

# B10 完全报道

## 京城楼市 渐渐见“底”

市场以价换量态势明显,一些前期销售不足的项目尤有降价压力

今天,房山中粮万科·长阳半岛项目66套8折团购将在夜场亮相。目前该项目合作网站显示报名人数已超过2200人。

而五一前夕,通州金隅·花石匠项目推出一套约7500元/平米的“半价房”,直接吸引了过千买房人的眼球。

一个是龙头房企刷新旗下项目优惠幅度,一个是创新低的“半价房”。在北京楼市以价换量不断推进的过程中,买房人期待的“抄底”是否已到了最佳时刻?



B10-B12版采写

新京报记者 张旭 自曾晖 李捷 刘狄

有业内人士认为,政策预期稳定,开发商如能坚持目前的以价换量态势,保持市场量价的平稳,楼市的“底”就能保持一段时间。

B10-B11版摄影/新京报记者 邱晋军 实习生 杨程晨

### 以价换量致筑底迹象出现

近期,在通州、大兴、房山等周边区域楼市,多种形式的价格调整不断涌现。老盘优惠、新盘低开,都是在以价换量。如在房山,4月初,徜徉集以12900元/平米的区域新低价入市,当月销售184套,销量创区域第一。大兴新盘保利·春天里,5月初以12000元/平米的价格入市,其项目官方微博称当天售罄300多套,销售额约3亿元。包括通州

的多个项目,在价格调整之后都能保持每月几十套的成交量。

包括北京思源经纪总经理张鹏在内的业内人士认为,多个郊区楼市竞争激烈,楼盘以价换量,有的利润空间已经很低,已出现见底迹象。

还有业内人士认为,政策预期稳定,开发商如能坚持目前的以价换量态势,保持市场量价的平稳,保持回款的稳定,这个底就能保持一段时间。

全市统计也显示,3月新建住宅签约8085套,环比增长

46.6%。4月新房成交7823套,环比微跌,同比则出现12%的上涨。而在成交价格没有大起大落的情况下,业内认为北京楼市开始出现底部特征,最明显的是通州、大兴、房山,市场成交也走出了春节前的低谷。顺义一些新盘预期入市价格也有望创区域新低。

### 房价走势取决于房企资金压力

“卖不动就要降价。”对于

目前楼市的以价换量,有业内人士认为,部分项目依然存在观望、小降试水的心态。而市场成交集中于明显降价的项目,这也决定了另外一些楼盘日子并不好过。

北京中原4月的一份统计显示,郊区降价项目增加,10%的降价项目占据了80%以上的成交量。大兴、通州、房山等区域因为供应量、库存量都大,不排除整体均价再跌的可能性。其中,少数前期销售不足、回款有限的项目尤有降价压力。

多位分析人士对记者表示,楼盘定价权直接掌握在开发商手中,而决定价格最重要的因素是房企资金压力。包括部分龙头级房企在内,或依然有较大偿债压力,或在4月销售环比下降后更需要追求销售业绩,未来适度下调房价的可能性仍在。

另外一个难以精确统计的影响因素是,市场需求在经过一段时间消化后,后续拥有买房资格的有效需求还有多少?这都将在未来影响房企定价。

### ■ 热点探访

## 大亦庄核心区坚挺 马驹桥最低12000元

“我感觉亦庄房价从来没降过,因为纯住宅的房子太少。”5月初,一位购房者在于亦庄的林肯公园售楼处办理房产证时对记者表示,他于2010年上半年买入林肯公园70年产权的毛坯住宅,单价17000元/平米,随即住宅迅速售罄,目前周边的二手中介报价都超过了25000元/平米。在很多当地居民眼中,住宅供应较多的马驹桥、大羊坊桥、南海子公园一带都不是“亦庄核心区”。

亦庄知名开发商和裕地产营销总监王睿表示,亦庄核心区的供应较少,区域配套也十分完善,加上开发区的产业支持,即使在本轮降价最凶猛的2011年底,房价也一直较为稳定。

记者综合亚豪机构和北京市住建委网签数据,亦庄核心区目前在售楼盘均为40-50年产权的商业立项,从4月1日-5月10日,林肯公园、君安国际、力宝广场分别签约10、15、4套,签约均价为每平方米24991元、18930元、21216元。此外,南海子公园区域的中信新城对外售价为23000

元/平米,由于近期内售签约均价跌至20393元/平米;主打高端别墅的远洋天著签约均价为26872元/平米。

而大亦庄区域房价的最低点一直在南六环外、距地铁较远的马驹桥区域。综合亚豪机构和北京市住建委网签数据显示,目前区域房价最低楼盘为商住楼盘合生世界花园、星悦国际,4月1日-5月10日分别签约24套、60套,成交均价为每平方米12300元和12564元。

“马驹桥商住、住宅混合,数据不一定准确。”融科钧廷相关营销负责人表示,目前商住产品的价格在12000元-14000元/平米,住宅价格从13000元-17000元/平米不等。融科钧廷在2月将售价从每平方米18000元调低至14000元后,销售从当月的两套上升到4月份签约18套,预计350套房源可以6-7个月内消化;而据他了解,一些住宅售价仍维持在17000元/平米的楼盘,其月销售只有2套。此外,从预计5月入市的刚需盘首开·国风美仑报价12000元/平米来看,短期内区域房价不会再下跌。



我感觉亦庄房价从来没降过,因为纯住宅的房子太少。我在2010年上半年买入林肯公园70年产权的毛坯住宅,单价17000元/平米,随即住宅迅速售罄,目前周边的二手中介报价都超过了25000元/平米。

——5月初,一位购房者在林肯公园售楼处办理房产证时如是说

我很喜欢黄村的生活环境,交通便利,学校、商场等配套也比较齐全。去年我看了几个楼盘,领海朗文世家的房子我很满意,虽然单价降了,但因为户型太大,总价承担不起,只好放弃。如果黄村的中小户型新房价格降到每平方米14000多元,我就出手。

——程女士



## 大兴西红门-黄村 价格稳定 新盘低开

“鸿坤·曦望山17600元/平米的成交均价创下了西红门区域的最低价。”鸿坤项目相关负责人告诉记者,4月底开盘的曦望山项目主打60-115平方米两居、三居,作为鸿坤·理想城百万大盘中的组团之一,定价比理想城便宜了3000元/平米,使项目开盘热销300余套房源,收金近6亿元。

据亚豪机构、北京市住建委数据显示,截至5月10日,鸿坤·曦望山共签约302套房源,签约均价17798元/平米。“西红门目前只有鸿坤一个住宅项目在售,开发商有定价权。”业内人士表示,曦望山紧邻保障房,规划中的外立面、园林档次也不如理想城,开发商“以价换量”的策略明显。

记者综合亚豪机构、北京市住建委数据显示,目前大兴区域售价最高为华润·公元九里,4月签约13套,均价为23887元/平米;售价较低的金融街·金色漫香郡签约65套,均价11521元/平米。

“公元九里属于华润旗下最高端的豪宅系列,和周边普通住宅没有可比性。”华润置地经纪公司副总经理王简表示,

项目全精装,集团考虑到周转速度目前定价一直较低。业内人士指出,黄村区域的主流楼盘的售价在16000元-17000元/平米之间,今年以来房价较为稳定。

而2011年底时,黄村老盘领海朗文世家曾从每平方米16100元跳水至14000元;随后金地仰山、旭辉御府等楼盘也推出特价房源,部分跌破16000元/平米。

数据显示,4月、5月,领海朗文世家的成交均价稳定在15300元/平米左右,金地仰山为18900元/平米,旭辉御府为16900元/平米;赠送面积的红木林稍高,为20000元/平米。

金地仰山项目负责人否认了提价,表示项目仅有150多套位置较好的房源,马上将清盘。而另一开发商表示,正为推售160平米以上的大户型发愁。

“黄村区域的底价应该位于西红门和天官院之间。”亚豪机构副总经理高珊表示,合理位置在14000元-16000元/平米之间,目前来看黄村区域仍存在一定降价空间。

(下转B11版)