



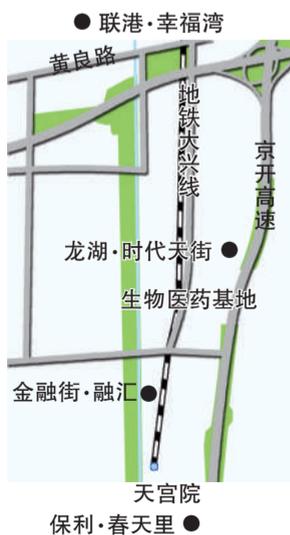
保利包了地铁4号线的几条专列,列车上随处可见保利·春天里广告。



保利·春天里(左)预计5月开盘,报价比龙湖·时代天街(右)去年的最低报价还便宜300元/平米。业界称,天宫院区域竞争激烈,保利的营销攻势、定价策略比龙湖更凶猛。

一年多前,龙湖、保利、金融街、中国水电集团扎堆天宫院拿地,如今面临“高点买地,低谷卖房”局面 品牌房企激战大兴天宫院

2010年两大“日光盘”保利茉莉公馆、绿地新里西斯莱的热销,使大兴首次跃升为北京楼市热区。彼时,在黄村楼盘热卖、地铁大兴线通车的利好下,各大品牌房企频频在黄村之南的天宫院地铁沿线高价拿地,这个汇集了龙湖、保利、金融街、中国水电集团、联港置业的区域,如今正成为北京远郊楼市的激烈战场。



本版采写
本报记者 自曾晖
本版摄影
本报记者 自曾晖
实习生 杨程晨

迎战龙湖,保利低价开卖

2011年底龙湖·时代天街以“11800元/平米起”的震撼低价入市,掀开天宫院板块商品房序幕。今年4月开始,该区域将陆续有保利·春天里、金融街·融汇、联港·幸福湾三个纯新盘入市。预计4月开盘的联港·幸福湾,报出“均价12000元/平米”;预计5月开盘的保利·春天里,报出“11500元/平米”起价,区域楼市再现激战。

4月3日,记者来到大兴高米店北的保利·春天里的临时售楼处,现场看房者络绎不绝,在记者逗留的两小时内一直保持20组-30组客户。据保利方面人士透露,仅4月2日项目正式开放首日,蓄客约600人,客户群以刚需为主。即将开盘的

11、12、15号楼共有670多套房源,主打84平米两居、95平米三居。

“首期房源将以11500元/平米的超低起价面市。”保利北京营销中心总经理牛毅表示:“地铁沿线项目已不足为奇,但作为地铁首站天宫院站上盖项目,保利·春天里的差异化和优势明显,首次开盘一定是项目本身的最低价。”

“保利下血本包了4号线的几条专列,地铁上每隔两三百米就是项目的广告。”北京一代理行顾问告诉记者,保利的定价比业内预期要低,目前热销的龙湖报价为13000元/平米,而保利比龙湖去年的最低报价还便宜了300元/平米,“营销攻势、定价策略都比龙

湖更凶猛”。

同样在清明小长假开放蓄客的联港·幸福湾也人气火爆,该项目距离大兴线义和庄站步行约20分钟,准现房销售。记者在其位于念坛公园东门内的售楼处看到,约有10组客户在场。项目主打低密度板楼,主力户型为80、90平米的两居,均价12000元/平米。

据上述代理人透露,联港置地为大兴区国企,项目主要为回迁房和限价房,地价较低,1.67的容积率使其产品差异化,而保利、龙湖、金融街拿地成本都在8000元/平米左右,主打高容积率的刚需产品,短兵相接“肉搏”难以避免。

“高买低卖”抢刚需,后来者定价难

业内普遍认为,在龙湖低价抢跑、保利强势迎战的背后,是房企为“以价换量”忍受了利润的损失,这使得中国水电、金融街等操盘节奏较慢的央企、国企的项目陷入被动。

“项目暂时售楼处还在枣园地铁站,但还没有沙盘和户型图,开盘时间、价格都未定。”金融街相关人士告诉记者,项目原定上半年入市,但是否如期开盘还要看市场变化。

“根本没法开,龙湖1万出头的起价拉低了区域的预期价格,怎么卖都是亏本。”中国水电集团相关人士坦言,公司去年拿下的大兴生物医药基地地块预计今年三四季度才会入市,希望届时楼市能有所回暖。

2010年12月23日,龙湖、

保利、金融街在同一天分别拿下目前案名为时代天街·春天里、融汇的三块地,楼面价分别为每平米7519元、7824元及7908元;2011年7月中国水电集团拿下紧邻龙湖的地块,楼面价为7218元/平米。

“2010年底,保利茉莉三期最高卖到了2万元/平米,选房时间只有10秒,就像抢白菜一样抢房。”链家地产黄村分店的一名中介这样回忆。而2011年2月,北京“五年限购令”出台,整体楼市在成交量萎缩半年后,房价终于在2011年4季度进入下降通道。

业内人士坦言,如果早知道将面临限购,即使在当地政府的鼓励之下,一些开发商也根本不会以近8000元/平米的

价格去拿南六环的大体量土地。事实上,2011年11月龙湖以11800元/平米起的震撼低价入市时,龙湖反复表示其微利开盘并将以大盘的整体利润率考量项目,但业内不乏质疑龙湖成本价乃至亏本卖房、以回流资金偿付民间借贷的传闻。

而据中国房地产指数研究院测评,以融汇7908元/平米的拿地成本计,加上开发成本、管理费用以及各种税费后,房价即使在15211元/平米,金融街的利润也仅为5%。“高点买地、低谷卖房”成为这些房企的无奈选择。无疑,保利在龙湖之后以11500元/平米入市,区域楼市竞争压力将急剧增大。

先跑先得 区域压力重重

上述业内人士指出,从龙湖、保利、金融街等楼盘规划看,大兴政府希望复制黄村新城开发模式,集中品牌开发商在天宫院合力造势,产品以高层住宅为主,尤其倚重龙湖和保利。

资料显示,龙湖·时代天街总体量达75万平米,其中8万平米园林,41万平米超大商业都刷新了龙湖在京开发的纪录;保利·春天里总建面约40.5万平米,规划约2848户,由15栋高板组成,并规划超13万平米的商业配套。

“龙湖拿这块地考虑了很久,时代天街是公司所有项目中雄心最大的一个。”北京龙湖营销总监吴竑兴表示,当时主要想配合龙湖公司层面的商业地产战略,通过时代天街撬动商业运营,坐享区域升值。

而据知情人士透露,由于考虑到天宫院区域的产品同质化比黄村更严重,以及市场现状,龙湖和保利都属于市场反应非常快速的开发商,在集团层面快速抢收现金的策略下,率先低开、先跑先得也在情理之中。“自去年11月开盘以来,认购金额已超8亿元。”记者从北京龙湖获悉,龙湖·时代天街已连续4月蝉联大兴区的销售套数冠军,月销售保持在130套左右。

而业内人士表示,在3月成交恢复性增长的背景下,保利·春天里如能以11500元/平米起的价格低开,预计能实现“以价换量”,成为新的热销楼盘。

由于该区域后续开盘单价均可能超过13000元/平米,可以在短期内得到购房者认可。但真正实现区域价值提升的应是龙湖和保利的商业配套入市,能否如期运营目前还是未知数。

“但从购买价值来看,由于后续入市楼盘成本高于13000元/平米,先期购买者应该比较安全。”中原地产华北区域总经理李文杰这样表示。