

(上接B10版)



4月入市楼盘中,包括了首开·国风美仑等7个首次入市的纯新盘。 本报记者 自曾晖 摄 领海·朗文世家是黄村较少见的成熟大盘。4月底将推出临湖楼王。 周晓东 摄

中高端楼盘: 货多,需拼杀

统计显示,均价在3万元/平方米以上的中高端项目将占到4月入市项目总数的四成。包括凯德锦绣、金茂府、龙湖长楹天街等大量高品质项目一改往日观望态势,扎堆推新拼抢4月高端楼市。

“目前整体市场成交并不乐观,中短期也未见有转好迹象,多数房企没有足够的资金来继续支撑豪宅的慢销策略,必须入市。”亚豪机构副总经理高姗分析。而位于北五环某知名项目负责人也告诉记者:“楼市回暖前景并不乐观,即便项目品质过硬,抓住当前需求回暖的机遇十分重要。”

记者了解到,4月即将入市的高端项目大部分集中在四环周边,凭借地缘优势,预售报价也随之“坚定不移”。位于东四环慈云寺桥东北角的凯德锦绣即将推出3号楼王产品,预计开盘均价在4万元/平方米以上,共228套房源,户型面积覆盖80-160平米;2011年北京住宅单盘销冠金茂府也将推出三期,预计55000元/平方米的定价依然备受瞩目;作为朝青板块在售的核心项目,龙湖长楹天街也即将在4月推出新房源;纯新盘入市的三环内商住项目会城国际报价36000元/平方米,相比周边同类型的在售尾盘唐宁府单价高出1000元/平方米。

业内人士称,4月预计入市的高端项目当中,除会城国际为纯新盘外,其他均为老盘后期,随着高端项目入市数量的不断增多,加之西山一号院、保利东郡、保利中央公馆、远洋万和公馆等在售项目,竞争将会日益激烈,销售形势依然严峻。

领海·朗文世家 推大户型楼王

春色:位于南五环的领海·朗文世家将于4月底推售项目最后一批房源。据项目营销总监温立伟介绍,预计将推出106套房源,全部为120平米三居、180平米四居的大户型,此次开盘将针对44号楼的53套房源进行“2万抵18万”的大幅优惠,折后均价预计为15000元-16000元/平米;而位置更优的41号楼,预计为17000元-18000元/平米。

朗文世家3月初推售39号楼时曾报出14500元/平米的特价房源及“2万元抵12万元”的优惠活动,房源去化率达到80%以上,本次推盘价格呈现小幅走高态势。

“这批房源都是首排临湖的楼

王,尤其是41号楼,湖景资源和位置都是最优的。”温立伟表示,朗文世家是北京少见的湖景社区,社区商业、教育配套也较为成熟,相信能获得改善性客户的青睐,这也是项目最后一批房源,公司希望能尽快清盘。

春声:针对44号楼房源正进行排号“2万抵18万优惠”。

评春:作为运营多年的社区,领海·朗文世家是黄村较少见的成熟大盘,社区水色宜人,生活服务等商业设施齐全,更为难得的是拥有幼儿园、小学的名校资源;项目最小户型为120平米,项目当前的15000元/平米左右的报价具有较高性价比。

首开·国风美唐 双地铁刚需盘

春色:首开·国风美唐二期“朗观”位于地铁8号线和13号线霍营站,预计今年4月底5月初开盘。据了解,二期产品相较于一期纯板楼的产品将更加丰富,由9层的板楼和20层的塔楼构成,户型为80-140平米两居至四居,均价待定。

首开·国风美唐有着优越的地理位置:奥林匹克国家森林公园北面,同时又属于大中关村北扩核心区;8号线、13号线可直达社区,将与10号线和2号线交会与贯通,并快速换乘5号线、昌平线。此外,项

目属于地铁上盖城市综合体,总建筑面积逾70万平米,集办公、商业、住宅、教育、医疗、行政等综合业态于一体,为北部难得的涵盖多种需求的大盘。

春声:优惠待定。

评春:首先从地段来看,该地区属于回龙观居住区的核心区,又处在两条地铁的交会处,未来生活将十分便利。从产品来看,项目容积率仅1.4;同时,项目以刚需小户型为主,总价相对较低。预计此次二期开盘价在20000元/平米左右,在区域内并不算高。

4月计划开盘部分项目概况

(来源:亚豪机构;以开发商公布为准)

项目名称	均价(元/平米)	物业地址	户型面积	优惠折扣情况
联港·幸福湾	12000-13000	大兴区北臧村镇罗奇营村	60平米一居,80-120平米两居、三居	办卡客户开盘9.9折
首开·国风美仑	12000	通州区马驹桥凉水河畔	76、80平米两居,90平米三居	2万抵6万元
凯德锦绣	待定	朝阳区慈云寺桥东北角	精装,80-160平米一至三居	开盘2万抵8万元,全款9.6折
冠城大通澜石(太阳星城C区)	待定	朝阳区太阳宫	精装,94-109平米两居,115、170平米三居	全款9.7折,按揭9.9折
领海·朗文世家	17000	大兴区黄村	120平米三居,180平米四居	180平米户型2万抵18万元限时优惠
鲁能·7号院	11000起	顺义区马坡镇顺恒大街东段	88平米两居,118平米三居	2万抵6万元
橡树湾	36000	海淀区上地东	精装,100平米两居,160平米三居	待定
金茂府	待定	朝阳区广渠路15号	精装,250-530平米	5万抵20万元
首开·国风美唐	待定	昌平区霍营	80-140平米两至四居	全款9.8折,另有2万抵5万元优惠

3月成交量的回升是昙花一现,还是正式宣告“小阳春”到来?还很难说。价格走势也要等成交走势明朗才好判断,但可以肯定的是,普通项目短期内涨价的动力不足,只能保持“低调”。

橡树湾 团购有优惠

春色:目前,华润置地·橡树湾四期C1-1号楼已经开盘,354套房源预售均价35592元/平方米。但记者从该项目了解到,1号楼集中优惠推量可能要到5月。

根据售楼处介绍,橡树湾四期C1-1号楼主力户型为100平米的两居和163平米的三居,目前报价为36000元/平米。售楼员透露,橡树湾新房源包括标准为4000元/平米的精装修,楼栋位置也好,南北都有花园,“性价比绝对不错。”

春声:对于即将集中推出的优惠,橡树湾项目人士介绍,三居最后优惠可达40万元,两居优惠可达25万元。当记者以购房人名义咨

询时,售楼员透露,橡树湾从上周六开始联合某网站推出团购优惠,目前蓄客超过160组。

售楼员表示,根据优惠方式折合下来,均价为33000元-34000元/平米,“和去年持平”。部分东西向房源价格会更低一些。

评春:相对于上地清河板块其他一些楼盘,橡树湾的报价算是比较高的,不过区域内同类竞争产品并不多。另据项目人士介绍,今年橡树湾20万平米体量的商业二期将开业,会所有望年底投入使用,周边路网建设也在不断改善。平稳的价格策略将有助于销售业绩向好。

鲁能·7号院 首推小高层

春色:鲁能·7号院位于顺义新城马坡组团核心位置,预计4月底开盘推出一期小高层组团溪园。据介绍,溪园为鲁能·7号院首次推出的小高层产品,9-16层高层。主要户型为88平米两居和118平米三居,南北通透或者纯南向。项目人士透露,小高层首次放量预计3栋楼200多套房源。

春声:7号院小高层开盘价格尚未最终确认,起价应在11000元/平米,楼层差价不会太大。对于可能推出的优惠,售楼处较早时候曾经透露过“2万抵6万”的说法。不过

昨天,项目人士和售楼员都表示,最终优惠尚未确定。在有关人士看来,凭借项目的位置优势,周边森林公园、滑雪馆等区域配套,以及鲁能成名的物业服务、7号院地中海风格的景观和建筑设计,“11000元/平米的起价应有较大优势”。

评春:新城规划、地铁发展以及项目自身的打造,已经吸引了越来越多的人关注顺义板块。而在这一板块中,7号院占据着核心位置。在前期洋房产品获得市场青睐后,小高层的总价和单价优势,开发商有望从刚需及改善需求中掘一桶金。