比:进账少了近10亿

统计显示,2011年北京单盘销售前20名的销售总额为473.5亿元。这和2010年TOP20销售总额531亿元相比,减少了57.5亿元,降幅为10.8%。

在北京中原、亚豪机构等多家机构人士看来,单盘销售前20业绩的下滑无疑还是受到调控政策的影响。包括一些原预计高开的项目调低开盘价格,一些原来受追捧的“日光盘”去化速度放缓等,都是调控影响的具体体现。

TOP20的情况也反映出整个京城楼市在调控下的走低境遇。比如,2011年北京销冠金茂府成交金额45.6亿元,和2010年销冠新里·西斯莱公馆55.2亿元的进账相比少收近10亿元。又如,2011年北京销售超过30亿元的仅有金茂府等4个项目,2010年则有6个项目销售过30亿元。

不过,2011年的TOP20同比整体处于平稳的是销售均价。2011年前20名楼盘的销售均价为31021元/平米,2010年的这一数字为31032元/平米,相比持平。而这背后则是因为有今年城区高端项目热销的支撑,包括金茂府、中海紫御公馆、西山壹号院等9个销售均价超过30000元/平米的楼盘。

### 业绩探秘:平价策略助推热销

虽然有多个单价超过30000元/平米的楼盘,但总的来看2011年京城楼

市整体处于平价甚至降价推盘的潮流中。这也使京城楼市特别是TOP20楼盘能在调控中业绩斐然。

以金茂府为例,2011年4月首次开盘,行政公馆40000元/平米、住宅45000元/平米的价格一直被业内视为低开。此外,诸如西山壹号院40000元/平米且两次开盘保持平稳的价格,中海九号公馆33000元/平米、中信城37000元/平米的价格等,也都属于平价推盘。

在普通住宅行列中,诸如远洋一方、中弘·北京像素等,在2011年也都以不同的形式推出优惠,甚至明确降价,成功以价换量。此外,占据2011年单盘销售第七位的中国铁建长阳国际城,则是北京首个“限价房竞地价”的中小套型普通商品房,以12500元/平米的价格推向市场,快速回笼,也对区域楼市整体价格有一个下拉作用。

### 2011年北京商品住宅项目成交金额前20名

排名	项目名称	区域	成交金额(亿元)	成交均价(元/平米)
1	金茂府	朝阳区	45.6	44279
2	中粮万科·长阳半岛	房山区	35	16500
3	中海紫御公馆	东城区	30.9	38599
4	西山壹号院	海淀区	30.5	40613
5	远洋一方	朝阳区	29.7	20262
6	中海九号公馆	丰台区	28.4	33795
7	中国铁建长阳国际城	房山区	26.8	12500
8	中信城	西城区	24.1	37629
9	公园1872	朝阳区	22.1	42313
10	首邑溪谷	大兴区	21.3	25887
11	新里西斯莱公馆	大兴区	20.4	21200
12	住总万科·金域华府	昌平区	20.2	23196
13	保利金泉广场	朝阳区	18.5	24876
14	首城国际中心	朝阳区	17.9	34250
15	圣世一品	朝阳区	17.9	87289
16	中弘·北京像素	朝阳区	17.8	17838
17	金地仰山	大兴区	17.1	20297
18	大成时代中心	丰台区	16.9	31617
19	中海城	丰台区	16.4	24172
20	中信新城	大兴区	16.4	23206

数据来源:本报记者根据北京市住建委网站及房企提供数据整理

注:1、为了更贴近客观市场,商品住宅成交数据含:普通住宅、别墅、公寓、商业和写字楼和工业改成的住宅,以及对备案性质为“其他”的修正,因此该数据大于官方数据; 2、成交数据截至2011年12月25日。



昔日的广渠路地王建成“金茂府”,大卖45.6亿元,是北京2011年住宅销冠。

### 【影评】

## 名门之秀 笑傲京城

2011年,京城楼市,金茂府、中海紫御公馆和西山壹号院三盘互相辉映,引领了高端楼盘成为《这一年,我们一起抢的房子》的主角。

2011年4月,金茂府开盘一房难求;年中,西山壹号院开盘也是门庭若市。金茂府地处泛CBD板块,特别是由于2009年广渠路“地主”的身份,一直是全城瞩目。西山壹号院则位于上风上水的海淀西山,文化底蕴、地段价值加上绿色掩映中的“当代大院”品质,作为卷土重来的地产大佬融创孙宏斌的力作,堪称名门之秀。而中海紫御公馆位居皇城腹地,具有无与伦比的地段优势,加之中海地产擅长高品质开发,热销在情理之中。

而在推盘过程中,上述三盘又都放下身段,平价入市,以令人信服的性价比实现热销自然就不足为奇了。此外,中海九号公馆、中信城等城区项目也都采取了类似的价格策略。

在业内人士看来,调控中,高端项目的买房人,通常手中只有一张房票,因此更加谨慎出手,一步到位选择最中意的房子,从而使部分高端项目在调控中步履从容,一笑倾城。

### 【观影论坛】

## 高端项目对接 改善型需求

郭毅(亚豪机构市场总监): 高端项目在2011年表现抢眼。因为限购时代,“房票”稀缺,改善型买房人出于对“房票”的珍惜,不少都升级了购房需求,倾向于资源配置丰富、性价比高的优质项目。而在调控背景下,中高端项目推盘也都采取了比较平稳的价格策略,实现了有效对接市场中的改善型需求,取得热销。

## 平价楼盘“抢收”

任莉(思源经纪北京公司副总经理)

在2011高端楼盘抢眼的京城楼市,中粮万科·长阳半岛仍以35亿元的销售额荣膺榜眼。而2010年,长阳半岛还在十名开外。2011年能有大幅提升,得益于新一轮调控启动后,万科没有观望,加快推盘速度,2011年上半年长阳半岛4次开盘,从而能抢在上半年就取得可观的销售业绩。其余在2011年销售业绩不错的平价项目,许多也是因为推出了灵活的价格策略抢收。

责编 陈哲婉 图编 谢家燕 美编 叶绿 责校 赵琳

## 金晋海鲜大礼包

2012年春节送礼 单位团购佳选!

订购热线: 4006250360

春节早预订三重好礼等您拿

- 一重好礼、即日起至1月6日止订购均享受9折优惠。
- 二重好礼、凭打车票来店购买,报销50元。
- 三重好礼、购物满一万元送1580钻石礼盒蟹卡一张多买多送!

团购热线: 15510676063

<p><b>特级海鲜礼包 398</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>大西洋原条赤鱿 400-500g/袋</li> <li>印度洋两去金钱鱼 400-500g/袋</li> <li>东海带鱼段 1000g/袋</li> <li>东海深水大黄鱼 500g/条</li> <li>野生小黄鱼 800g/袋</li> <li>南美野生虾 600g/袋</li> <li>深海银鳕鱼片 400-500g/袋</li> </ul>	<p><b>精品海鲜礼包 588</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>海捕大虾 8头x1盒</li> <li>野生鳕鱼 300-400g/条x2</li> <li>大西洋原条赤鱿 400-500g/袋</li> <li>印度洋两去金钱鱼 400-500g/袋</li> <li>东海深水大黄鱼 500g/条</li> <li>深海银鳕鱼片 400-500g/袋</li> <li>南美野生虾 600g/袋</li> <li>东海带鱼段 1000g/袋</li> <li>野生小黄鱼 800g/袋</li> </ul>
<p><b>豪华海鲜礼包 888</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>野生梭子蟹 400g x 2只</li> <li>海捕大虾 8头 x 2盒</li> <li>野生鳕鱼 300-400g/条 x 2</li> <li>大西洋原条赤鱿 400-500g/袋</li> <li>印度洋两去金钱鱼 400-500g/袋</li> <li>东海带鱼段 1000g/袋</li> <li>东海深水大黄鱼 500g/条</li> <li>野生虾仁 800g/袋</li> <li>南美野生虾 600g/袋</li> <li>深海银鳕鱼片 400-500g/袋</li> </ul>	<p><b>钻石海鲜礼包 1288</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>大连鲍鱼 6头 x 1盒</li> <li>纯天然拔蚌 1000g/袋</li> <li>野生梭子蟹 400g x 2只</li> <li>海捕大虾 6头 x 2盒</li> <li>野生鳕鱼 300-400g/条 x 2</li> <li>大西洋原条赤鱿 400-500g/袋</li> <li>印度洋两去金钱鱼 400-500g/袋</li> <li>东海深水大黄鱼 500g/条 x 2</li> <li>深海银鳕鱼片 400-500g/袋</li> <li>南美野生虾 600g/袋</li> <li>野生虾仁 800g/袋</li> </ul>

北京: 东城区广渠门内大街86-9号 (地铁五号线磁器口站往东300米左右)

上海: 漕溪路251弄5-102号 (近漕宝路地铁站) 欢迎使用银联卡/支票付款

## 国际化 学费大! MBA 好口碑!

中国·对外经济贸易大学——美国·西雅图城市大学联合举办的MBA项目,是国家教育部正式批准的中外合作办学项目(批准文号:MOE11US1A20101111N)。该项目已经在中国合办了15年,培养了1500名任职于跨国公司、政府部门和企事业单位的中高端管理人才。所有课程均由资深的中外教授承担,并设有优异成绩奖学金。

中国·对外经济贸易大学,是首批进入“211工程”的、国际化特色十分鲜明、在经、管、文(外语)、法等学科领域具有领先优势的教育部直属高校。

美国·西雅图城市大学,是美国教育委员会和美国西北部高校联合会等组织和机构的正式成员,也是中国教育部认可的美国大学之一。

本项目由中美资深教授、业内高管英文授课,2011级B班已于12月开班,实行滚动招生,将于2012年1月31日截止,欲者从速。

招生对象:拥有本科毕业文凭或大专毕业(相关工作经验)的各类人员

颁发证书:成绩合格者,可获得美国·西雅图城市大学的工商管理硕士学位(MBA),该学位可获权威认证和国家承认

学习方式:每月安排两个周末集中学习

学制:15个月

咨询电话: 64496372 64494273 联系人:朱老师、张老师

登录网址: www.sce.com.cn

地点:北京市朝阳区惠新东街 对外经济贸易大学高远楼北博雅苑206室

## 2012年新京报“快乐就是游头”召集令开始了!

### 北青世纪车旅自驾联盟2012年主题自驾活动

咨询电话 87792768 全天接受咨询 网址查询: www.cstt66.com 世纪车旅网

#### 重温滇缅公路风采, 探寻红色生命之路

### 滇西腾瑞6晚7天自驾之旅

初二发团,昆明集合,5车20人小团,每车补贴800元。迅速报名。

**行程:** 6晚7天北京—昆明—大理—宝山—腾冲—德宏—瑞丽—昆明—北京

**特点:** 续走着著名滇缅公路,瞻仰二战烈士墓园,国门口岸巡礼,原始森林探寻。

**服务:** 全程四星标准住宿,现代和哈佛越野车,每车四人配手台,专业领队和导游服务。

**特价: 4300元/人** [黄金周] 不含机票,代订折扣机票

#### 春节过大年自驾专题活动

一、观天鹅、泡温泉、胶东渔家过大年 三晚四天自驾之旅,初三出发

**活动亮点** 正月赤山祈福、烟墩角渔家体验、拍天鹅、天沐温泉 **春节特价: 1200元**

二、天津海昌极地海洋世界自驾科普之旅 初四出发 每车送油卡一张

**活动亮点** 塘沽看企鹅、海豚、白鲸、北极熊,吃海鲜观航母 **特价: 190元/每人**

三、京西古道自驾穿越 7号和初四出发

**活动亮点** 越野车穿越京西古道,吃水库大鱼 **特价: 90元/每人**

北青旅自驾联盟报名电话: 劲松联盟店: 52060150-600 专员刘宇 牡丹园联盟店: 62370039 专员张建立 崇文门联盟店: 67087509 专员张毅 安贞联盟店: 84285755 专员曹帅 亚运村联盟店: 64963460 专员邢雪莲 宣武门联盟店: 51260501 专员文青 华威联盟店: 63819637 专员杨斌 三元桥联盟店: 4008199991 专员岳鹏