

(上接B10版)



■ 逆市上涨

## 少数明星盘成“黑马”

限购时代,大量项目滞销;只有极少数的明星楼盘凭借产品高口碑和高性价比成为“黑马”。如刚需热销盘龙湖时代天街和高端豪宅代表金茂府,都在前期“平价推盘”策略下销售较好。当其加推新房源时,相比以往的每次推盘顺势提价,开发商更注重提高项目附加值来稳定销售、回笼资金。

### 龙湖时代天街 新推楼座 13028 元/平米

位于南六环大兴的时代天街凭借龙湖的产品口碑和“11800元/平米起”的低价开盘策略,自去年11月入市以来一直是京南城的明星项目。记者从北京市住建委网站获悉,3月4日龙湖时代天街取证的东区1、5、6号住宅楼共409套房源,目前已签约76套,成交均价13028元/平米。

北京市住建委数据显示,龙湖时代天街目前共取证3次,其余两次为2011年11月、12月,分别签约567套、143套,成交均价分别为11086元/平米、11371元/平米,三次推售的成交均价都维持着小幅度上涨趋势。

“价格一直保持平稳,售价从11800元/平米起-15000元/平米不等。”龙湖时代天街营销负责人表示,去年底一期开盘时好户型也有14500元/平米的成交。

记者了解到,龙湖时代天街新推的6号楼98平米三居户型报价13000元/平米起,均价13500元/平米。“6号楼位于项目东区中庭黄金位置,三居是项目最好的产品。”上述营销负责人表示,项目目前仍有11800元/平米起的房源,主要针对140平米以上高性价比大户型四居,而85平米的两居已经全部售罄。

上述负责人表示,以成交结果来看,其定价策略得到了客户的认同;3月1日时代天街成交17套,签约金额2262万元;3月4日、11日的两个周末分别成交了56套、31套,自去年开盘以来认购金额已超8亿元。

亚豪机构统计,龙湖时代天街已蝉联大兴2011年11月—2012年2月连续4个月销冠,3月1—20日,成交136套,稳居大兴成交套数榜首。



金茂府项目将于4月开盘,预计价格将在每平米5万元以上。

### 金茂府 4月开盘均价或超5万/平米

目前,位于CBD区域的金茂府项目将于4月开盘,预计价格将在每平米5万元以上,较此前售价略有上涨。但金茂府项目的相关负责人表示:“一方面是现在的价格还在审批过程中,最终的价格还没有出来;另一方面,即使现在上报的价格批下来,和去年相比单价也不会出现大幅上涨。”

记者在北京市住建委网站看到,金茂府上一期开盘的销售情况为,住宅已签约106套,成交均价为每平米49232元,办公立项的房源已签约71套,成交均价为39255元。

金茂府去年4月问世以来,即以29.47亿元的一期销售成绩位居上半年销售榜首,而下半年二期开盘当日总销售额超过15亿元。截至年底,金茂府以

45.62亿元签约额强势摘得年度单盘销售榜桂冠,这样的热销业绩,也给了项目方面足够的信心。项目的一位工作人员表示,每一个调控政策的出台,都会对市场起到一定的抑制作用,市场上购房人的蛋糕也会变得更小一些,而自己项目能做的,就是在不断变小的市场蛋糕中,抢占更大的份额。

记者了解到,今年金茂府将有新一期产品入市,三期计划4月底开盘,共74户,其中1号楼主要户型为380平米、389平米,三梯两户设计。7号楼主力户型为280平米、300平米、330平米,一梯一户设计。项目为精装修,2013年3月入住。其在人性化细节打造与装修风格及精装品质上,都较以往有明显升级。

### 保利·罗兰香谷 连续两周大幅度优惠

万保金招四大房企的一举一动都会在业内引起不小反响,尤其是在市场销售低迷的当前。继万科、招商大面积的优惠促销活动铺展开后,保利也凭借进京十周年的庆典推出了系列促销活动,加入以价换量的房企阵营。

保利·罗兰香谷在近期连续两个周末都推出了幅度较大的优惠活动,包括价格直降、总价基础上减2万元等,甚至还推出了一套11900元/平米的特价房,较之项目一期售价17000元/平米相当于打了七折。记者还了解到,项目首批推出的120套新房均价更是比目前在

售的1、4、5、8号楼均价直降了3000元/平米,均价为14000元-15000元/平米,虽然不能同“特价”媲美,但该价格无论是在项目内部还是在区域内依然具有优势,销售依然火爆,只剩下10余套房源。

据销售人员介绍,目前在售的1、4、5、8号楼为14-18层阳光薄板,户型是60-140平米的1-4居。其中以中小户型为主,均价为17000元/平米,1梯2户、2梯3户或4户,享受9.9折或9.8折优惠。

据悉,京北楼市供应的放缓,使得保利·罗兰香谷在一入市便已受到刚需购房者的高度关注。项目

位于昌平八达岭高速沙河出口向北300米,南沙河北岸,距离地铁昌平线生命科学园站约3.9公里,项目目前已开通通往地铁的小区免费班车。据售楼员表示待业主入住后,根据住户的情况,免费班车的频率将会加大。

项目东北侧有公交车站沙河站,有多路公交车可直达主城区。项目周边教育及医疗资源较为完善,但购物休闲配套较为缺乏,只能依赖距离项目4公里的永旺国际商城。但依托昌平区TBD的规划利好,以较低的总价和紧凑实用的户型,吸引了不少有意在北部置业的购房者。

▲ 房山金地朗悦小高层 77-80 平米两居户型总价为 120 万-125 万元/套, 90 平米三居总价 145 万元/套, 折合均价约 15000 元/平米, 而洋房则在 16000 元/平米左右。这比最初小高层定价 16000 元/平米、花园洋房 18000 元/平米的定价下调了不少。

### 金地北京 两项目持续推特价房

据金地集团2月简报显示,今年2月金地集团实现签约面积11.9万平方米,较上年同期增加112.2%;签约金额12.3亿元,较上年同期增加85%。在今年3-4月,金地集团也明显加快推盘节奏,将在全国新推和加推14个项目。相比1-2月呈现翻倍增长。就北京地区而言,仅金地仰山和金地朗悦在售。

据悉,一季度金地在京两个项目每周均推出特价房。

位于大兴黄村的金地仰山也在推特价房,两居户型均价18000元/平米,3居户型在17000元-21000元/平米。这比去年均价20000元/平米的价格有了下调。

而房山金地朗悦小高层77-80平米两居户型总价为120万-125万元/套,90平米三居总价145万元/套,折合均价约15000元/平米,而洋房则在16000元/平米左右。这比最初小高层定价16000元/平米、花园洋房18000元/平米的定价下调了不少。

据金地集团北京公司营销经理表示,今年1季度,北京公司的销售情况明显好于去年年底,购房人心态改变,更积极入市。

据悉,金地集团北京公司1季度销售额已超过30%,其中主要是金地仰山推动销售。该营销经理表示,金地仰山地处的大兴黄村片区已

经成熟,购房者更加认可。今年金地仰山正销售300余套尾房,销售完毕后将结案。

作为今年金地集团北京公司的库存大户,金地朗悦自去年10月拿证,已两次开盘,推8栋楼,共447套房源。截至昨日,仅网签118套,去化率仅26%。面对越来越激烈的区域价格竞争,该营销经理表示,金地朗悦还是以品质取胜,为购房者提供了不同类型的产品,常规优惠也在做,1季度销售也不错。

据悉,作为2012年的主要销售项目金地朗悦来说,1季度也销售了100套房源,这也超出了金地北京公司的预期。