

(上接B06版)

### 万科 九盘齐发

关注·企业

万科近两年在北京的发展规模一直名列前茅。2012年,万科再度发力,九盘齐发,其中老项目后期5个,纯新盘达到4个。

据了解,去年在售的五矿万科如园、万科大都会、住总万科金域华府、中粮万科长阳半岛和万科幸福汇等5个楼盘将在近期持续销售,而纯新项目则主要是来自于去年拿下的新地块。如位于

丰台郭公庄的万科蓝、位于房山长阳半岛的京投万科新里程等。

万科相关负责人告诉记者,2012年,北京万科将顺应市场环境的变化,继续坚持“给普通人盖好房子”的发展策略,坚持“不囤地,不捂盘,不惜售,不拿地王”的经营策略,继续主流产品定位和快速周转,坚持以购房者愿意接受的价格销售房屋。

### 龙湖 老盘推新

龙湖地产在去年以11800元/平米的价格推出龙湖时代天街,这一价格接近成本价,带来了良好的销售业绩。

今年,龙湖在北京将以龙湖时代天街、长楹天街、好望山这三大老项目为主。其中刚需热盘龙湖时代天街继推出85平米两居、98平米三居,春节期间又新推出了130-168平米四居户型。

长楹天街2月中下旬将推出140平米3居南北通透全精装户型,均价约30000元/平米。目前正在排号,并推出促销优惠,所有排号客户可享受

每平米减1000元、全款9.5折、首付5成9.7折、首付3成9.9折的优惠。

而别墅项目好望山是龙湖“香醍系”别墅升级代表作,目前主要以210-400平米的叠拼为主,上叠价格380万起,下叠价格为500万起。

此外,唐宁ONE、香醍溪岸、蔚澜香醍,还剩少量尾盘在今年销售。

龙湖地产相关人士表示,今年仍处在调控严厉时期,但龙湖会继续坚持主动出击,灵活推盘的营销策略,亦不排除在合适时机推出新的项目。

### 保利 逐步出货

虽然去年保利地产没有拿地,但其项目储备仍然丰富。据了解,保利地产三年的存货量大概为220亿元,2011年已销售了三分之一,今年还将继续销售三分之一。

据悉,今年保利地产销售楼盘主要以老项目为主,包括保利罗兰香谷、中央公园和保利东郡等。目前,这4个在售项目刚开盘,而且都有后期,今年保利地产的主要销售任务也集中在

这几大项目上。而引人关注的从兵器装备集团公司转让而来的蓟门桥地块目前还在做前期规划,入市可能要等到2013年。

保利地产北京公司相关负责人告诉记者,在2010年,保利茉莉公馆三次开盘全部日光,快进快出快速滚动的销售策略在去年和今年的市场情况下都无法再实现了。保利将按照市场的情况按步骤逐步出货。

### 远洋 争夺高端

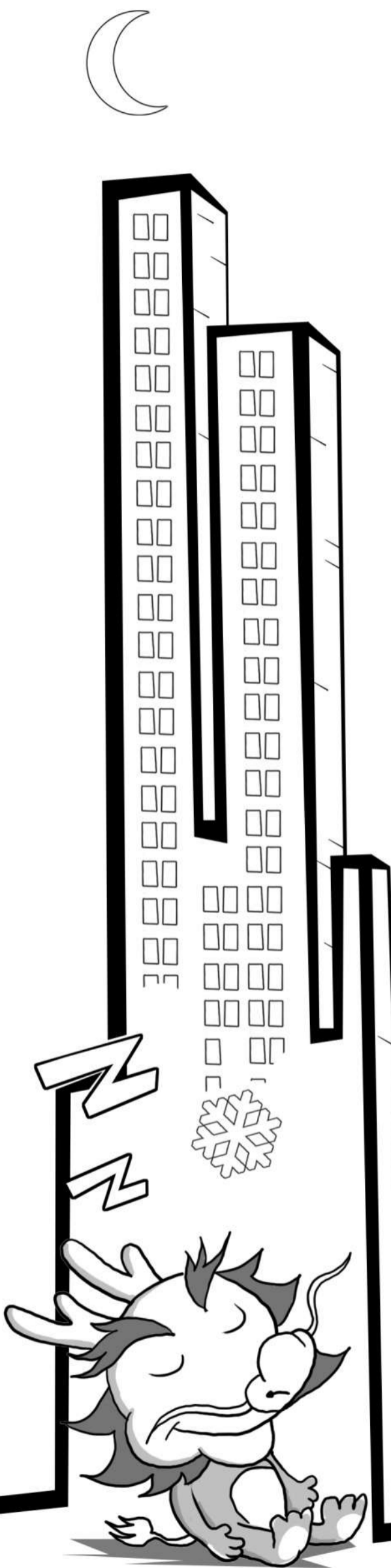
作为北京老牌房企远洋地产去年在调控年业绩不斐,而在今年,去年热销的楼盘将持续放量。

据了解,去年是远洋地产的产品转型年,在刚需盘远洋一方依然表现优异的情况下,推出了远洋傲北、远洋天著这两大别墅项目。今年,远洋地产在高端产品上仍将持续发力。

今年,远洋地产也是以老项目为主,在售项目达到5个。包括远洋一

方、远洋东方公馆、远洋天著、远洋傲北和远洋LAVIE。产品类型包括了刚性需求的小户型,也有改善性需求的平层大宅、别墅,也有顶级别墅产品。

远洋LAVIE位于顺义中央别墅区,目前中央别墅区开发末期,远洋LAVIE则将是中央别墅区内最后一座占地百万平米以上的纯独栋别墅社区,也是远洋地产产品系列中最顶级的高端产品,其将成为今年远洋地产重点销售的项目。



### 抄到最低点很难

关注·购房

高策地产服务机构董事长、总裁陶红兵

我个人认为购房者已经可以出手购买了,想抄到最低点是非常困难的。因为谁也不知道楼市的底在哪里,当所有人都认为该出手的时候,其实就已经晚了。

现在可能所有的人都认为至少要等到五六月份再出手,也许到了那个时候出手就已经晚了。

我认为北京楼市长期的底在哪里,现在如果确实有需求,有购买能力,就可以出手。

### 非刚需暂缓出手

亚豪机构市场总监郭毅

现在影响购房者购房决策也许不仅仅是楼市本身了。现在整体经济情况不是很好,对于购房者来说,自身工作不稳定,收入不稳定,这些都可能影响到购房决策。加上楼市本身的低迷,购房人不敢贸然出

手。不过现在如果是刚性需求,是可以出手的。

毕竟目前大多数购房人还是需要借助于贷款,房价波动带来的损失也会在贷款杠杆中放大,从而加大风险性。如果购房需求不是很急切,甚至是投资需求,那么慎重一些,等等看也未尝不可。

### 静待楼市拼“跌”

记者观察

太阳底下无新事,此前预计2月入市的新楼盘多数都有意将开盘时间延至3月、4月,在1月北京楼市成交量创下四年最低记录的背景下,蓄客不足、延期开盘也在业界预料之中。

对业界及购房者而言,似乎对“楼市创新低”的新闻早已免疫,一来春节当月一贯是当年成交的最低谷;二来从去年下半年开始,楼市“屡创新低”,不管成交量同比环比怎么降,房价(尤其是城区房价)难见实质下降,2011年全年商品住宅成交均价仍现小幅上涨。

房价“假摔”使购房者观望,成交低迷使开发商对推出新盘更加谨慎,并放缓购置新地与投资的计划,如1月北京楼市仅以零溢价成交一宗住宅用地。“量低价稳”长时间持续消耗着房企、购房者、政府三方的耐心。开发商摸不清“底”,预计2月入市的楼盘大都无法确定价格,购房者在恐跌和恐涨中纠结;双方似乎都在等待政府给出一个明确的信号来打破观望。

2009年2月政府释放出“四万亿”救市;2011年2月,京楼市最严厉的限购令出台;2012年1月底,温家宝总理在国务院第六次全体会议上要求“巩固房地产市场调控成果,继续严格执行并逐步完善抑制投机投资性需求的政策措施,促进房价合理回归”。政策大调已定,唯一的问题是“房价

跌多少才是合理回归?”

本报记者在采访中获悉,不少推盘在即的房企都遭遇了“降多少合适”的难题:由于去年市场整体疲软,一些项目小幅降价后成交量并未出现回升,而目前购房者观望可能还将持续一段时间,提早推盘或将使项目陷入被动。房企大都选择“以静制动”;而购房者坚持“敌不动我不动”;僵持下2月楼市预计难抬头。

回顾历史,每当大多数开发商观望犹豫不决时,总有些迅速反应的“黑马”楼盘抢占先机。如去年“首降”的远洋一方,以及随后调低价格入市的金茂府、中海九号公馆两大地产项目,都成为去年热销项目。

从1月的北京楼盘销售排名看,成交较好的项目如龙湖时代天街项目、合生世界花园、首开国风美唐、中弘北京像素、京汉铂寓等都比周边同类型项目的价格做了较大下调;其实在新盘低价入市之时,不少老盘也灵活地在售楼处实行一房一价的“价格谈判”。

北京楼市在平静的冰面下暗流涌动。房地产市场的机遇就在前方,毕竟供求关系并未逆转,市场需求依然强劲,除了保障性住房外,从2011年9月以来京城商品住宅的供求就处于负值;市场最终会奖励那些拿出诚意的房企,而购房者不妨静待楼市拼“跌”,并成为战役的获胜者。

B06-B07版采写/本报记者张旭 刘狄 袁晓澜 自曾晖