



目前“刚需楼盘”已成涨价楼盘主力军。

实习生 杨程晨 摄

# 热销刚需楼盘就势涨价

涨价幅度以百元/平米为主,也有月度网签上涨超千元/平米楼盘,刚需因担忧价格上行加速入市

楼市成交持续回暖,土地市场竞争趋热,开发商信心逐步恢复,连锁反应引发了楼盘定价调整策略。进入7月,楼盘涨价成了楼市新趋势。据中原地产统计数据,截至7月22日,7月成交量排行前60名的楼盘,共有43个均价上涨,占60个热销楼盘的七成。而在这43个涨价楼盘中,成交均价在20000元/平米以下的有31个,“刚需楼盘”已成涨价楼盘主力军。

## “刚需盘”最高月涨千元

数据显示,7月这些成交单价20000元/平米以下的涨价楼盘,基本以郊区楼盘为主。较为扎堆的区域为昌平沙河、昌平新城、房山长阳、大兴天宫院、大兴旧宫、通州马驹桥等地,涨价楼盘也以前最早降价或降价最多的楼盘为主,涨价幅度以百元/平米为主,也有部分楼盘月度网签上涨价格过千元/平米。

本报记者调查多个涨价楼盘发现,目前涨价的楼盘基本分为两种,一种为老盘取消特价房、折扣等优惠,因此成交价有所上涨;一种为新盘低价入市,市场变化,开始涨价。

开盘较早的房山区域就属于第一种情况。如长阳区域徜徉集项目,根据住建委及机构统计数据,截至7月23日,徜徉集共成交58套,签约均价为14457元/平米,环比6月上涨639元/平米,而相比1月最高点的16191元/平米,则是下跌1734元/平米,价格还未恢复至降价前。实际上,由于去年徜徉集定价过高,达到15000-16000元/平米,影响其走量,今年4月末以来,徜徉集推出均价12900元/平米的特价房,以价换量明显。而同区域的首开熙悦山、金地朗悦仍然处于微跌状态,价格仍比打折前低。

而至去年年底开始放量的大兴天宫院区域,由于新盘扎堆,且低价入市,因此涨价幅度也比老盘更高。根据住建委及机构统计数据,截至7月23日,大兴某项目7月共成交84套,成交均价为

15572元/平米,环比6月的14372元/平米,上涨了1200元/平米。相比首次开盘的5月,则更是上涨了2058元/平米。

## 刚需加速入市

据中原地产数据显示,虽然涨价楼盘增加,但仍有17个楼盘7月成交均价环比6月下,但下滑幅度并不大。上周末,记者在实地探访中发现,不少楼盘仍是以“涨”为主,一方面是楼盘前期消化得差不多,只剩下尾房销售,有底气上涨,另一方面,不少项目负责人告诉记者,是由于地段、产品等差异,后期推楼王产品,所以价格上调,影响到网签价格。

在住总万科金域华府的销售人员告诉记者,目前来看,买房的仍然以年轻刚需置业者为主,比较受欢迎的也是80多平米的两居户型。

一位在保利·罗兰香谷的购房人告诉记者,她看房主要是看中保利的品牌,同时沙河区域未来发展很有前景,房价目前也在缓慢上涨,所以碰到合适的项目就想下手,以免房价涨太多。

北京中原地产分析师认为,热销楼盘涨价,说明开发商乐观情绪开始出现,而且都加速推盘,增加首次置业、首次改善、二次改善的产品,拉高了市场成交量。而以价换量到了一定程度,折扣必然回收,之前有部分项目因为成交量乐观减少了折扣。同时,购房者更加担忧价格上行,入市的积极性增加。

## 昌平某项目 7月均价环比涨1000/平米

从网签的数据来看,昌平某项目6月份成交254套,达到一个高峰期。7月份截至7月23日,网签的成交均价较6月份上涨1000元/平米以上,环比上涨6.7%。

对此该项目相关人士也表示,因为不同时期推出的产品不一样,价格也就有些差异,今年第一季度推售的多是邻边缘地带,比如邻铁路、邻高速的房子,定价比较低,而目前在售房源多位于

小区中心,尤其邻河的观景楼王,价格肯定会更高。

记者近日探访了该项目,目前在售的二居室、三居室都不太多,二居室面积为85平米和90平米,价格在每平米1.45万元到1.5万元之间,三居室面积130平米和139平米,价格在每平米1.8万元到1.9万元之间,以前首付5-6%的优惠没有了,只有首付30%,分期至年底结清一项。

从销售人员拿给客户的

可选楼层的表格里看到,目前无论二居还是三居,都只剩下最高层、次高层以及底层等价格最贵和最便宜的楼层了。据悉,该项目的房源已所剩不多,目前也就剩100来套左右,户型也不算充足,基本上已进入尾盘阶段。该内部人士也表示,接下来可能都是一些总价单价都比较高的楼王产品,后期楼王正常成交的话,均价会拉高一些,但具体情况也得由市场来决定。

## 大兴某项目 比首次开盘涨3200元/平米

7月22日,大兴某项目加推东区2号楼,起价14500元/平米,均价15000元/平米,户型为130-168平米大四居,相比去年11月首次开盘时11800元/平米的价格,上涨了3200元/平米。

记者走访楼盘发现,售楼处现场人头攒动,大多是改善型的中年客群和大兴本地客群。销售人员表示,现在客户出手很快,成交速度比以前快了许多。

据了解,今年该项目共推出200套大户型房源,目前已

经完成150多套的销售或认购。其中新推的2号楼去化率已超过50%。

该项目相关负责人表示,受改善型需求释放的支撑,大户型房源的市场认可程度很高。该项目8月还将再推出3号楼的大户型房源。

此前,销售人员告诉记者,7月27日之后,2号楼房源可能将要全面上提1000元/平米。为此,该项目相关负责人表示:“项目并没有主动提价,而是因为2号楼是整个项

目的楼王。从楼盘方位、户型结构、定价策略等方面来说,都是项目的产品向改善型产品转型的一个标志。因此,成交均价的上涨是结构性的上涨。”

实际上,今年该项目的成交均价一路上涨,根据北京市住建委及机构数据显示,该项目1月份的成交均价为全年最低,为11222元/平米,6月的成交均价为全年最高,为17188元/平米,截至7月23日,7月成交均价14507元/平米,和目前的售价相当。

本版采写/新京报记者 袁晓澜 实习记者 徐进 李玲