



进行了相当长时间的蓄客后,合生·滨江帝景终于以16500元/平米(精装)的均价开盘,目前已售出九成。

(上接B10版)

## 中昂·香醍、金地朗悦 “邻居”楼盘相继开盘

9月8日,位于房山良乡的中昂·香醍开盘,而一周之后的9月15日,与中昂·香醍距离不到3公里的金地朗悦项目也将再次开盘。近日,记者走访了这两个项目。

中昂·香醍原名阳光邑上。根据亚豪机构提供的信息显示,项目上一次开盘还要追溯到2010年4月,当时一次性推出了800多套房源,住宅成交了528套,别墅成交了33套;2011年,成交83套房源,均价为16500元-18500元/平米。今年前9个月,成交均价为16268元。此次开盘,阳光邑上的新案名为中昂·香醍,公布的价格为每平方米12800元起。

记者来到中昂·香醍售楼处,发现售楼处前面的标志牌正面写着中昂·香醍,背面却还写着阳光邑上销售中心。由于是现房销售,前期的部分业主已经部分入住。

据悉,目前普通住宅产品为6层带电梯的花园洋房,现房,毛坯交房。销售人员告诉记者,12800元/平米只是一层带半地下户型的价格,而普通的平层,售价在每平方米16000元到16500元之间。另有赠送面积,有全款9折、贷款9.4折优惠。

随后,记者来到相距不到3公里的金地朗悦项目。

该项目正准备于本周末开盘,售楼处内充满了销售人员打电话约客户周末看房的声音。

项目策划部工作人员介绍,本周末准备推出50套房源,价格和之前相比没有变化。“项目的实际成交价一直是15000元-16000元/平米,没有涨价。这次开盘蓄客是从两周前开始的,目前办卡排号的客户已经有六七十组了。”

说起“邻居”中昂·香醍,金地朗悦的工作人员表示:“我们一直把自己定位为长阳区域的品质项目,竞争对手是长阳半岛等品牌开发商的项目,而良乡本地的项目,从产品到客群还是有比较大的差异的,并不是我们的直接竞争对手。”亚豪机构提供的数据显示,6-8月,金地朗悦成交了312套房源,平均月成交百套左右。

此外,记者发现,目前房山区域的购房人已经出现了一定的观望情绪。某项目人员告诉记者,目前的来电来访量的水平还是很高,但成交平稳。“从8月下旬开始,感觉客户就出现了观望情绪,主要还是觉得不知道未来一段时间,政策和市场走势会不会出现变化。因此看房很积极,出手很犹豫。”



中昂·香醍起价12800元/平米的房源只是一层带半地下的,普通平层的售价在每平方米16000元到16500元之间。

### ■ 购房人声音

## 积极看房, 十月再定夺

林先生(金融街某银行工作人员):

我最近看了大兴的一些项目,感觉价格已经比去年有明显的上涨了。去年低点的时候,南五环外的领海·朗文世家,价格也就在15000元/平米左右。而现在,南六环外天宫院附近的几个项目,都已经涨到每平方米15000元以上了。

在这个时候看房,其实心里还是很犹豫的。犹豫的原因,首先是在今年,中国实体经济的衰退的趋势比较明显,对房地产会产生什么样的影响,还很难说。四季度,政府的调控政策是会保持现在的限购政策,还是会加强限购,或者放松调控来刺激经济,都很难说。即使四季度有新的政策出台,估计也要到年底了。

因此,我觉得目前还是先看一看,出手的时间,还是等到十月以后根据形势再做定夺。

## 看到合适的房 就出手

王女士(国贸某贸易公司职员):

我在国贸上班,首选就是通州了。最近看了天时名苑、富力·金禧花园等楼盘,主要是考虑到未来通州楼市具有一定的升值前景,以后出租出售都有保障。目前这两个项目的小户型,对我来说价格都不低了。

之前一直在犹豫要不要买房,但是春节过后房租涨得实在太凶猛了。原来我在红庙租的两居室是月租3500元,现在一路追涨到4500元。因此自己算了下,还是觉得买房应该提上日程。至少每个月租金够还月供的了。更重要的,是不知道房价会不会继续上涨,而且听说过段时间银行会取消首套房利率8.5折优惠。所以综合各方面考虑,我更倾向于若是看到合适的房子,现在就出手。

### ■ 观点碰撞

## 多盘入市将促进成交

●陶红兵(高策地产服务董事长):

7、8月份北京楼市成交下降幅度较小,仍属于正常的市场波动范围。传统上根据开发商的工期和季节气候等因素,9月份会有大量的楼盘入市,促进成交。目前整个市场的情况比较稳定,预计9月份的市场成交会比8月份有所上升。同时,由于2011年市场对调控政策的反应比较强烈,市场相对冷清,成交基数较低,因此与2011

年同时期相比,今年9月的市场成交也会有大幅度增长。

实际上,从今年4、5月份以来,北京逐渐有一些楼盘开始出现了价格的小幅上涨,“以价换量”并不是普遍现象。但是从目前的情况来看,与8月相比,9月楼市价格将保持一个稳定的状态,刚需群体也仍将是市场主力。贷款利率的优惠、降息政策等为购房人群提供更多的信贷支持,使他们的市场预期逐渐改变,纷纷选择入市。

## PK “金九”难现

●陈国强(中国房地产学会副会长):

今年二季度以来北京楼市的成交情况逐渐回暖,8月份却又开始出现下滑,从目前的形势来看,9月份恐将继续延续8月份的成交趋势,很难出现传统意义上的“金九”局面。

造成这种现象的因素是多样的。首先从政策面上,督察组在全国调查了解楼市情况,结果尚未公开。这在很大程度上使得政策不明了。现在很多人都在担心政策会继续从严,从

而影响到入市的心理预期。其次,从供需上看,9月份新开盘的数量可观,但因为之前几个月北京的刚性购房需求已经被消耗掉一部分,加上库存房源,使得整个市场供大于求。此外,从购房者的角度来说,北京楼市很大一部分是由刚性需求和改善性需求支撑起来的,他们对价格的敏感度很高。现在部分项目由于销售情况较好而提价,一旦价格与刚需族的购房预期有出入,他们很有可能会回归观望。

B10-B11版采写/摄影  
(除署名外)新京报记者  
袁晓澜 刘狄 张旭 方王洋