

京高端住宅市场未“出伏”

近期多个高端项目加推,如园、金茂府等热销

8月过半,今夏将在今天“出伏”。但在北京楼市高端市场,近期“高温”依旧不减。不仅项目扎堆入市以致供应量大增,市场向好,买房人预期明朗也使需求得到释放,颇有“供需两旺”的态势。

入夏以来,城市核心区高端楼盘纷纷加大供应。近期,中海九号公馆近期持续热销。
资料图片



楼王级产品扎堆入市

7月,北京别墅市场仅有蓝岸丽舍开盘入市,创下年内低点,仅与1月持平。然而,几近“断顿”的局面没有持续太长时间,8月出现了扎堆开盘的景象。据亚豪机构统计,本月有7个别墅项目计划入市,其中5个项目推独栋产品。

8月,和别墅同处高端产品线的城市核心区高端公寓也加大供应,不少老牌的明星盘纷纷推出“楼王”。上周一天,北京就有多个单价超4万元/平米的高端盘入市。

8月12日,广渠路上的金茂府加推两栋楼座,供应106套房

源。据买房人透露,开盘全部房源都售罄,“销控板都贴满了”。同一日,位于海淀的五矿万科·如园也推出59套“楼王”房源,开发商称当天成交45套,去化率超七成,销售额超过5亿元。

而从7月底开始新取证入市的还包括太阳公元、西山壹号院等项目。此外,还有持续热销的中海九号公馆、中海苏黎世家等高端项目。根据丽兹行豪宅研究中心发布的报告,8月1-12日,全市高端住宅成交286套,比上月同期增加43%。其中新建高端商品住宅成交为185套,涨幅更是达到70%。随着金茂府、如园等新开盘签约,这一趋势将在本月延续。

高端市场预期带热成交

五矿万科·如园上周日开盘时,记者采访了解到,一位买房人将手中两套住宅卖掉,全款购买了如园一套千万级住宅。这位买房人透露,主要看中了如园的小学配套,此外精装43000元/平米的价格也挺合适,未来升值空间也大。

北京万科副总经理肖劲表示,宏观经济减速,使不少买房人开始预想房地产市场受到进一步抑制的压力降低。万柳地块高价成交,也促使买房人走出观望。

在业内人士看来,高端住宅本身的产品价值、升值潜力,也

使一部分买房人选择尽快出手。有购房人就表示:“担心价格还会上涨,所以就赶紧出手了。”

亚豪机构统计数据 displays,7月,北京报价超4万/平米的公寓豪宅成交688套,成交均价为45320元/平米,环比上涨5.6%。

“金九银十”预计难降温

“保利东郡将限量发售10套全成品楼王大宅。”近期,保利北京公司有关负责人对外披露了这一消息。据悉,全成品大宅的精装标准也将提升。面对即将到来的“金九银十”销售旺季,同样准备推盘的还包括红玺台、中

海九号公馆等。

远洋天著项目副总经理徐海伦认为,近期高端住宅的集中放量,是“金九银十”前奏,“未来两个月如果出现市场高温,多是受供应量的拉动。”对于后市预期,徐海伦表示,九、十月市场会继续保持高供应水平,传统的销售旺季不会轻易降温。

记者在多个高端住宅业主论坛发现,央行降息、调控加码等话题都是论坛的热门。购房人王先生表示,“手底下有一些积蓄,一直想改善居住环境。银行降息后,出手的意愿就更迫切了。”

新京报记者 张旭 徐进

今年3月至7月,别墅市场连续五个月保持上升势头。大势在前,众多知名房企将在接下来别墅“景观季”加大推盘力度,以期搭乘市场的顺风车。北京老牌别墅区之一的顺义,中央别墅区、马坡新城两个板块都即将迎来别墅扎堆放量;而从产品上看,经济型别墅和高端别墅两分市场。

别墅7月跑赢大市

受到整体市场预期回落影响,在刚刚过去的7月里,普宅市场整体成交环比持平,但是别墅市场再一次走出独立行情,量价齐涨。

据亚豪机构统计数据显示,7月份北京别墅市场共有56个项目实现成交,基本与上月持平。这56个项目共成交别墅366套,成交面积12.7万平米,环比6月分别增加4.3%、8.5%。与此同时,7月份别墅成交均价为24201元/平米,环比6月上涨4.6%。

据了解,这是别墅市场自今年3月“破冰”以来,第5个月保持上升势头。而随着前期项目以价换量的成功,一些前期曾低价入市或打折促销的别墅项目开始回调价格。据介绍,7月销量前10的项目中,华润·润西山、万通龙山逸墅、龙熙顺景等成交均价均出现上涨,涨幅为1000元-3000元/平米。

亚豪机构副总经理任启鑫认为,随着购房资格的持续被消化,购买基数的下降和项目价格的不断回升,或将使别墅市场出现逆转,此前“量涨价跌”的局面或将由“价涨量跌”所取代。

房企加速推售别墅

相比7月别墅市场供应的“断顿”,仅1个项目入市。而接下来,顺义别墅区将迎来扎堆放量。记者了解到,一些原本计划在年内推出的别墅项目也将提前入市。包括龙湖、长江实业等知名房地产企业在内,都将在8、9月别墅景观最好的周期内加快推盘步伐。

龙湖地产近日宣布,其位于潮白河别墅区的龙湖·好望山、位于中央别墅区的龙湖·原著两大新品将陆续入市。据悉,先行推出的龙湖·好望山包括20套独栋和超过150套类独栋,这也是传统别墅区内惟一总价在千万级以下的别墅新盘。据项目相关负责人介绍,8月上半月,龙湖·好望山的类独栋产品累计热销近10套,成为引领本轮别墅市场回暖的排头兵。而成熟的区域,经济型的高品质产品也使得购房人青睐有加。

相对于经济型别墅产品的火热,高端别墅市场在今年下半场也是供应充足。中央别墅区目前最大的开发项目誉天下,即将推出全新的誉皇殿二期产品,共推出254套房源,面积为380-560平米。而龙湖位于中央别墅区的“2号作品”龙湖·原著,也以其类独栋业态、超大型中心公共绿化等卖点吸引了业内外外的广泛关注。此外,区域内的老盘棕榈滩中央墅也将在近期推出全新的独栋产品。新老产品同台亮相将对顺义别墅市场形成持续高效的供应。

新京报记者 李捷

誉天下、龙湖·好望山、龙湖·原著等均在八九月入市 顺义别墅区“开闸”放量



市场持续回暖为项目进一步推盘提供了信心,长实将持续看好北京的高端别墅市场。

——长江实业地产投资有限公司董事郭子威

高端别墅产品由于其受众的特殊性,多为金字塔顶端的财富人群,其购买决策受市场波动的影响较小。因此在任何市场状况之下都能保持较为稳定的销量。其中,面积超过800平米的超大型独栋别墅,由于存量与增量的不断减少,物以稀为贵使得其一直是别墅市场最受欢迎产品之一。

——亚豪机构副总经理任启鑫

龙湖地产近日宣布,其位于潮白河别墅区的龙湖·好望山、位于中央别墅区的龙湖·原著两大新品将陆续入市。图为龙湖·好望山。

资料图片