

地价、房价创下大兴区新高的旧宫成为楼市新热板块；万科领头，中高端楼盘混战在即

旧宫厮杀

距中冶联合体以高达1.6万元/平米的楼面价夺下旧宫地块仅一周，7月26日，万科旗下的金第万科·朗润园以均价24000元/平米入市。地价、房价相继创下区域新高的大兴旧宫成为2012年北京楼市最热板块。目前，旧宫在售新盘有富力、万科、东亚的3个项目，接着2011年拿地的葛洲坝、国奥项目将陆续入市。这些楼盘都主打中高端改善性客户，区域楼市竞争激烈、厮杀在即。



昨天，位于旧宫的朗润园开盘，当天开盘认购率达80%。未来区域内还将有国奥、葛洲坝的新盘入市。 资料图片



富力盛悦居的住宅已基本售完，目前主推50年产权公寓。 新京报记者 刘狄 摄

万科领头，定价将成区域参考价

7月26日早10点，阴沉的天空难阻购房者热情，紧邻地铁亦庄线旧宫站的金第万科·朗润园售楼处，超700名客户到场抢购156套房源。据开发商介绍，当日认购房源125套，认购率80%，认购均价为2.4万元/平米。

“首期开盘精装均价2.5万—2.6万元/平米。”金第万科·朗润园项目负责人表示，该定价和中冶拿地无关，项目本预计7月初开盘，6月底已停止办卡，当时累计客户超700组，本周预售证获批即迅速开盘，主要客户群为来自旧宫、大兴区域的本地居民。

“万科一直想卖2.6万元/平米，我们觉得挺悬的。”据曾参与朗润园前期策划的相关人士介绍，万科在2011年9月以逼近万元的楼面价拿地后，就计划打造高利润率产品，该地块容积率仅1.8，产品均为6—9层板楼，户型为135—155平米三居。但去年底楼市低迷，改善型产品销售压力极大，朗润园虽然年初就开始蓄客，

但开盘日期一再后延。上述人士表示，一直到朗润园6月开放样板间和实景园林后，人气充足、销售才有了底气，最终还是以稍低于预期价格的2.4万元/平米入市。

在中冶高价拿地后，朗润园的开盘使业界再次将焦点集中于大兴旧宫区域。业内人士称，万科此举可谓率先检验市场对旧宫中高端产品的接受度，其售价也将成为后期入市的葛洲坝、国奥等产品的定价参考。

中冶拿地带来区域看涨预期

旧宫一位开发商告诉记者，中冶高价拿地，万科开盘销售良好，都给区域其他开发商吃了颗定心丸。如靠近朗润园的商住项目东亚五环国际，年初以来一直在谈整个项目出售，但近日市场回暖后已改为散售，有趣的是，东亚的潜在买家是刚拿下绿隔地块的中冶置业。

据北京市交易管理网数据显示，东亚五环国际分别于1月、3月、4月三次取得预售证，共1928套写字楼房源和97套商业

房源，目前仅签约一套，成交均价为14093元/平米。

“之前一直在和中冶谈，他们希望将项目买下后重新做一下调整，和绿隔地块连成较大规模的整体开发，但最终因为价格谈不拢7月告吹。”东亚新华地产营销负责人贾玉鹏称，目前项目已确定在8月中下旬开盘，首期推出5号楼189套，起价为13800元/平米。“东亚五环国际今年的销售任务是8亿元，约600套房。”

业内人士预计，东亚五环国际的均价将在14500元—15000元/平米；除了市场回暖、不限购的优势外，该项目最大利好还是周边中冶地价、万科房价带来的看涨预期。

“中冶单地价就比万科贵6000元/平米，卖2.6万元/平米才刚保本。”亦庄一位开发商为记者算了笔账，刨除公租房后，中冶地块的可售楼面价远超1.6万元/平米，按照3000元/平米的建安成本，10%左右的年资金成本以及营销、管理费用计算，合理利润下售价应在3万元/平米左右，周边的房价自然也受到影响。

■ 探访

二手房价猛涨

2010年3月，记者曾走访刚完成拆迁工作的旧宫，当时感觉这是一个典型的北方村镇，到处都是大片拆迁后的碎石瓦砾。而本周，记者再次来到旧宫，到处都是忙碌的建设工地；外观时尚的售楼处与项目围挡上醒目的宣传画都非常吸引眼球。

在朗润园入市前，旧宫区域惟一在售的新盘是富力盛悦居，目前主推50年产权公寓。也就是说，目前旧宫已经没有130平米以下的新建住宅在售。有此需求的消费者只能购买二手房。记者发现，旧宫区域内2000年后建造的小区，二手房挂牌价格多在每平方米18000元—20000元之间。

“现在全北京的二手房都在上涨，旧宫自然也涨。我倒没感觉和最近高价地的出让有直接关系，但附近几个新盘的价位，肯定对二手房有拉升作用。”据中介介绍，去年下半年美然绿色家园的二手房成交价在15000元/平米左右，而现在约为18000元/平米。

■ 业内分析

拿高价地不等于能卖出高价房

东亚新华地产营销负责人贾玉鹏表示，中冶、万科、国奥、葛洲坝在旧宫板块的项目都定位于中高端产品，品牌开发商合力容易提升区域价值，随着后期市政配套改善，旧宫房价也将“奋起直追”。

记者从葛洲坝相关人士处了解到，其在旧宫的项目案名已定为“紫郡府”，将由17栋6至9层住宅组成，产品完全和朗润园“撞车”；诸如项目立项、土地证办理、代理公司招标等工作正在推进中，无法确定是否能在年内入市。

而据接近国奥地产的相关人士透露，在北京国奥村大获成功的国奥地产可能在旧宫项目中也大打“科技绿色”牌，虽然此前该项目曾考虑为规避和万科、葛洲坝的

竞争主打中等户型，但后来还是以大户型产品为主，具体入市时间、案名等都还未确定。

对此，有业内人士认为，目前旧宫楼市新盘稀缺，但区域内真正的竞争还没有开始，而且高地价也不可简单等同于高房价。

“中信新城2010年拿下亦庄地块时楼面价都逼近17000元/平米，当时也盛传房价有望破3万/平米，但成交价格一直在2.2万/平米左右，利润非常少，只能希望后期加推别墅补回来，所以卖什么价还是要看当时的市场情况。”上述人士指出，旧宫周边生活配套档次较差，市政还有待发展，而且当地改善性需求客户毕竟有限，中高端项目还有待市场检验。

本版采写/新京报记者 自曾晖 刘狄

旧宫项目、拿地情况一览

拿地时间	开发商	地块	规划建筑面积(平米)	拿地总价(亿元)	楼面价	项目售价
2012年7月17日	中冶置业和五建工程联合体	绿隔旧村改造二期A1地块	138212(含公租房、商业)	22(溢价率45%)	15918元/平米	未定，业内预计3万以上
2011年12月21日	葛洲坝集团房地产开发有限公司	旧宫3号地C17、C24、C25地块	112737(配建幼儿园)	9.5(底价)	8427元/平米	未定，紫郡府6—9层洋房，主打中高端客群
2011年11月3日	国奥、正华致远联合体	绿隔旧村改造二期1号B地块	156824(配建幼儿园、中学)	15.3(底价)	9756元/平米	未定，业内预计定位和朗润园类似，主打中高端
2011年9月1日	北京万科和北京金第联合体	旧宫3号地C11、C14地块	173215(含商业7.7万平米)	17.05(溢价率42%)	9843元/平米	7月26日开盘，均价2.4万元/平米
2010年12月27日	东亚地产	旧宫东站1号地	184138(写字楼、商业用地)	10.3	5598元/平米	东亚五环国际，起价1.38万元/平米
2010年11月18日	北京富力和北京极富联合体	旧宫东站4号地	171052(含商业)	13.6	7126元/平米	富力盛悦居，成交价2.1万元/平米
2008年11月	北京日月房地产	旧宫三角地住宅项目	78487(含保障房)	2.24	2854元/平米	约300套现房待售，预计2万元/平米
2007年12月24日	润丰房地产	旧宫镇西广德村住宅项目	123734	2.79	2255元/平米	2010年底清盘，其时成交价1.7万元/平米

(新京报记者自曾晖根据北京市国土资源局网站及开发商公开信息整理，项目售价以开发商公布为准)