

(上接 B10 版)

## 大兴黄村 住宅激战 写字楼“捡漏儿”冲销冠

“项目4月7日开盘一周就卖了近6亿元。”位于大兴黄村绿地云中心相关负责人告诉记者,大兴区域内住宅楼盘扎堆,目前的竞争较为激烈,但写字楼项目稀少,绿地云中心目前已签约380多套,应能取代龙湖时代天街成为大兴区域的4月销售冠军。

记者综合亚豪机构和北京市住建委数据显示,4月1日-17日,大兴区域签约437套房源,成交均价为18239元/平米,排名第一的绿地云中心签约373套,收金5.46亿元,成交均价15968元/平米;而龙湖时代天街以72套排名第二,收金1.05亿元,成交均价12985元/平米。

数据显示,3月大兴累计成交913套房源,成交占比达20%,位于北京各区县之首;成交均价为16639元/平米;热销楼盘有

六环外的龙湖时代天街,四环、五环之间的鸿坤理想城。“4月大兴的成交量应比3月低。”大兴领海朗文世家营销总监温立伟表示,近期黄村区域的房价整体上走势平稳,除了一些楼盘新推房源在开盘当天给出一定优惠外,周边项目如旭辉御府、金地仰山等都没有出现新的较大幅度的降价。

记者了解到,黄村区域的豪宅项目华润公元九里二期将入市,最小户型为177平米,均价25000元/平米。

点评:大兴黄村各项目的售价基本都和去年底持平,朗文世家等楼盘新推房源由于位置较好有了一定的提价,未来房价是否会有新一轮下跌还要看4月、5月的成交量是否能维持。

——北京思源经纪副总经理任莉

■ 外拓6环新战场

当五环已逐渐被接受为“近郊”,并成为北京楼市绝对的成交主力后,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,由于品牌开发商扎堆、拿地成本较高,这些六环外楼市的竞争趋于白热化,“万元盘”频出,而随着新项目低价入市,销售压力也逼近临界值。

▼ 在天宫院,品牌开发商扎堆开发,区域楼市竞争趋于白热化。

实习生 杨程晨 摄

天宫院

## 激战即将打响

“天宫院就是去年兴起的六环系。”鸿坤集团副总裁常世芳介绍,在开发“黄村新城”成功后,大兴区政府将开发重点放在南六环外的天宫院区域。

2010年12月底,龙湖、保利、金融街在同一天分别拿下天宫院区域三地块,楼面价分别为每平米7519元、7824元和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。据业内测算,上述地块加上开发成本等各种税费后,售价在15000元/平米的情况下,房企利润也仅为5%左右。

“高买低卖”下,天宫院战况激烈。目前区域惟一在售楼盘为龙湖时代天街,2011年底该项目以11800元/平米起的低价入市,在持续热销4个月、收金8亿元后,龙湖从3月开始提价至13000元/平米。

预计今年入市的新盘有保利·春天里、金融街·融汇、联

港·幸福湾以及和裕地产的一个项目。其中,保利·春天里、联港·幸福湾预计4月底至5月初开盘,保利主打84平米两居、95平米三居,报价11500元/起;主打低密住宅的联港·幸福湾均价约12000元/平米。

而据媒体报道,天宫院土地市场也持续低迷,紧邻龙湖、保利项目的生物医药基地东配套4、5号地四度挂牌都无人问津,而金融街在2011年报中更为天宫院地块计提了2.08亿元的减值准备。

点评:从普通住宅刚需类产品来看,很多项目都是因为首期开盘时“以价换量”创下区域底价才获得热销,如果项目提价,周边竞争项目又降价入市,涨价项目会陷入两难困境;龙湖时代天街目前已进入涨价周期,一旦保利·春天里低价入市,必然会对其销售造成较大冲击。

——亚豪机构副总经理任启鑫

## 昌平“西沙” 同质化严重 住宅竞争激烈

西三旗、沙河板块地处北五环与北六环之间,不仅地理位置距离城区略近,周边还有地铁8号线、昌平线及城铁13号线,目前在售项目包括保利·罗兰香谷、领秀慧谷、北一街8号、住总万科·金域华府、首开·国风美唐、SOCO公社等项目。从成交效果来看,西三旗、沙河板块的高性价比受到了购房者的认同。今年以来,多个项目的销量均排名昌平区前十位,4月仅过去了18天,位于沙河的保利·罗兰香谷就售出了121套住宅,销量居昌平各项目之首。

“西沙”板块的多个项目,产品设计上均为面向自住型的普通住宅产品,户型以两居、三居为主,契合当前主流客群需求,这也使得各项目间的竞争异常激烈。

记者在踩盘过程中发现,不少购房人沿着京藏高速路看盘,由于产品类似,不少项目正处于推盘期,购房人更关心价格。靠近西三旗、回龙观的首开·国风美唐、住总万科·金域华府,售价在21000元/平米左右,而靠近沙河的保利·罗兰香谷则约为17000元/平米。资金雄厚的购房人更看重交通和配套,就买贵一点的楼盘,而资金紧张的刚需族对价格敏感,则以时间来换空间。

评说:西三旗、沙河板块云集了保利、住总、万科、首开等大型房企开发的项目。它们强大的品牌影响力更能够增加客户的认同感。由于大型房企在项目让利促销方面更加灵活和富有力度,因而能够吸引更多客户,更具有销售竞争力。

——亚豪机构市场总监郭毅

昌平新城

## 价格战一触即发

虽然昌平新城的总占地面积超过11平方公里,但真正意义上的昌平新城是在老城区东侧。目前,昌平新城有龙山华府、融创·长滩壹号、金科·廊桥水岸、北京风景4个项目正在销售。其中,龙山华府是区域内首个开盘项目。据亚豪机构统计,自2010年10月开盘以来,该项目17个月的时间才售出了726套住宅,限购令出台后,连续9个月的月度销量均为个位,近期才略有好转,价格也降至12000元/平米左右。

融创和金科的项目均以低密的花园洋房为主,所以定价也高。融创·长滩壹号去年10月开盘,开盘价19800元/平米,今年3月推出花园洋房的新楼

座将价格降至17000元/平米左右后,成交量才有所回升;金科·廊桥水岸目前价格为16100元/平米起。

北京风景即将推出的新楼座定价更低,起价为12000元/平米。此外,近期,区域内的路劲世界城也正在计划上市。

评说:昌平新城在购房需求本就有限的基础上,4个项目同期销售,新增供应超过千套商品房,竞争将趋于白热化,各项目只能采取价格战的方式赢得销量。目前区域存量已高达1851套,即使按照3月成交尚好的月度计算,存量也需消化16个月。

——亚豪机构市场总监郭毅

B10-B11版采写/新京报记者 自曾晖 袁晓澜 张旭 刘狄

