

(上接B10版)



位于房山长阳的建邦华庭7月28日开盘。开发商称当天开盘去化率近八成。

中粮万科长阳半岛 第12次开盘 认购率42%

同是在暴雨后开盘的中粮万科长阳半岛项目,7月26日开盘当日推出493套房源,据万科北京相关负责人介绍,当天实现认购207套。

长阳半岛位于房山长阳镇京良路南测,售楼处在地铁房山线长阳站附近。此次开盘是项目近两年来的第12次开盘。此前项目共有过五次开盘

即售罄的纪录,项目已售出近5000套房。

据售楼人员介绍,目前长阳半岛的主要户型有80-90平米的二居室,售价在16000元-17000元/平米之间;而123平米的三居和140平米的四居,售价在18000元-19000元/平米之间,为一梯两户的板楼。“虽然受到近期大雨的影响,看房人数

不算乐观,但目前也没有增加优惠,仅有全款9.7折、首付60%享9.9折两种优惠。”

北京万科相关负责人表示,暴雨时,对已入住的业主,万科物业24小时坚守岗位,保证第一时间为社区排除积水。新项目也会依托万科防雨措施和技术上的建筑经验,结合北京的气候特点不断改善。

建邦华庭 开盘去化近八成 取消大额优惠

位于房山区地铁房山线长阳站旁的建邦华庭于7月28日开盘。此次开盘推出9号和14号两栋楼,主力户型为110-113平米三居、97-98平米两居,共189套房源。据项目负责人介绍,开盘当天建邦华庭共认购151套房源,去化率将近80%。

记者在现场了解到,建邦华庭此次开盘均价在14000元/平米左右,而此前释放的信息是“起价11500元/平米”。销售人

员告诉记者,团购2万抵16万的活动仅限开盘当天,从29日起,建邦华庭就取消了这一优惠项目。目前,建邦华庭仅提供全款9.6折、贷款9.8折的优惠,价格也由此由14000元/平米上涨至16000元/平米。

建邦华庭项目负责人对其销售表现出相当的信心。他表示,最近的暴雨对房山区产生了很大的负面影响,但是建邦华庭的蓄客和销售并没有产生很大的影响。“开盘当天现场有500

多人,认购的业绩还是不错的。虽然最近天气阴晴不定,但是之后的价格和销售策略目前仍没有确定,也是希望能够参考后市的情况。”

一位看房者告诉记者,21日他曾冒雨前来看房,30日和家人一起再来看看,没想到优惠没有了,价格和之前相比有一定的上涨。在谈及自然灾害对房山楼市的影响时,他表示,长阳板块日渐成熟,他比较信赖这里的生活环境和楼盘品牌。

京投万科新里程 订购出一半 工地欢迎参观

京投万科新里程距地铁房山线良乡大学城北站大约400米,7月29日项目开盘。据悉,共有104套房源获得预售许可证,当天只推出36套房源,认购了33套。

京投万科新里程推出的一期房源均为8-9层的小高层,户型均为89平米的两居室,售价在14000元-15000元/平米之间,毛坯交房。开盘当天订购可享受某网站2万元抵15万元的优惠。记者于7月29日下午探访售楼处时,现场只有3-4组人在咨询。而据一位

看房者透露,上午他在售楼处呆了两个小时,看到的购房人不足10组。

7月31日,记者再次电话咨询时,销售人员告诉记者100多套房源已有一半被订购,目前的优惠是贷款9.9折、全款9.7折;开盘当天订购贷款9.7折的优惠没有了,但“仍可申请”。此外,项目的6号楼由中核集团整体订购,但因为有一部分人不具备购买资格,还剩一些全南向的房源,可按团购价130万元左右购买。

亚豪机构市场总监郭毅认

为,从产品和区位来看,京投万科新里程对首次置业的刚需客群比较具有吸引力。开盘去化率一般,可能是因为暴雨灾害令购房者对房山板块的居住安全产生一定疑虑。

对于此次房山暴雨的影响,北京万科的相关负责人并未对该项目的开盘销售情况作出回应,但表示:“项目处于良乡大学城东侧,地势较其他地区高,周边均为新建市政设施管网。暴雨当天也无积水、渗漏、塌陷等情况,随时欢迎客户到施工现场参观。”

■ 开盘探访

7·21北京特大自然灾害后的几天,位于房山区的中粮万科长阳半岛、建邦华庭、京投万科新里程相继开盘。开盘主流价格在14000元-16000元/平米,比今年三四月份时的区域均价已有所上涨。人气方面,记者一周多来3次走访在售楼盘时发现,一些项目较冷清。业内人士认为,暴雨灾害对有意在房山区购房的人群影响较大,这种影响可能在下半年都会持续。

■ 雨后思考 物业:预警、保障一个也不能少

中国物业管理协会副秘书长董贤均表示,需尽快制定物管公司防汛执行标准。

7·21暴雨考验了北京城的同时,也检验了居民住宅的物管单位在应对自然灾害时的应急反应。据记者了解,每年6月1日到9月15日是北京传统的主汛期,在此期间大多数社区的物业管理都会加大防范力度,不少物管公司早已形成汛期预案。

据中国物业管理协会副秘书长、北京物业管理协会副会长董贤均介绍,一般来说,小区物业应当配备大量的沙袋和各类型号的污水泵、抽水泵等硬件设施;同时在平常的管理当中会关注哪些区域容易积水和进水、小区的自然排水系统和外部母系统的水平差。即便如此,也只能在面临大到暴雨提前预警的前提下,尽量避免诸如地下入水对车辆的淹没,或者建筑物地下部分设备设施的侵蚀等情况。

面对今年特大暴雨的来袭,在龙湖物业北京公司总经理李勇军看来,除了个别小区受到市政管网排水不畅倒灌影响,旗下其他园区防汛管理基

本无恙。而这些都得益于园区在平时的软性管理,从成立防汛小组日常为业主发布天气预报讯息,到巡逻人员重点巡逻低洼路段,再到暴雨来时有条不紊的现场指挥,都为社区安全提供了保障。此外,北京万科物业副总经理邹明还指出,当小区已经出现大范围积水时,要特别避免触电伤害事故。用于防汛排洪的潜水泵及相关控制电器,都应该安装漏电保护器。在必要时停运电梯,保障设备和人员安全。据悉,因为提前采取了及时的防汛处置,万科在京的13个住宅小区均未出现停电、停水、停气及电梯困人等事故。

据记者了解,由于京城社区种类和数目众多,建筑物本身特性差异大等因素,目前在行业内依然没有统一的防汛执行标准。物业管理行业内目前仅仅对社区应急预案、基本设施等环节达成共识,至于各个物管公司的执行程度,标准依然很难判定。对此,董贤均提出,从全社会到全行业都应该接受这次的教训,尽快制定一个相关防汛措施的基本标准,从而将对人的伤害减少到最小。

■ 业主声音 总体看好,略有担忧

赵先生:我今年6月买了良乡金地朗悦的一套89平米的小三居,预计明年10月入住。7月21日下暴雨,我从媒体上看到房山是重灾区,非常不安。当时我准备第二天赶过去看看情况,后来看到项目官方微博上发布了地下室照片,表示无灌水现象,心里才踏实了一些。我目前的担忧主要是小区自身的防水系统如何。明年交房后,防水设施能否经得起暴雨的考验。但对这个区域的未来仍然有信心。未来基础设施肯定会加强,区域的安全应该是没有问题的。

保持观望,慎重考虑

黄女士:我从去年10月开始四处看房,当时各大大地产商在房山的楼盘做广告,也有了在房山购房的打算。实地考察之后,觉得该区域的房子不仅便宜,而且环境也很好,大部分项目都不是附近有公园,就是项目内带花园。这次暴雨之后,我要重新考虑是否要在房山置业。即使购买,我也重点关注万科、金地等品牌房产的房子。