



红玺台以其特有的中式风格为国际化的生活氛围烙上了“中国印”。

资料图片



位于天津生态新城的锦绣香江一套三居室的租金已达到1300-1500元/月。

本报记者 袁晓澜 摄

核心区豪宅或率先打破“望季”

因具配套交通及稀缺优势,业界看好未来走势

北京市区内的中高端住宅因占据综合配套成熟和交通便捷的优势,在豪宅市场最受追捧,尤其是随着土地资源的稀缺,市区豪宅供应逐渐断档,未来也很难有更多新项目入市,产品的稀缺性更令其备受关注。业内认为这种豪宅在当前低迷的市场环境中有可能率先打破观望的局面。

顶级豪宅成交量锐减

据机构最新数据统计显示,2012年前两个月公寓豪宅均价持续下行。2月北京公寓豪宅项目整体成交均价为46154元/平米,达到去年3月调控以来的最低点。受其影响,2月北京公寓豪宅市场的成交总金额跌破10亿。

分析人士称,顶级豪宅的成交锐减是导致2月公寓豪宅整体价格继续下行的主要原因。数据显示,2月北京成交的豪宅项目中只有合生霄云路8号、长安太和、红玺台3个项目的单价超过6万。

据了解,红玺台2012年一二月在商品住宅成交均价TOP10中,位列北京住宅成交均价第二。即使在2011“史上最严政策最严厉”的一年,绝大部分项目的销售曲线大起大落时,红玺台各月销量仍保持了平稳态势,排名北京豪宅市场(均价5万元以上住宅)前三。

对于目前豪宅市场现状,红玺台相关负责人表示:“高端项目并不缺乏市场,但是由于限购等举措的深入,买家的眼光在逐步升级,因此更多人会作出理性抉择,在项目性价比、保值增值性上进行自我博弈。”

业界看好核心区域豪宅

“随着一系列调控政策的逐渐深入,在限购、限价和在购房资质检验、换房成本增加,及未来政策走向扑朔迷离的背景下,选择更有保值的高端住宅市场将受到更多人关注。”第一太平戴维斯中国董事长刘德扬对2012国内房地产及投资市场作出这样

的分析,这意味着,高端住宅在当前低迷的市场环境中依然有可能率先破局。

有研究人士指出,“两会”后政策形势明朗,公寓豪宅项目的入市量有望增加,利于激发成交量的提升,但值得注意的是,在宏观经济前景堪忧的情况下,公寓豪宅失去了激发成交的强劲推动力。不过对于一些位于核心区的高端城市公寓的未来走势,众多业内人士都表示看好。

核心区豪宅稀缺优势凸显

市区内的高端住宅,优势在于配套成熟和交通便捷,城市公寓的优势尽显。

“随着土地资源稀缺,城市公寓供应逐渐断档,目前房源充足可供选择的公寓豪宅项目只有40个,未来也很难有更多新项目入市。”亚豪机构副总经理任启鑫表示。

位于城市核心区的太阳宫和大望京板块围合之下已形成北京全新国际化居住品质的样本。位于太阳宫区域内的红玺台以其特有的中式风格为国际化的生活氛围烙上了“中国印”。

据红玺台项目负责人介绍,作为中国首个引进世界顶级建筑工序的项目——红玺台每个户型都是大师亲自设计,270度三面采光,更加注重营造细节。此外,由于紧邻地铁10号线和13号线芍药居站,多条城市主干线遍布四周,同时以人大附中朝阳分校为邻,坐拥三大公园等稀缺的城市资源让其备受关注。

本报记者 李捷

京津生态新城产业拉动住房需求

随着园区产业逐渐成熟,不少高管在此买房或租房

京津生态新城处于环渤海湾经济区的核心地带,主要打造低碳、环保的新兴生态产业。产业先行,为区域楼市提供了发展动力。不仅吸引了香江地产、合生创展、珠江地产等地产大腕云集于此,更有不少园区高管在此地买房或租房,提升了本地化的居住需求。

京津生态新城位于“大北京”中央

京津生态新城位于天津市宝坻区,交通便利,距北京90公里、距北京首都国际机场96公里、距天津25公里、距天津新港43公里、距天津机场30公里。目前有京沈和津蓟两条国家级高速公路,以及拟建的北京-宝坻-天津城市轻轨均路经京津生态新城。

早在2001年,清华大学教授吴良镛就提出“大北京”概念,而随着京津唐高速城铁的开通,将拉近了京、津、唐三大环渤海主要城市的距离,从而加速了京津一体化的进程,一个“大北京”正在形成。

据悉,京津生态新城由于处于环渤海湾经济区的核心地带,京津唐高铁又将设“京津生态新城”站;京津生态新城依托天津,面向北京,辐射整个华北和东北市场,投资运营成本远低于京津两地,这也吸引不少国内外知名企业入驻,抢占市场先机。

主打低碳环保产业

根据定位规划,京津生态新城规划了低碳产业园区、潮白河湾旅游区、新能源产业基地等以低碳、环保为主的产业园区,从规划到建设,目前产业园区已基本成型。

据悉,宝坻低碳工业园区2009年被天津市政府确定为示范工业园区。现在园区内已经入驻项目118个,其中超亿元项目46个,今年新开工项目14个,投产项目8个,逐步形成了以日立电梯为龙头的电梯及配套加工制造产业;以天津拖拉机制造有限公司等为代表的农业机械和工程机械产业;以天

津华夏泓源实业有限公司等为主的新能源新材料三大主导产业。

京津生态新城之所以主打环保型产业,除与当前倡导发展高科技低碳经济有关外,也与京津生态新城这一区域珍稀的生态环境和自然资源有关。该区域水资源丰富,有潮白河、青龙湾两条水系经过。

产业发展拉升居住需求

由于国家政策的扶持、行政规划的利好,吸引了香江地产、合生创展、珠江地产、阳光100、天房发展等地产大腕云集于此。他们的集体进驻,推动京津生态新城迅速发展,形成一个集工业园、商贸、教育、休闲会展及文化居住四大板块于一体的现代化国际移民卫星新城。

以区域名盘锦绣香江为例,该项目位于宝坻区帝景温泉城附近宝白路,靠近潮白河与青龙湾。社区总规划400万平方米,其中包括了地热恒温的热带植物园、与潮白河水系相通的香江湖、5所幼儿园(红黄蓝香江国际幼儿园将在今年9月开放)、免费露天游泳池等,主打休闲、教育、养生主题,产品包括别墅、洋房、小高层等。

据了解,目前锦绣香江一套124平米三室两厅一卫的房子租金已达到1300-1500元/月。

据天津锦绣香江营销总监全红介绍,项目开盘之初多为北京等地客户,但随着楼盘周边低碳、新能源产业园区的发展和配套的成熟,不少园区高管来锦绣香江买房或者租房,提升了本地化的居住需求,也成为锦绣香江租金价格的有力支撑。

本报记者 袁晓澜