

以价换量郊区楼盘先行一步

通州、大兴、房山等区域多个项目频频平价加推新房源,成交率先回暖

作为北京商品住宅供应量最大、存量最高的两大区域,通州、大兴在限购的房票时代,一直被视为楼市成交和降价的“重灾区”;而近两周的成交数据显示,通州、大兴区域通过K2百合湾、天时名苑、龙湖时代天街、鸿坤理想城等多个项目频频平价加推新房源,成交率先回暖,而价格优惠后的性价比凸显仍是项目热销最重要的原因。

通州 以价换量取得初步成果

市场开始活跃,专家称回暖与价格下降有关

从2月中旬以来,通州继沉寂2年之后,重新开始活跃起来。据亚豪机构统计,2012年3月1日—20日,通州累计成交552套房源,均价为每平方米16005元。

亚豪机构市场总监郭毅表示:“从最近一段时间的情况来看,通州的变化还是比较明显的。很多楼盘价格降到了每平方米14000元左右之后,刚需开始出手购买,取得了不错的销售业绩。”郭毅认为,通州的回暖和价格下降也有很大关系。“刚需购房人也蛰伏了很长一段时间,不可能长期等下去。现在通州项目的价格,也确实出现了比较大的降幅,而通州区域的交通和配套环境,也是远郊区里比较好的,所以购房人才纷纷出手。”

据介绍,3月1日—20日,通州区域销售排在前五名的项目,销售套数都在50套以上,成交最好的K2百合湾成交套数达到了133套。

通州部分项目3月1日—20日成交情况

项目名称	成交套数	成交均价(元/平方米)
K2百合湾	133	19914(有赠送面积)
华业东方玫瑰	65	14063
富力金禧花园	62	15864(精装修)
天时名苑	58	16527(部分为精装修)
远洋东方	56	13156

房山部分项目3月1日—20日成交情况

项目名称	成交套数	成交均价(元/平方米)
绿地启航社(商住)	64	12218
首开·熙悦山	56	13604
芭蕾雨·悦都	52	14362
金地朗悦	34	15545
翠林漫步	32	14335
长阳半岛	25	15655

大兴部分项目3月1日—20日成交情况

项目名称	套数	均价(元/平方米)
龙湖时代天街	138	12439
鸿坤理想城	110	18824
富力丹麦小镇	76	10645
波普工社	75	14486
富力盛悦居	68	21452
金地仰山	57	17803

数据来源:亚豪机构

B10-B12版采写/本报记者 袁晓澜 刘狄 李捷 自曾晖 张旭



2月底以来的楼市小回暖中,大兴凭借“以价换量”成为热点区域。图为金地仰山项目。

本报记者 周晓东 摄

房山 部分项目仍有降价空间

价格一降到位是赢得市场先机唯一方法

与通州的多个项目大幅下降不同,房山地区,尤其是房山长阳地区项目并没有出现普遍的价格大幅下调。但是去年也出现过某一楼盘在一定时间内推出大幅的优惠活动。例如首开·熙悦山在去年9月推出过特价房直降30万的优惠活动。万科也曾经在去年11月,和几个单位举办过定向团购的活动。

目前在长阳地区价格调整比较大的是北京城建徜徉集项目,据销售人员介绍,该项目目前在售的一期房源是今年入住,价格在每平方米14000元到17000元之间。而下一期房源预计将于下月底开盘,均价为每平方米12900元,2014年6月入住。由于目前降价的房源还处于蓄客阶段,而其他楼盘目前也没有跟进的动作。

长阳地区某项目的一位策划经理介绍说,长阳地区从整体来说并没有一

个大幅下降的趋势,去年有项目降价,也并没有引起其他项目的跟进,这和该地区一直能够维持一定的成交量有关,和拿地成本也有关系。“而一些项目推出的大幅优惠的特价房,有的是拿出一些上一期的尾房,或者户型相对差一些的房源试水,效果似乎也不是很明显。”

亚豪机构副总经理高姗分析认为,从地价成本来看,房山地区的项目仍有一定挤压空间。

高姗表示,目前北京楼市处于供需深度博弈当中,依旧严峻的宏观经济形势,与仍不放松的宏观调控政策,使得购房者预期房价仍会进一步走低。

而供应方大量房企就项目售价已经作出部分让步,出于利润空间考虑,尚未有进一步降价换量行动。但是从销量较好项目的策略来看,“价格一降到位”是目前能够赢得市场先机的唯一方法。

大兴 北京3月成交热区

房价均不同程度调整,成交量上升

2月底以来的楼市小回暖中,大兴凭借“以价换量”成为热点区域。据亚豪机构统计,2012年3月1日—20日,大兴累计成交913套房源,成交占比高达21.7%,位于北京各区县之首,成交均价为16117元/平米;而2011年3月同期,大兴的成交量仅为238套,成交占比6.61%,成交均价19911元/平米。

“近期每周都能卖10多套房,对比去年底交易恢复到正常水平。”北京思源经纪副总经理任莉告诉记者,思源代理的大兴红木林项目上周认购了18套,客户大多被项目赠送多重面积和优惠定价所吸引,但任莉表示,红木林并未再次降价,实际成交均价仍维持在21000元/平米左右。

记者从大兴多个项目了解到,3月以来购房客户的来电、来访量明显增加,除了价格优惠外,银行对首次置业房贷的鼓励信号也使一些刚需客户结束观望入场。

3月初,龙湖时代天街、

鸿坤理想城等老项目推出大批新房源,带动了整体区域热销。据亚豪机构数据显示,3月1日—20日大兴区域销售排在前五名的项目,销售套数几乎都在70套以上,成交最好的龙湖时代天街达138套,鸿坤理想城达110套。

以热销项目鸿坤理想城为例,北京市住建委数据显示,3月4日该项目取证136套,目前已签约86套,成交均价19192元/平米;3月17日鸿坤理想城再次取证加推104套房源。

“104套房开盘两天内就认购了69套,二居迅速售罄。”鸿坤理想城营销负责人告诉记者。

任莉表示,大兴楼市是否“企稳”,还要看成交量是否能稳定到四五月。“如果没有更严厉的政策出台,成交量进一步下跌的可能性不大。”

任莉称,价格是否还会下跌,要看各房企的资金紧张程度,但目前许多企业都暂缓了买地,今年的经营目标也十分保守,预计市场维持平稳的可能性较大。

结束语

阳春三月,开发商开始行动起来,以价换量的策略,期望将业绩提前锁定。从各大品牌开发商的促销策略来看,相比以前对于降价的讳莫如深,今年实质性优惠措施增多,去年仅有远洋一方、华业玫瑰郡等单个楼盘降价促销,今年则波及北京主要大型房企。而从实施效果来看,价格一步到位者成交量明显上升,但开发商观望者也不在少数。市场的热度并不是买方或卖方的一厢情愿,既然开发商有降价走量去库存的诚意,有房票的购房人也要抓住机遇,所谓开发商的坏日子也正是购房人的好时机,不要等到开发商回收充足资金再出手,即使有房票,也不如现在合算。