

京别墅市场刮起打折促销风

成交持续低迷,降价压力进一步增大;4月份别墅市场有望出现集中供应热潮

去年四季度以来北京普通住宅开发商“以价换量”回笼资金,但包括别墅在内的高端住宅价格仍逆势坚挺。北京市住建委数据显示,2月北京别墅市场仅成交53套,再创2008年以来的单月新低,经历1-2月的成交低迷后,3月北京别墅市场也在普宅之后刮起了全面折扣风潮。

多个别墅加大打折力度

据亚豪机构统计,北京2月实现成交的34个别墅项目中,“9.8折”已成为“基准折扣”、送地下室、露台或是花园更是“基本配备”;而实行“9.3折、9.4折”等较大折扣的别墅项目在不断扩大;如金科王府实行全款9.2折、贷款9.3折;金隅翡丽全款9.3折、贷款9.4折;别墅产品,华润置地·润西山项目也推出“总价直减30万”的特价房产品。

记者获悉,3月以来北京别墅打折促销项目不断增加,且幅度逐渐加大,尤其是针对全款客户折扣幅度明显比2011年底大幅增加,除金色漫香林别墅产品外,世佳别墅、阿凯笛庄园、北京湾等项目都实行了“全款9折”的大幅优惠。

“和去年底相比,主要调

整了全款客户的折扣幅度”据金色漫香林营销人员介绍,项目想尽快清盘,目前所剩的别墅房源不足10套,都属于现房、现房销售,全款9折、贷款9.5折;其中190平米叠拼报价440万/套,全款折后400万/套;而270平米一层叠拼报价570万/套,贷款折合530万/套,全款约500万/套。

亚豪机构副总经理任启鑫表示,9折已是别墅市场中较高的优惠幅度,此外的记录是去年底入市的龙湖·好望山在开盘当天给出“全款8.9折”的优惠,加上该项目报出350万元/套起的低总价,显示出别墅市场在调控影响下的销售压力。

开发商淡季忙促销

北京龙湖地产相关负责人表示,“8.9折”是去年底好望山首次开盘时将“开盘优

惠、排号优惠以及付款优惠”等所有折扣相加算出,当日收金3亿元;而2月底好望山新推210-400平米叠拼房源报价380万-1000万元/套,全款9.3折,首付6成9.7折,首付3成9.9折,上周成交金额近千万元,3月成交明显回暖。

北京市住建委数据显示,2月龙湖好望山签约5套,是北京别墅“销冠”。业内人士表示,龙湖别墅产品的口碑较好、前期低价入市的好望山地段和配套都较有优势,但总体来看别墅市场还在低谷,尤其是对地段偏远,配套、产品无优势的项目而言,随着成交持续低迷,降价压力会进一步增大。

数据显示,2月份北京市别墅市场共有34个项目实现成交,共成交53套,比1月还减少1套,排名首位的龙湖好望山项目也仅实现成交5套,2月创下自2008年以来

的月度成交新低;而2月成交均价为23603元/平方米,基本与上月持平,仍然维持在较低水平。而从历年数据来看,2009年北京别墅月均成交量超过500套,2010年约为280套,2011年下降到190套,而2012年至今月均在50套左右,成交持续低迷。

“在目前楼市限购、限贷的调控政策下,受影响最大的就是别墅客群。”业内资深人士、东汇置地投资管理有限公司CEO刘东告诉记者,别墅购房者是升级置业需求,名下一定已经有1-2套房,“房票”卡住了大批有升级需求的客户群;而2套房首付6成、1.1倍高利率和3套房不放贷的“限贷”政策,又拦截了一大批购买力,这也是开发商流行针对全款客户给出大幅“奖励性”折扣的原因,整体别墅市场的成交低迷也在预料之中。

对比 高端公寓量涨价跌 新豪宅门槛提升至5万元/平米

和别墅市场的打折促销风盛行,但销量仍未见起色形成鲜明对比,北京高端公寓豪宅市场近期出现“定价小幅下跌、成交小幅微涨”。据亚豪机构统计数据,2月北京在售的报价超过4万元/平米的公寓豪宅共有70个,其中金茂府、太阳星城、保利中央公园等27个项目实现成交,比1月增加2个,累计成交公寓豪宅128套,环比1月增加9.4%。

而2月北京公寓豪宅项目整体成交均价为46154元/平米,环比1月降幅为6.1%,为2011年3月调控以来最低点。受其影响,2月北京公寓豪宅市场的成交总金额跌破10亿,仅为9.4亿元,环比1月下降8.4%。

顶级豪宅的成交锐减,成为导致2月公寓豪宅均

价下跌的最大原因。数据显示,2月北京市只有合生霄云路8号、长安太和、红玺台3个项目的单价超过6万,累计仅售出3套,相比1月减少了6套。总价在千万级以上的公寓豪宅2月售出11套,相比1月减少了20套。

“但从今年计划入市的17个城市公寓项目看,今年的高端市场比较乐观。”亚豪机构副总经理高姗表示,高端城市公寓占据了核心城市资源,地段价值、供给都极端稀缺,是目前通胀下高净值人群的投资热点。而17个项目中,包括6个纯新盘,以及11个老项目后期,目前6个有报价的楼盘整体均价为53333元/平米,将2012年北京“豪宅”的单价门槛从4万元/平米拉升至5万元/平米。

2月北京高端公寓成交套数排名

排名	项目名称	成交套数	成交均价(元/平米)
1	金茂府	30	49107
2	太阳星城火星园	9	46144
3	中海紫御公馆	9	40444
4	保利中央花园	9	39555
5	璞瑅	8	38541
6	中信城	8	35319
7	东湖湾	8	35108
8	瑞安君汇	7	50193
9	银河湾	5	48414
10	西山壹号院	5	42076

4月别墅供应有望增大 项目在入市定价策略上多持谨慎态度

亚豪机构副总经理任启鑫告诉记者,别墅低迷除了调控下整体房地产市场的共性原因外,别墅开发商推盘意愿也比普宅更低,别墅产品由于总价偏高,受众客群相对较少,一般销售周期较长,资金回笼速度较慢,因此房企多选择主推旗下普通住宅类产品的策略,不仅是新盘项目的推迟推盘周期,大量老项目后期产品也逐渐减少宣传成本,也是导致近期别墅成交陷入低谷的一个重要原因。

数据显示,2月北京仅有两个别墅项目入市,分别是位于顺义的龙湖好望山与海淀区的金隅翡丽项目,龙湖好望山走经济型别墅路线,价格“亲民”,金隅翡丽叠拼产品的单价在30000元/平米左右,而其周边高端住宅项目的售价也多在28000元-30000元/平米左右,因此其价格定位也具备一定优势。两项日均为老项目后期,共提

供别墅产品48套,环比上月入市项目增加1个,供应套数增加28套,仍然处于供应的低潮期。

任启鑫表示,随着整体市场的走低、房企对于别墅市场的价格预期也逐渐降低,从前几个月别墅成交情况来看,以价换量逐渐明显,因此项目在入市定价策略上多比较谨慎。从3月下旬到4月份,随着两会结束以及春季到来,别墅市场有望出现一波集中供应的热潮。

“传统上1-3月份都是别墅销售的淡季,如果没有出现9折以下的降价,还不能说别墅市场很乐观。”刘东分析,一些公司出于集团化行为,在特定时间点旗下产品线全面降价以回流资金;而一些项目定价“较有泡沫”,而后期以大幅折扣作为宣传卖点,总体上只要折扣不大于10%,都可视为营销行为,但他同时也表示,如果限购、限贷不放松,今年别墅市场很难有大起色。



2月龙湖好望山签约5套,是北京别墅“销冠”。业内表示,龙湖别墅产品口碑较好、前期低价入市的好望山地段和配套都较有优势。

北京近期打折别墅一览表

项目名称	户型	位置	在售价格	优惠措施
华润置地·润西山	470平米联排	门头沟永定镇石门营环岛北1.5公里	1700万/套起	送400万精装、花园与露台
溪水花园(彼岸香醍)	290-340平米独栋	密云县溪翁庄镇溪翁庄村中心区	330万/套起	全款9.8折;送100平米地下
金融街·金色漫香林	190、270平米叠拼	亦庄东南五环和京津塘交会处东南角	420万/套起	现房;全款9折,贷款9.5折
金科王府	550-700平米联排 800-2000平米独栋	昌平区小汤山九华山庄东300米路南	联排1350万/套起 独栋2450万/套起	全款9.2折,贷款9.3折
金隅翡丽	230-250平米叠拼	海淀区西三旗建材城中路	700万-1000万/套	全款9.3折,贷款9.4折
首创·澜茵山	340-540平米独栋	密云密溪路白河公园北侧300米路东	470万/套起	全款9.3折,贷款9.9折
中体奥林匹克花园	252-320平米联排	丰台长辛店镇内	600万/套起	全款9.5折,贷款9.8折
金科西府	190-230平米叠拼	小汤山九华山庄东300米路南	450万/套起	全款9.2折,贷款9.3折
世佳别墅	260-380平米联排 220平米叠拼,480平米双拼	通州区宋庄镇疃里东区	联排800万/套起 双拼1600万/套起	全款9折,贷款9.2折
中建·红杉溪谷	192-211平米叠拼	通州区京哈高速耿庄出口北侧3公里	430万-550万/套	全款9.3折,贷款9.7折
阿凯笛庄园	350-450平米联排	顺义后沙峪温榆河畔罗马环岛北1500米	900万-1000万/套	现房,全款9折,贷款9.5折
远洋·LAVIE	800-1000平米独栋	朝阳区首都机场高速苇沟出口	5000万元/套起	全款9.5折,贷款9.8折;送花园
北京湾	350-550平米独栋	京藏高速36出口掉头1000米路南	650万左右/套起	全款9折,贷款9.5折

(本版表格数据来源:本报记者根据亚豪机构数据和公开资料整理,以开发商公布为准)

本版采写/本报记者 自曾晖