

(上接 B10 版)



深度调控下,不同区域板块间差别大,楼市明显冷热不均,但以价换量仍是主流。



首开·国风美唐



路劲世界城

金隅·花石匠 推特价房源 成交量上升

4月30日,记者来到位于通州土桥地铁站附近的金隅花石匠。“五一”前夕,该项目推出一套88平米、东西向的两居特价房,打5折之后为7500元/平米。记者来到售楼处时,被告知这套房已经于29日售出。据称,参与摇号的人员超过千人。

当天,售楼处内有五六批看房人,场面并不冷清。销售人员

介绍,目前主推的是90平米的小三居,特价后的价格约为12800元/平米。

电梯里,有几位销售员在相互交流这一天的业绩,从他们的谈话内容获悉,至少有4位销售员在这一天里卖出了房子。

接待记者的这位销售小姐在介绍项目时,抑制不住的喜悦心情洋溢在脸上。记者问及原

因,她表示:“这两天降价之后,成交了很多套房子,销售员们也终于熬出头了。”

“之前价格一直在15000元/平米以上扛着,房子卖不动,我们销售员都快疯了。我之前因为实在扛不住了,还跳槽去其他项目呆了一些日子,最近听说这个项目降价,又赶紧跑回来了,现在终于赚到钱了。”这位销售小姐说。

首开·国风美唐 办暖场活动 现场火爆

首开·国风美唐位于地铁昌平线霍营站西口西北行300米路西,坐拥8号、13号线双轨之利,去年一期入市以来,便成为首开旗下的热卖项目。

记者来到售楼处时,恰逢该项目连续三天举行“五一欢乐季”暖场活动,现场约有数十组客户,场面相对火爆,还有不少孩子与父母一起在现场进行“中国结脸谱DIY”等活动。

据现场销售人员介绍,预计在5月下旬推二期新房源,为80-140平米的二居至四居,共五六百套。“二期预计起价在19500元/平米上下,相对于一期18000元/平米的起价,已有上涨。目前正在办理‘美唐函’,可以享受9.9折优惠。”

由于首开·国风美唐为商住项目,不少购房者都担心入住后是商水商电,现场销售人员表示项目为民水民电。一对参

观样板间夫妻表示,从去年就开始关注国风美唐,“冲着项目的地段和配套,还算对得起2万多的价位。但是感觉户型不如一期,次卧有点小,客厅也不宽。”现场几名中年看房人还特地咨询了停车场及社区商业配套的情况。

记者看到,现代奢华主义、法式田园两款风格的样板间已经开放,穿梭于样板间的看房人为数不少。

路劲世界城 售价未定 看房人观望

目前昌平的南邵区域“集结”了金隅·观澜时代、长滩壹號、路劲世界城、北京风景等多个项目。

5月1日,记者来到即将开盘的纯新盘项目路劲世界城。售楼处现场有三四组中年客户在咨询。

记者在现场获悉,路劲世界城一期待售楼座是紧邻商业配套的最近的一排,1号楼、2号楼、13号楼和14号楼,板楼,共4栋楼400多套房源。主推户型为

80平米两居和90平米的三居。“一期房源年底就能交房。”现场销售人员介绍。

“开盘时间和均价都待定。”该名销售人员表示,项目预计在5月底或6月开盘,届时根据周边新开项目再进行定价,预计在14000元-17000元/平米之间。对于目前蓄客量,销售人员表示无法统计,“因为现在每天都有人来”。

前来看房的黄先生表示,之所以来这个项目,是因为在周

边的几个项目里,路劲世界城算是离地铁最近的,从昌平线南邵站出口往东走200米就到了。黄先生同时感叹:“但是这里有些荒凉,我最担心就是配套不足。”

记者在现场看到,由于该区域发展刚刚起步,项目周边配套相对缺失。据销售人员表示,项目的一大卖点是三期规划建有7万平米的商业配套,但竣工时间要到2014年,短期内难以达到成熟配套的标准。

业界看5月

“死扛”楼盘 将会“迫降”

袁阳(伟业我爱我家一手事业集团市场发展部总经理):

4月北京楼市有着明显的上升势头,但是在短暂的“五一”小长假,房地产市场未能延续这种势头。“五一”期间暗淡收场,说明当前市场反弹趋势虽然确立,但却非常脆弱,在目前限购情况下,加上中央持续表态调控从严的态度,市场供求双方的博弈仍将继续。

预计5月随着银行贷款对刚需客户的松绑,刚需慢慢地释放出来,将成为市场上主力军。5月市场均价仍存在继续下降的空间,之前未降价的一批项目,在5月可能会迎来一次降价的过程,而成交量则有大幅上涨的趋势。

大兴房山通州 或“筑底”

任启鑫(亚豪机构副总经理):

目前在大兴、房山、通州等区域均已有多个项目进入价格底部区间,价格的持续下调也使成交量开始大幅回升。由于成本的限制,预计这些已降价的项目,价格继续下降的空间较小,将会逐步稳定在目前的价格,并影响周边其他项目随之下调价格,共筑区域市场底价。

从中短期来看,一些底价项目在实现了以价换量之后,可能会有价格上涨的情况出现,但是出于整体市场环境的考虑,市场价格将维持在底部区间。而从长期来看,唯一能够改变这一现状的只有限购政策的取消。

B10-B11版采写/摄影
新京报记者 自曾晖 刘狄
龚小锋