

B12 完全报道

8月传统淡季迎来推盘热

房地产研究机构统计,预计34个项目入市,纯新盘占比近四成



成交持续回暖的背景下,开发商推盘热情大增,8月预计开盘量有望创年内新高。 实习生 王飞 摄

■ 8月看点

纯新盘扎堆 价格水涨船高

2010年出让的大量住宅地块在今年下半年开始密集入市,8月计划开盘的34个项目中有13个纯新盘,占比近四成,创年内新高。

多盘只报“起价”

目前,预计8月入市的纯新盘多数未给出准确定价,特别是郊区项目,大部分只给看房人“起价”,以便根据蓄客情况做出较大的调整空间。

从记者了解的情况来看,多数新盘没有出现明显的冒进,预计的价格基本上与区域房价持平。但由于一些区域的整体价格水平比3月份已经有明显上升,因此新盘定价也随之水涨船高。

以房山长阳的金域缙香为例,记者从售楼处得到的信息是,预计开盘价格在每平方米14000元至17000元之间,多数房源的价格会在16000元/平方米左右。3月份,长阳区域多个楼盘在每平方米13000元左右,而目前都已经涨到15000元左右。考虑到金域缙香是精装修交房,这个价格也算是随行就市。

金融街·融汇的价格目前暂定为14000元-15000元/平米,精装修交房。而处在同一区位的龙湖·时代天街,目前毛坯房均价为

15000元/平米;保利·春天里的毛坯房为每平14000元-15000元/平米。与年初龙湖·时代天街10800元/平米起价的水平相比,区域价格上升明显。

个别项目高开

从去年调控以来,纯新盘的开盘定价多趋保守,以低价开盘为主,但8月上市的新盘却有个别定价偏高。

位于房山良乡的蓝爵公馆计划开盘价为25000元/平米。而同处良乡的阳光邑上,正在销售的联排别墅定价也仅为21000元/平米。据悉,蓝爵公馆的开发商是房山本地房企森阳地产,在2010年以2.8亿元摘得此地块,是房山区域的地王。蓝爵公馆全线皆为140-160平米的大户型,毛坯交房。该项目负责人表示:“预计90%的客群会来自良乡本地,我认为客群应该还是能够支撑项目的。”

北京中原市场研究部认为,从整体市场来看,目前的市场不确定性仍然很多,大部分项目虽然签约价格上涨,但是涨幅并不大。很多项目都根据排号购房者确定定价,可见开发商还不能完全掌握定价权。在这样的情况下,高开项目还是具有一定风险性的。

昔日明星盘、“古董”别墅再入市

8月,除有13个纯新盘预计入市外,还有20多个老项目放量抢客,包括金茂府、中信城、富力丹麦小镇、橡树湾等21个老项目后期。而在这些老项目中,明星楼盘和“古董级”别墅堪称8月楼市亮点。

明星盘后期产品价格有涨有稳

“王者归来”、“再续传奇”,近期不少老项目开始用这样的宣传语吸引买房人的目光。在这背后,是众多明星项目预计在8月开盘。例如北京住宅2009年销冠中信城、2011年销冠金茂府,以及今年已经上演热销传奇的西山壹号院、橡树湾等。

记者从有关项目售楼处了解到,金茂府8月预计推出两栋楼,户型以280-400平米四居为主。西山壹号院也面向改善性客群推出280-490平米的大户型。

对于明星楼盘不约而同地入市,业内分析人士将其指向改善性需求的释放。不久前保利东郡推“楼王”,保利地产北京公司一位副总就表示,高端置业需求一直都存在,市场表现出一种趋势后,这种需求就会释放。万科北京公司副总肖劲此前谈到上半年销售时也表示,高端住宅今年的行情之好也让自己“没想到”。

相对于许多楼盘的以价换量,包括西山壹号院、中信城在内的明星项目预期开盘价格都保持平稳,但也有个别明星项目报价走高,每平方米上浮5000元。

古董级别墅开盘日期多未定

除城市优质地段高端公寓级产品外,8月北京预计还有多个“古董级”别墅开盘。根据亚豪机构统计,部分销售期超过5年,8月预计亮相的别墅包括棕榈滩、宜山居、龙脉温泉等7个。

数据显示,今年3月以来别墅市场持续升温。7月中上旬(截至18日),北京共成交别墅205套,环比大增81%,远超过商品住宅整体28%的涨幅。别墅市场的升温也吸引了“古董级”别墅项目入场。

不过记者致电其中4个别墅项目,售楼员均表示具体开盘日期未定。一家别墅营销负责人告诉记者,包括别墅在内的改善性住宅今年成交都不错,自家项目希望试探一下市场行情。不过具体开盘还要看蓄客情况而定,开盘也会推出适当优惠。

还有一别墅项目负责人表示,相对于新项目,部分老别墅设计理念略显过气,能在多大程度上吸引买房人还是个未知数。(下转B13版)

“帮忙看看还能买到这期房子吗?”7月底,一位京城地产圈知名人士不断接到“托关系”买房的电话。“十来个这样的电话。”在这位业内人士看来,今年上半年以来的市场回暖有望持续到8月。

而对8月表现出期待的还有开发商。根据亚豪机构、北京中原地产等多家机构统计,在8月这个传统的楼市淡季,北京开盘项目数量预计超过34个,有望创今年新高。淡季迎来推盘热,推盘热能否换来成交热?

预计供应住宅近万套

统计数据显示,截至24日,北京7月新建住宅签约9296套、二手住宅签约12313套,比6月同期分别增加7.7%、34.3%,且均创造调控以来新高。也正是在这种成交持续回暖的背景下,开发商推盘热情大增,8月预计开盘量有望创年内新高。

亚豪机构统计显示,8月,北京将有34个项目计划入市,比起7月的32个项目有增无减,也是今年月度计划开盘量最多的一个月。这一数字也大幅超过去年8月(不到30个)的预计开盘数。北京中原预计,8月新增供应量可能接近万套。

朝阳区一高端项目负责人还表示,近期不断回暖的市场可能会引起有关方面的关注,一定程度上使下半年市场变数增大,于是预计也会有楼盘加快入市步伐。

在计划开盘的34个项目中,包括13个纯新盘,占比近四成,创年内新高。如万科金域缙香、

金融街·融汇、中水电云立方、路劲·世界城等。房山、大兴、昌平、通州都有新盘入市。

此外,包括金茂府、中信城等知名老项目,也将在8月开盘放量。

成交量有望维持高位

“可售房源就500套,现在排号的已经有2000多位了。”在二环内的一个知名项目售楼处,售楼员对8月新的一期开盘充满信心。

记者也从万科·金域缙香、合生·滨江帝景等多个项目了解到,8月预期入市的多个项目蓄客情况良好。不少项目人士对开盘取得热销心态乐观。

北京中原分析认为,8月虽然处于市场的传统淡季,但在需求积极性提高和供应增加的影响下,成交量有望持续维持高位。

部分区域出现涨价迹象

“附近项目都卖到快16000

元了,我们卖14000元就算低开了。”日前,记者咨询城南一将要开盘新项目时售楼员如是说。在大兴本地一家开发商看来,当区域价格被周边项目抬升后,新盘很难再低开了。而在去年底,该区域还有新盘以低于11000元/平米的价格入市。

除大兴外,房山也有新盘释放出高于区域主流的价格。而朝阳区一老项目入市对外报出6万元/平米的价格,比前一次开盘上涨约10%。

北京中原一项统计也显示,在7月热销的60个项目中,成交均价上涨有43个,占比超过7成。

中国房地产经理人联盟秘书长陈云峰表示,当前购房者出现了一定的“追涨”心态,不过在当下的市场环境中,房企还是应该顺应调控要求,谨慎定价,特别是对于新项目来说,要避免高开不利对后期的影响。

8月预计入市纯新盘概况

(新京报实习记者 徐进收集整理,以开发商公布为准)

| 项目名称 | 开盘日期 | 均价(元/平米) | 物业地址 | 户型面积 |
|-----------|-------|-------------|---------------|--------------------|
| 玺源台 | 待定 | 35000-45000 | 宣武广安门外大街305号 | 精装,32-107平米一至三居 |
| 北京城建世华龙樾 | 待定 | 30000-36000 | 海淀区清河小营桥东700米 | 87-147平米二至三居 |
| 金域缙香 | 8月中旬 | 约16000 | 地铁房山线稻田站北300米 | 精装,85平米两居、115平米三居 |
| 蓝爵公馆 | 待定 | 25000 | 房山良乡 | 140-160平米三居 |
| 金融街·融汇 | 8月中旬 | 14000-15000 | 地铁4号线天宫院站北 | 精装,50-118平米一至三居 |
| 中国水电云立方 | 待定 | 14000-15000 | 地铁4号线生物医药基地站 | 毛坯,50-100平米一至三居 |
| 中国铁建·原香漫谷 | 待定 | 10000左右 | 房山城关街道兴东大街 | 70-130平米二、三居 |
| 合生·滨江帝景 | 8月中旬 | 16000-18000 | 通州运河建材城西 | 精装,90平米两居,150平米三居 |
| 路劲·世界城 | 8月中旬 | 16000 | 昌平南邵镇南邵中学对面 | 80平米两居,90平米三居 |
| 金街 | 8月中上旬 | 35000 | 顺义府前中街南侧 | 50年商住loft,70-300平米 |
| 九章别墅 | 待定 | 3600万元/套起 | 朝阳东苇路3号 | 独栋,500-1200平米 |
| 天润·香墅湾1号 | 待定 | 20000-25000 | 平谷岳各庄大桥西南侧 | 板楼100-180平米二至三居 |
| 瑞丰花园 | 8月初 | 13000起 | 平谷小渔阳酒店北侧 | 41-111平米一至三居 |

B12-B13版采写/新京报记者 张旭 刘狄 实习记者 李雪莹 方王洋 徐进 实习生 张旭东