

(上接 B10 版)

大兴天宫院 “反击”开始 高于12000元/平米

作为继黄村之后新的刚需“战场”，天宫院上周末迎来区域第二个在售楼盘保利·春天里入市。据北京市住建委网站5月10日显示，保利·春天里于4月28日取得预售证的672套房源还未有签约记录。“目前认购了220余套，下周将陆续办理网签。”保利·春天里营销相关负责人表示，预计认购均价在12000元—14000元/平米之间，但具体数字还未统计。

业内人士表示，相较于2011年底龙湖“11800元/平米起”的开盘热销，保利的开局似乎未如预期顺利。“一般取证600套房源，首期开盘消化300多套属正常。”上述业内人士称，如果新盘定价没有明显优势，就无法实现“以价换量”。

“保利很多好的房源都卖13000元—14000元/平米。”一位开盘当日参与摇号的购房者告诉记者，他们都是被开发商宣传的“11500元/平米”的低价吸引，由于觉得开盘价稍高，她和朋友最

终都退了订金，准备“再等等看”。

而保利最大的竞争对手、龙湖时代天街预计于5月中旬推出百套新房源。“新推的主力户型为85平米两居、168平米四居，均价为11800元—15000元/平米。”龙湖相关营销负责人如是说。而据销售人员介绍，85平米两居的定价会稍高，在13000元/平米左右。

记者了解到，金融街·融汇项目已确定为精装修，预计在三季度入市，售价未定；而中国水电的项目还未确定入市时间，但业内预计都不可能比龙湖、保利更低。

“龙湖和保利两个项目的定价表明区域最低价在12000元—13000元/平米之间。”亚豪机构副总经理高珊表示，能够为市场大范围所接受的价格即为区域底价，龙湖3月将均价提至13500元/平米后销售速度有了一定下滑，但考虑到区域内各楼盘的土地成本约在9000元/平米左右，区域售价很难再跌破12000元/平米。



业界分析，天宫院龙湖和保利两个项目的定价表明区域最低价在12000元—13000元/平米之间。

“

之前坐地铁大兴线看到天宫院新盘低价开盘的广告，11500元/平米，让我很心动。但今天过来参加摇号才发现，很多好的房源都卖13000元—14000元/平米。我觉得这个开盘价高了点。我和朋友商量后退了订金。我们想再等等看吧。

——白小姐

通州 有的走出谷底 有的仍陷滞销

“现在这一阵看房的明显多了。”上周末，记者来到位于八通线土桥站东的金隅·花石匠，售楼员告诉记者，在五一前夕推出一套“半价房”后，市场关注度、来电来访量都高了。目前花石匠推出均价13000元/平米的特价房，有的再加上折扣等优惠，价格甚至不到13000元/平米。

记者了解到，从八通线沿线的金隅·花石匠、华业东方玫瑰到运河核心新区、老城区的京贸国际城、富力金禧花园等项目，近期都有不错的成交量。“三四月份都有几十套的成交量，最困难的时候已经过去了。”有关项目负责人如是说。

从去年下半年开始，华业东

方玫瑰、京贸国际城等项目通过不同方式降价促销，到近期花石匠推出特价房，考虑到地段差异，通州整体价格毛坯房保持在12000元—14500元/平方米的水平，精装房在16000元/平方米左右。八通线上少数项目部分房源价格在11000元/平米起，这甚至已经回到2010年年初的水平。

而从成交量看，相对于去年上半年以前单月十几套甚至个位数的销量，今年春节后月度销量涨到六七十套，部分项目已经走出成交低谷。

根据北京中原市场研究部统计，通州普通住宅新房（不含保障房）成交量，在从2011年12月到今年2月连续三个月不足400套之后，3月成交达

816套，4月成交738套，5月截至8日也已经有194套的成交量。而从成交均价看，3月为15747元/平米，4月为15875元/平米，5月前8天为16728元/平米。

包括亚豪机构市场总监郭毅、通州部分开发商都对记者表示，对于部分成交量已经回升的项目来说，价格再次下行的可能性已经很小。

不过，在通州仍有部分项目销售偏于疲软。去年底以成本价入市的东亚逸品阁，推出350套房源，目前网签仅31套，均价13181元/平米。还有个别售价相对“超高”的项目销售起色不大。对于这部分项目，同区域开发商认为，未来或还有不同的下调空间。



通州个别楼盘的部分房源跌至11000元/平米起，回到2010年初的水平。

“

去年看房时，每平米16000元，现在是12000元，已经够低了。但我也不能肯定通州的房价能否还往下走，毕竟还有些新项目没开。大家都想抄底，但很难抄到最底的那个点，我觉得现在已经差不多了。

——李小姐

房山 长阳见底 13000元/平米

房山长阳、良乡区域由于楼盘比较集中，交通和商业、教育配套方面的差异不大，因此在去年北京加强版的楼市调控政策出台后，竞争非常激烈，价格也一直呈下行趋势。继首开·熙悦山和绿地·启航社出现13000元左右/平米的房源后，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。

而从销售数据上看，首开·熙悦山、北京城建·徜徉集这两个住宅项目的低价策略取得了很好的效果。亚豪机构统计数据显示，3月份房山区域销售套数排名第一的是首开·熙悦山，销售套数为98套，成交均价为13410元/平米。而到了4月份，北京城建·徜徉集在降价之后取得了立竿见影的效果，销售套数达184套，成交均价为13199元/平米。排名第二的是首开·熙悦山，销售了83套，成交均价为13295元/平米。此外，房源为精

装修的长阳半岛项目，4月份的成交均价为15168元/平米，实际成交价格也已经回落到了区域的平均值。

五一期间，记者走访长阳、良乡地区多个项目，整体的感觉是，目前整个区域内的项目，其交通和配套方面差别并不很大，价格差异也已经不大。一般高层类的房源，毛坯房的价格在每平米13000元至14000元左之间，洋房类产品的价格在每平米15000元至16000元之间，而精装修的房源由于成本增加，价格会在这个基础上每平米上浮一两千元。

伟业顾问事业集团市场发展部总经理袁阳认为，如果项目降到一个价位之后，成交量开始正向增长，而且能够持续一段时间，同时房价也能够稳定住，不出现大的波动的时候，应该这个区域的价格就见底了。从目前房山区域降价的项目效果来看，其底部特征已经显现。

(下转 B12 版)



4月，北京城建·徜徉集在降价后成为房山楼市的销售冠军，销售套数达184套，成交均价为13199元/平米。

“

我已经准备在房山买房，之前看了长阳半岛、徜徉集和金地朗悦3个项目。现在房山项目的价格对我来说完全可以接受，但我也很纠结。一方面是纠结选择每平米13000元的高层产品，还是每平米15000元的洋房产品。另一方面，在价格相仿的同类产品里，还要对比户型、项目周边环境等细节。我目前还没想好，下周还会再到房山看看，仔细对比一下。

——赵先生