



龙湖、保利、金融街、中国水电等房企扎堆大兴天宫院开发新盘，拼定价、拼户型、拼软硬实力。

天宫院“解套”：房企“接力”，抱团取价

8个月间，大兴天宫院住宅单价上涨约四五千元；金融街、中国水电、和裕旗下楼盘将于9月入市

今年，位于南六环外的大兴天宫院板块一直搅动着市场的神经。8个月间，天宫院板块的区域售价从10800元/平米起，跃升至15000元-16000元/平米，周边还未开盘的开发商纷纷松了口气：区域内至少不会再出现2011年底“赔本卖房”的威胁，“解套”可期。

2011年底，龙湖时代天街以10800元/平米成本价“裸奔”开盘，将区域房价拉低至万元出头，使天宫院成为“高买低卖的赔钱板块”。今年5月初，保利·春天里开盘，借5、6、7月强势回暖，龙湖、保利也将区域均价提至15000元-16000元/平米，勉强踏进盈利平衡点。受此鼓舞，金融街、中国水电筹划“金九”开盘。

房企闹“天宫”，拼定价、拼户型、拼软硬实力，天宫院好不热闹。

9月三盘同开，报价瞄准15000元/平米

记者获悉，借势市场回暖，金融街·融汇、云立方、珺悦国际三个新盘都预计9月入市，其中金融街·融汇、云立方户型都主打两居，呈现“打擂台”局面，三楼盘目前都放出15000元/平米左右的价格，“试探”购房者的心理预期。

目前，天宫院区域的主要开发商是龙湖、保利、金融街、中国水电、和裕、明发，它们分别开发时代天街、春天里、融汇、云立方、珺悦国际、北京明发广场。

明发的项目入市时间最晚，预计要到明年年初。

此外，天宫院区域周边还有联港·幸福汇，以及距离地铁较远的富力童话时光、开发安置房为主的兴创项目、主打loft商住的金隅i立方。上述项目基本都定位刚需，价格在12000元-16000元/平米之间。

开盘似玩“接力赛”，力避价格战

“去年龙湖低价卖房给了同行很大压力，但也炒热了板块。”区域一位开发商表示，今年以来龙湖每批推盘必小幅提价，而保利5月、7月两次开盘后，两项目均价都迅速涨到15000元-16000元/平米，给了周边项目入市的信心和价格指标。

数据显示，除了珺悦是商业地块成本较低外，龙湖、保利、金融街、中国水电的拿地价在7500元/平米以上。按照保利公布的成本价13532元/平米类比，“算上卖房的税费，基本要16000元/平米才赚钱。”区域多家开发商都表示，现在龙湖、保利都才刚刚达到了盈利平衡点，考虑到成本因素，指责区域涨价并不合理。

据业内人士介绍，为了减少损失，该区域开发商也以“抱团取价”代替“价格战”，如保利开盘时，龙湖的销售重点转移到大户型上；但9月将入市的融汇、云立方将上演户型“撞车”，预计客源抢夺战会更加激烈。

■ 房企招数

龙湖 把脉时间差 “金蝉脱壳”

当天宫院楼市板块开始上演群雄争霸的一幕时，龙湖时代天街西区住宅的两居户型早已售罄，在日趋白热化的区域楼市中成功实现“金蝉脱壳”。

目前该项目在售的是以改善型需求为主的130—168平米四居产品，共3栋楼。根据北京市建委公开数据显示，时代天街自推出四居产品以来，共售出235套，仅6月、7月就成交167套，成交均价维持在15000元/平米以上。龙湖北京公司相关

负责人表示，大中户型产品目前整体去化率已在75%以上，即将在8月推出最后一栋大户型楼王，起价在14500元/平米，届时还将会有购房优惠。

时间差，一直是龙湖时代天街在区域内领跑的关键。

尽管该项目高物业费、东西向两居户型在早期备受诟病，但首批以10800元/平米起价“裸奔”推盘，仍然率先赢得了刚需购房群体的青睐，一度成为北京楼市以价换量的成功案例。同时，

也将天宫院板块的区域价格拉至谷底。而当区域内其他项目“顶压”首次放量时，龙湖又立志打造区域内最好的“改善型”产品，与目前众多主打“刚需两居”的项目形成有效的错位竞争。

据了解，龙湖在京重点打造的“双天街”项目迄今已累计销售逾50亿，其中时代天街销售也已突破20亿。随着时代天街西区住宅销售进入尾声，下半年的销售重心将是商铺，将再一次与区域楼市产品形成差异。

保利 接棒龙湖 以价换量

从入市前的案名更替，到开盘后的“给力”营销，保利·春天里一直不缺少话题。但不可否认的是，该项目自上半年入市以来，销售业绩与保利地产保持同步，一路扶摇直上。

记者查询北京市建委公开数据看到，保利·春天里在7月份共成交177套，成交均价为15594元/平米；而从首次开盘至8月7日，项目共售出771套，成交均价为14507元/平米。据保利地产北京公司披露，该项目于

2010年12月以8300元/平米综合楼面地价摘得(含契税与配套费)，住宅部分在计算各项收费、市政投入、建安造价等成本后，直接投资单方成本为13532元/平米。今年4月底，项目一期取得预售证，至今已基本售完；7月底二期取得预售证，正在销售，均价为15472元/平米，“属微利销售”。保利地产北京公司相关负责人表示，以价换量仍是项目实现快速去化的保证。一期开盘推出的产品中有不同类

型，价格最低为11999元/平米，最高为17320元/平米。二期产品由于更靠近社区中央，综合素质较前期产品有所提升，对比一期上涨约8%。

除了主打地铁上盖、价格因素，保利·春天里高达84%的得房率也是项目备受购房人关注的因素。除了一期主推的两居、小三居外，项目也将推出58平米的一居户型。据悉，保利·春天里已经完成年度销售目标，下半年将会控制出货节奏。

天宫院区域房企拿地情况一览表

拿地时间	开发商	楼盘名	地上规划建筑面积(平米)	拿地总价(亿元)	楼面价(元/平米)	售价(元/平米)
2010年12月23日	龙湖地产	时代天街	46.29万	34.81	7519	15000以上
2010年12月23日	保利地产	春天里	40.49万	31.68	7824	15472(成交均价)
2010年12月23日	金融街控股	融汇	25.29万(配建3万平米公租房)	20	7909	暂定14000-15000(精装)
2011年1月5日	明发地产	北京明发广场	12.72万	10	7864	未定
2011年2月23日	和裕地产	珺悦国际	30.62万	9.95	3249	暂定15000(含3500精装)
2011年7月26日	中国水电地产	云立方	8.31万	6.26	7535	暂定15000左右

(新京报记者自曾晖根据北京市国土资源局网站公开信息、整理，以开发商公布为准)

(下转B11版)