

新盘“摊大饼” 开发商激战五环外

- 3月北京商品住宅成交量中,六成多位于五环至六环之间
- 项目扎堆、库存大、产品同质化、竞争压力大成为“5.5环楼市”的主要特点

北京新盘的郊区化已势不可挡。据亚豪机构统计,3月北京商品住宅成交环线比例中,4环-5环占了11.2%,5环-6环占了61%,而6环以外占了18%;楼市80%的成交集中在5环-6环外,这一数字同比增长了10%;无论是4月入市新盘还是全力去库存的老盘,5.5环及其周边已经成为最激烈的楼市战场。



在城区土地稀缺,新盘豪宅化明显的背景下,五环和六环之间的“5.5环”成为刚需购房者的首选地,也成为楼市的激战区域。

周晓东 摄

五环外楼盘争夺刚需

数据显示,2009年以来,北京新增土地出让的90%集中在五环外。而从2011年以来,随着大兴新城、昌平新城等区域土地集中出让,开发热潮又开始向六环外拓。

据亚豪机构副总经理任启鑫介绍,目前五环内仅有30余个在售一手楼盘,且多为尾盘,房源稀少;除了钓鱼台七号院、贡院9号等城市核心区的售价为10万/平米左右的豪宅外,多个楼盘是以商住楼为主。“事实上从2009年开始,北京楼市的成交主力就已转移到了五环外。”

在3月北京楼市迎来的今年第一波小回暖中,成交的7216套商品住宅有61%集中于五环和六环之间,而在2011年同期,这一数字仅有48.6%。同时,4月推售的20余个新盘中,金茂府成为唯一的四环内新增房源。在城区土地稀缺,新盘豪宅化明显的背景下,五环和六环之间的“5.5环”成为刚需购房者的首选地,也成为楼市的激战区域。

“3月北京楼市的小阳春主要源于五环外一批中低端楼盘的降价。”中原地产华北区董事总经理李文杰告诉记者,“以价换量”是目前住宅成交回暖的最大原因,而市场比重最大的份额集中于五环外。

“现在商品住宅市场上以刚性需求为主。”北京房地产业协会秘书长陈志表示,从目前这一波楼市的成交量看,是以针对刚需的中低端楼盘为主,这些项目集中在五环至六环之间,价格“稳中有降”,正因如此,据统计一季度普通住宅的平均成交价格下降了20%左右。

区域价格战渐趋白热化

业内人士指出,从2011年11月北京楼市进入实质下降通道以来,出现明显降幅的楼盘80%集中在五环以外的近郊区域,并以通州、大兴最为明显。项目扎堆、库存大、产品同质化、竞争压力大成为“5.5环楼市”的主要特点。

就在3月的楼市回暖势头良好时,一些开发商推售位置更佳的新房源时,小幅提高了售价,但销售很快陷入尴尬境地。“提价第二天温总理就发表了对楼市调控不放松的观点,使得前期积累的客户很多都又陷入观望。”大兴一项目的营销总监表示,目前仅以每周举办活动,推出少量优惠房源的形式促销。

“如果涨价后再次降价,对品牌伤害极大。”任启鑫表示,目前市场前景仍不确定,开发商涨价更应慎重。

记者了解到,5.5环除了密度较高的住宅外,还有一些针对首次改善型置业的低密度别墅,如位于南五环外亦庄的天鹅堡、北五环外的远洋傲北、东北五环外的万通天竺新新家园等城市别墅,这些项目虽然同类型的竞争产品少,但由于别墅是受限令影响最深的产品,销售压力也十分巨大。

“公司要求两年内卖200套别墅,压力很大。”一位别墅开发商告诉记者,目前价格已经降到低点,蓄客还不理想,“总价400万元/套,仅相当于城区的一套房子,但销售还是难有起色”。

李文杰表示,目前住宅项目的成交量回暖来自于降价,去库存化已成为各大房企的共识,预计4月北京房价仍将下行。

5.5环战场扫描

通州

在售盘激战 新盘又要抢滩

“起价每平米15700元,现房。”最近,位于八通线北苑站附近的天时名苑推介150平米以上的大户型,强调现房、精装、更靠近城区等卖点。“扣除精装,也就相当于毛坯房14000多元/平米。”该楼盘售楼员这样表示。

在通州多位开发商看来,通州目前主流的价格就在14500元/平米。包括类似华业东方玫瑰综合下来的8.7折,K2百合湾的送面积,东亚逸品阁的成本价卖楼,优惠仍然是通州市场的主基调。在这样的竞争态势下,包括富力金禧花园、天时名苑在内的精装项目,在

通州调低姿态也就是自然而然的了。

库存大、老项目后续推盘多,是通州面临的一大现实问题。记者从华业东方玫瑰项目了解到,在前期成交不错的行情鼓励下,本月底可能推出新的楼栋,近300套房源。价格方面仍坚持目前的优惠和平价推盘。

“通州下一步的价格战很可能愈演愈烈。”面对区域新盘的即将入市,通州也有开发商担忧未来的市场前景,因为新项目华远铭悦、合生滨江帝景都有可能在5月入市。位于土桥东的华远铭悦户型涵盖

56-141平米的一居至三居,合生滨江帝景的户型则为90-150平米左右的两居、三居。它们和通州现有主流产品的户型整体相类似,且均主打精装,若再以较优惠的价格换取热销,必然会分流在售项目客源。

评说:通州市场近期成交不错,部分项目出现了价格上扬的势头。但随着5月新盘的入市,区域价格或还可能下调。但在政策“见底”的情况下,整体区域价格在目前的水平上筑底,再明显下降的可能性不大。

——北京中原地产市场研究部

房山长阳

楼盘扎堆 房价现松动

长阳板块位于西南五环与六环之间,属于标准的5.5环,是房山比较接近城区的片区,目前交通方面主要依靠地铁房山线。区域内项目比较集中,有中粮万科·长阳半岛、北京城建·徜徉集、芭蕾雨·悦都、首开·熙悦山、绿地启航社等,多数产品的目标客群为刚需人群。

根据亚豪机构数据统计显示,长阳区域仍然是房山楼市的支柱。一季度房山区成交超过百套的项目均位于长阳,分别是首开·熙悦山成交147套、中粮万科·长阳半岛成交134

套、绿地启航社成交128套、芭蕾雨·悦都成交106套。价格方面,中粮万科·长阳半岛、芭蕾雨·悦都仍维持在15000元-16000元/平米的均价水平,而首开·熙悦山与绿地启航社已降至13000元-14000元/平米。

今年以来,长阳区域的房价出现了松动迹象。4月2日,北京城建·徜徉集以12900元/平米的均价入市,再创了长阳区域内的价格新低,也给该区域在售项目树立了一个新的低价标杆。根据亚豪机构统计预测,今年区域内还将有纯新盘

项目进入销售期,例如京投快线·上林湾。

评说:长阳区域内的各类配套正逐渐完善,宜居度也不断提升。同时,由于是新兴发展区域,各楼盘的规划设计、户型产品均较符合现代人的居住要求,可选择空间较大。投身该区域的大型房企,旗下在售项目均较多,面临资金压力也较大,因此在区域整体降价的进程中,往往会先行一步。

——亚豪机构副总经理任启鑫

(下转B11版)