



大兴楼市保持着一贯的高位平稳,连续6个月在大兴、通州、房山3个郊区中领跑。图为大兴天官院地区新建在建楼盘。新京报记者 李冬 摄

■ 声音

通州较成熟 房山潜力大

●遇绣峰(金地集团华北区域地产公司副总经理):

现在整个北京郊区楼市的情况都是比较不错的。目前大兴板块的供应主要集中在地铁4号线南端的生物医药基地、天宫院。地铁房山线在今年年内将进一步延伸,交通将更便捷。房山的房价在某种程度上,还是有被低估的可能。今年和明年,随着各项目的陆续入住,奥特莱斯的开业和其他配套的逐渐成熟,房山未来的潜力还很大。通州区域相对是比较成熟的,交通、配套等方面都大为提升。通州楼市最近的成交量在郊区板块中也是很好的。区域供应量比较大,价格还是在低位徘徊,销售量因此得以放大。

南城仍有空间

●任启鑫(亚豪机构副总经理):

通州、房山、大兴多条地铁相继开通,不仅让南城的交通条件得以改善,沿地铁线周边还形成了多个大型居住组团。知名大型地产企业均布局南城,南城的住宅产品品质迅速提升。由于拉动南城房价上涨的因素是刚性的,而且带来的区域利好是可持续的,预计在旺盛的购房需求推动下,区域房价还将有一定的上升空间。

通州是楼市率先回暖的行政区,一方面得益于通州在地理位置上距城区较近的先天优势,另一方面是因为通州是郊区中房价最早降至谷底的区域,价格优势突出。

城南路通景美

●赵先生(购房人):

我从年初开始看房,主要关注城南郊区。4月,我最终选择了房山一套小三居作为婚房。我们选择在城南这个区域购房,首先看重的是交通,距离地铁站比较近,上下班的路上就可以节省不少时间。其次看重的是环境,小区附近有公园和河流,内部的绿化也很好。房山大雨后,我一度也比较担心小区未来的排水系统,和区域的防洪系统是否可靠。如果区域能够加强相关的配套,我对于区域的未来还是看好的。

龙湖·时代天街 推售大户型 设法抢房山客群

位于南六环外、大兴天官院区域的龙湖·时代天街,自2011年11月开盘凭借“11500元/平米起”成本价卖房走红,多次登上北京月度销售榜套数冠军,可谓知名度最高的楼盘之一。

“开盘至今项目销售额近20亿元,每月的来电、来访客流都较稳定,暴雨前后没有太大变化。”龙湖·时代天街相关负责人8月16日向记者介绍,

项目85平米两居、98平米三居户型已经售罄,目前主推以改善型需求为主,130-168平米的四居,约合180万-260万元/套。

据上述人士介绍,截至7月底,时代天街前期200套四居房源已去化75%,近期加推了最后一栋楼,全部为130平米以上的四居大户型,面宽达4.8米-5米,赠送超20平米的飘窗,起价14500元/平米。

由于大户型的单价往往比中小户型便宜,记者查询北京市住建委网签数据显示,龙湖·时代天街8月1-14日签约6套房,成交均价13347元/平米;而7月,项目共成交60套,成交均价为13784元/平米。在该项目周边,保利·春天里、金融街·融汇、中国水电·云立方都主打70-90平米的两居户型,区域售价在15000元/平米左右;

“地铁4号线是这些楼盘的

生命线。”当地一位开发商告诉记者,地铁带来了中关村、海淀等地客群,占当地楼盘买家的60%以上,客群偏年轻化、白领化;其次才是大兴周边的地缘性客户。

龙湖·时代天街相关负责人表示,近期房山一些项目签约量不错,但多为此前积累的老客户;暴雨之后客户出现了一部分分流,项目正在设法争取这部分房山的客户。

■ 网络调查

当通州房山大兴房价相当 过半人愿选通州

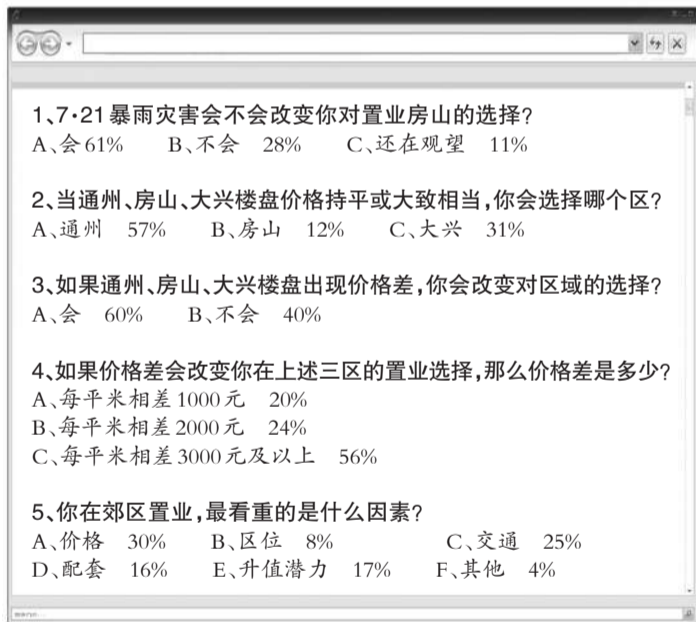
7·21暴雨后,伴随着房山洪灾以及楼盘遇到的问题,网络上已经开始出现担忧与关切,部分楼盘或多或少感受到暴雨的影响。同在7月,大兴、通州两区域楼盘成交稳定。而从今年数据看,这备受关注的三区楼市格局,和去年、前年又出现一些变化。这种变化未来是否会继续?买房人的关注点有哪些?本报联合凤凰网房产、新浪乐居开展了一次网络调查。

从8月13日下午到16日中午,合计超过8100人参与了这次调查。从这一参与总数,可以看到买房人对大兴、通州、房山楼市的关注热情。

概括来说,7·21暴雨对潜在买房人置业房山的考虑影响还是较大

的。超过六成的人表示会改变置业房山的选择。调查结果显示,价格是郊区置业的第一考虑因素,这本身和城区房价的挤出效应相一致。价格因素也在置业者的区域选择中扮演着重要角色。当价格出现差距,买房人即可能改变区域选择。综合看,三个区域价格差超过3000元/平方米,一般以上的置业者就会转移。而当价格区域同一水平后,通州凭借自身优势最受买房人青睐。这一调查结果可以以给不同区域开发商定价提供参照。

当然,由于种种调查结果和实际情况难免出现误差,有关数据仅供各方参考。



地产资讯 速递

中国铁建·梧桐苑 开盘受关注

继“限房价、竞地价”“限地价、竞公租房面积”后,中国铁建·梧桐苑作为北京首个“限地价、竞房价”中小套型普通商品房项目横空出世。

中国铁建·梧桐苑位于门头沟新城核心区,项目总占地约19万平米,总建筑面积约44万平米。项目规划住宅3058套,由14栋24-28层板楼组成。主力户型为约80平米两居和约90平米通透三居,以及约120平米的舒

适型三居。户型采用大面宽,短进深的设计,保证了居住的舒适度。最高均价被限制为不得高于13600元/平米,这个价格远低于区域内其他项目20000元/平米的均价水平,这样的价格也是项目吸引市场关注的一个重要原因。

金色漫香苑 二期预计26日开盘

自今年第二季度以来,一线城市楼市升温尤为突出。其中,位于北京昌平区奥北中央区域的金融街·金色漫香苑空前热销。据金色漫香苑有关负责人表示,基于金融街产品优越的品质及合理的定价,一期热销理所当然。而今,金色漫香苑也已经

开始筹划推出二期房源,以满足众多购房者热切的购房需求,预计将在8月26日正式开盘。

项目总建筑面积近30万平米,6-8层的建筑点缀在园林里,100-190平米2-5居,户户入花园、首层下沉庭院等居住细节,尽显洋房居住的情趣和惬意。188平米平层大宅,可依个人需求拆分组合,着力筑建多维可变空间的“一生之宅”。

中堂·紫熙台 十一学校 首个分校落地

日前,有着悠久历史的北京名校十一学校首度开设分校,分校落址于西四环高端大盘中堂·

紫熙台社区内。据了解,该校是在丰台区政府相关部门的协调下,由项目投资方出资打造,并于去年年底正式签署办学协议。届时将开设30个初中班,并计划于2015年正式招生开学,目前分校的前期规划工作已全面展开。

事实上,作为学校的引进方中堂·紫熙台也因此收获了市场的广泛认可,十一学校在此建立分校的消息一经公布,项目成交即持续上升,6月份热销十余套,认购金额近2亿元,项目推出至今已热销近12亿元,目前仅剩100余套。

八达岭孔雀城·上院 超值的山地庭院

北京,已经成为世界最有

魅力的城市之一,这所城市同时兼具悠久的历史文化和超前的国际意识,有着无与伦比的包容性。在北京,可以看到各种各样的居住形态,山居项目从来是高端住宅的关注焦点。

八达岭孔雀城,踞守世界名山八达岭,近揽85处景区,为世界级城市建设一座世界级的山居度假生活区。即将问市的“上院”,户型面积为200-230平米,拥有12-16米的超大面宽,豪华套卧面积达40-60平米,四面围合的独立庭院约500平米。上院以价值远远超越价格的独特魅力,吸引了真正爱山之士的热切欢迎,让更多的人享受生态山居的魅力。