

# 通州:多盘竞逐“红五月”

新老楼盘同挤泡沫,新城建设、人民大学入驻等利好有望推动市场回升

4月29日,华业·东方玫瑰与运河湾两大楼盘同时取得预售证,合计推出近600套房源,拉开了通州楼市五月争夺战的序幕。在售老项目抢收与新盘登陆抢滩,将主导通州五六月的市场。而近期不断传出的区域利好,则给通州楼市增加了更多价值点。



通州楼市经过调控的洗礼,目前的降价优惠本身也是一个“挤泡沫”的过程。 周晓东 摄

## 新老项目同打“价格战”

“90平米,半价房。”今年“五一”,通州楼市最为抢眼的消息就是出现了“半价房”。位于八通线土桥站东的金隅·花石匠,推出一套均价约7500元/平米的特价房源“求关注”。目前,该项目普通房源报价15000元/平米。

对于“半价”,通州一楼盘营销总监对记者表示,花石匠主要用意在于蓄客,吸引市场关注,现在已经收到了预期效果。同时,这也折射出通州楼市以价换量的积极心态。

“五一”前后,无论是东亚逸品阁等低价入市在售的老项目后期,还是新增放量的华业·东方玫瑰等楼盘,优惠都是共同的关键词。优惠手段包括低价、折扣、精装楼盘送全套厨卫家电等。通州楼盘毛坯房的价格,不少都已经在14000元/平方米上下的水平,有的甚至不到13000元/平方米。

在北京中原等机构分析人士看来,通州楼市经过调控的洗礼,目前的降价优惠本身也是一个“挤泡沫”的过程。

根据记者了解到的消息,合生·滨江帝景、华远·铭悦两大新盘将在五六月间择机入市,都将采取平价开盘的策略。合生·滨江帝景还创新地推出“夜场”,上午只有值班接待人员,中午到夜间为正式售楼接待时间,方便白领无需请假也

能看房;华远·铭悦售楼处则传出13800元/平米的“预测价”。2010年华远拿地时商品房用地楼面价折合约8000元/平方米,考虑到建安等成本投入,其目前透露的价格也接近于“成本价”销售。

## 通州新城利好有望助推楼市

除了低价因素外,通州区域不断积聚的利好也重新吸引买房人的关注。

4月29日,通州区披露消息,明年底,地铁6号线二期通州段将提前一年通车。6号线二期西起草房站,东至通州东小营站,在通州将新建7座站点。

通州新城规划与建设在深入推进中。4月底通州新城运河核心区新地标“彩虹之门”规划设计方案获市政府批准。“彩虹之门”建筑净高315米,集国际顶级办公楼、商业、酒店、配套公寓等于一体。此外,还有备受关注的中国人民大学进驻。另据媒体披露,北京电影学院也已经落户通州,选址宋庄镇。

高等教育机构的进驻,有利于提升京东地区城市文化生态、推动产业升级。通州区域开发商透露,今年以来通州多个楼盘的销量稳定。预计随着区域利好的不断落地,通州楼市有望走出调控以来的低谷,逐步转暖。

新京报记者 张旭

# 顺义:马坡“万元盘”暗涌

名盘小高层新品迫近区域底价,价格战悄然酝酿

相对于同样区位的通州、大兴、房山等新城楼盘已在调控中遭遇数次“迫降”,成名于2008奥运会、聚焦于顺义新城总规划的顺义马坡组团,一直保持着稳定的交易态势。但随着调控的深入和顺义区内普通住宅市场的调头向下,这一次,马坡楼市也大有“一降到底”的苗头。



鲁能7号院将在5月中旬推出二期小高层产品。图为项目开展蓄客预热活动。 资料图片

## 顺义马坡出现“万元盘”

4月27日,地处马坡板块核心区的鲁能7号院为将在5月中旬推出的新产品开展前期蓄客预热活动,并打出了“10900元/平米起价”的口号。据销售人员介绍,本次“万元盘”与前期的洋房产品有所不同,是二期的小高层产品,户型较小,均价约为11000元/平米。其中,118平米的三居按最低总价计算,为10084元/平米。

据悉,二期小高层产品位于整个项目的北部,紧邻一期花园洋房,园林配套规划并无较大差异。而项目花园洋房在2011年3月时曾达到21500元/平米的峰值,目前均价为17000元/平米,与即将推出的换代产品形成6000元/平米的落差。

一位熟悉顺义住宅市场的业内人士指出:“今年以来,顺义马坡板块的住宅均价有所回落,但也始终维持在13000元-14000元/平米的水平。目前看来,11000元/平米已算得上是区域底价了,看来销售压力确实很大。”

## 周边项目酝酿价格战

记者调查发现,马坡区域的金宝城等在售项目都将在5月中

下旬推出新产品,且都制定了相应的调价计划,届时区域楼市竞争更趋白热化。

五一期间,香悦四季推出了新品“特价房”认筹活动。其产品类似鲁能7号院,为117平米的三居,均价11000元/平米,另赠送15平米空间,精装修交房。“精装标准为2500元/平米。折合下来每平米仅约为8000多元。”据销售人员介绍,此次共推出20套“特价房”,目前只接受前期认筹,最后需要摇号决出。

据悉,这已是香悦四季今年以来第二次调价。知情人士透露,该项目年初均价为13000元/平米,每月出货量维持在六七十套的水平,4月份涨价至14000元/平米,成交量随之腰斩。

作为顺义新兴的热点区域,马坡板块在售的项目主要分为两类,一类是龙湖好望山、富力湾等别墅产品;另一类则是以鲁能7号院、香悦四季、金宝城等为代表的花园洋房、普通住宅兼备的项目,均价集中在15000元-17000元/平米。

业内分析人士认为,马坡区域内多数产品都针对改善型购房需求,但需求仍未完全释放,目前个别楼盘的降价尚不足以撼动整个区域的价格。

新京报记者 李捷