

(上接B16版)

【影评】

淡市下近郊楼盘大拼速度

北京各区县在2011年楼市大片中表现平平,仍以朝阳、大兴、房山、昌平“四大天王”领头。在2010年底北京通往大兴、房山、昌平、顺义等5条地铁线开通时,业内曾预测供应集中的郊区地铁楼盘,如大兴黄村、房山长阳等将在2011年大放异彩。

但调控之下,郊区市场也成为主战场。通州从大热板块跌至至成交5000套低点,2010年大热的大兴、房山板块也遇冷。有北京楼市“过山车”之称的通州率先降价、观众惊呼“通州沦陷”;随后大兴“特价房”频频出现,房山库存如山,真成为

“房”山时,万科长阳半岛几乎回到2010年13500元/平米的开盘价时,大多数区域的开发商仍“情绪稳定”,并强调其区域或项目本身的特殊优势。

对开发商来说,“兵贵神速”永远是正确法则。遥想2010年春,绿地新里西斯莱以比市价低6000元/平米的“低价”开盘热销,将大兴区域价格定在17000元-19000元/平米,购房者连夜排队买房;再看如今同区域的金地仰山、旭辉御府等楼盘,以特价15000元/平米揽客,龙湖时代天街“万元盘”对周边房价形成极大压力,可知房票时代,先“降”先得。

热点板块突起

在整体成交低迷的大背景下,大多数区县的年度总体成交均价依旧维持小幅上涨的势头,但考虑到区县项目繁多,档次差异较大,业内人士认为,一些区县内的热点板块较有比较意义。如借助黄村、旧宫、天宫院三板块,大兴成为仅次于朝阳的年度成交热区。

旧宫板块以富力盛悦居为代表,而“万元盘”龙湖时代天街的热销使天宫院一炮成名。据亚豪机构统计,2010年

12月至今,该板块先后有6宗住宅类地块实现成交,占同期大兴成交地块的半壁江山,2012年还将有保利新茉莉和金融街·金色漫香府入市。

类似的新热板块还有顺义马坡,目前在售项目有鲁能7号院、合景泰富·香悦四季、中铁花溪渡等;而成交面积排名第三的昌平,其新城东区的南部有融创长滩壹号、金科廊桥水岸、北京风景入市,而融创长滩壹号销售额更挤入全年销售榜单前列。



昌平新城是2011年北京楼市的一个热点板块,已有5个项目同期销售,竞争激烈。

周晓东 摄

【大片论坛】昌平新城竞争趋于白热化

郭毅(亚豪机构市场总监):

淡市下近郊新城楼市竞争激烈,新秀板块若想取得后发优势,定价方面将有更多让步,目前纯新盘低价开盘成为当下的主流趋势。

从各个板块来看,

昌平新城在购房需求本就有有限的基础上已有5个项目同期销售,新增供应超过千套商品房,竞争将趋于白热化,各项目只能采取价格战的方式赢得销量;大兴旧宫商品房住宅的供应稀缺局面有望在今年打破,但考虑到土地成本虽然

上扬,却与区域价值较为匹配,预计区域在售项目的价格将保持稳中有升的态势。

应该看到,新城的配套本就逊色于老城区,如果再缺少价格优势,购房者将不仅面临着同区域的项目竞争,也会被周边区域分

流。随着企业拿地价格的上涨,在过高的资金压力及销售压力下,未来新城的个别项目有可能以成本价甚至跌破成本价销售。

B16-B17版采写/本报记者 曾晖

责编 陈哲婉 图编 谢家燕 美编 叶绿 责校 张彦君

分类资讯 广告热线:87757311 87750899(传真) 监督投诉电话:18701083688

克白灵优惠 15373670085 注册就送礼,合作就赚钱

文化项目寻合作 成功运作十年的优秀文化项目,诚邀合作

768创意园 B座使用率90% 位于海淀区学院路,坐拥中关村商圈、亚奥商圈

福元运通 抵押贷款·利率适中 闲钱理财·收益稳健

汉通汇融 民间借贷 投资理财 400-0666-088

CBD商务区 SOHO尚都北塔店招租 转让,独立门头,临街,500平米

北京元辅律师事务所 著名刑事辩护律师承办 职务、经济犯罪和一般刑事案件

特快追收大小欠款 正规公司 注册资金一千万人民币

福元运通 国家商务部跨省特许经营备案企业 全国加盟火爆进行中

安信贷款中心 快速放款 无抵押 当天可放款

遗失声明 北京元辅律师事务所 不慎将营业执照正本丢失

北京元辅律师事务所 著名刑事辩护律师承办 职务、经济犯罪和一般刑事案件

特快追收大小欠款 正规公司 注册资金一千万人民币

福元运通 国家商务部跨省特许经营备案企业 全国加盟火爆进行中

安信贷款中心 快速放款 无抵押 当天可放款

北京嘉禾国际拍卖有限公司拍卖公告 受相关单位委托,我公司定于2012年1月16日下午14时

北京元辅律师事务所 著名刑事辩护律师承办 职务、经济犯罪和一般刑事案件

特快追收大小欠款 正规公司 注册资金一千万人民币

福元运通 国家商务部跨省特许经营备案企业 全国加盟火爆进行中

安信贷款中心 快速放款 无抵押 当天可放款

焦点京剧摄影 www.focuspic.com 芳城一区十一号楼东侧底商