

龙湖：“双天街”改变住宅竞争格局

长楹天街、时代天街地铁上盖“产商居”三位一体化的开发理念，打破了传统居住概念

刚刚过去的“金九”开局并未如人预料的那样热火朝天，上月供应量不足被业内认为是主因之一。但预计，九月中下旬或将迎来一次楼市供应小高潮，其中九成项目位于五环外。与此同时，北京市国土资源局前不久

公布了9月土地放量计划，值得注意的是32宗土地，在四环之内接近零放量，几乎都集中在五环以外。毋庸置疑，五环将成为房企未来的主战场。

事实上，早在公布9月土地放量计划之前，北京五环的楼市

战火已此起彼伏。随着中心城区开发的饱和，五环沿线已成为北京楼市供应最为集中的区域。从昌平到顺义，从通州到亦庄，从大兴到房山，数据显示8月份有超过70%以上的以首置、首改为主的刚需购房人。亚豪机构副总经

理任启鑫分析认为，从最近两月入市项目中可以发现改善型花园洋房产品的比重明显增加。9月份包括路劲世界城、金融街融汇、芭蕾雨悦都、鸿坤曦望山等近40个项目等待入市。

在激烈的市场竞争中，不得

不提的是龙湖长楹天街和时代天街，自去年开盘以来累计签约金额超过50亿元，尤其是刚需盘时代天街领跑大兴区域。而在成功跑量的背景下，龙湖的“双天街”开发理念打破了传统的居住概念，改变了市场竞争格局。



“双天街”打破传统居住概念

北京龙湖·长楹天街、时代天街分据东五环和南六环，近两年来在北京楼市掀起一股独特的风潮，地铁上盖“产商居”三位一体化的开发理念，打破了传统的居住概念，通过将资源的集结，创建便利的5分钟生活圈，逐步渗透并改变着五环沿线的居住格局。

早在2010年龙湖拿地之初就受到业界各种争论。而时隔两年，销售业绩却以简单的数字做出有力的回应，自去年开盘至今，不到一年双天街累计签约金额已超过50亿元，始终领跑着区域板块。其中，长楹天街在2012年一季度在未开盘情况下，以1.5亿元的销售金额、近5000平方米销售面积，获得北京市商业类商品房销售金额和销售面积双料第二名。今年5月登顶商业销售冠，同时刷新北京写字楼销售速度，8月住宅开盘，非周末集中加推36套，当晚夜光，仅隔5天，再次加推再次售罄。

时代天街自去年11月

开卖至今，持续热销，9个月的时间已经突破20亿大关。2011年11月、12月及2012年1月、2月，时代天街连续四次蝉联大兴区销售金额、销售套数、销售面积三项冠军。今年上半年，龙湖·时代天街位居北京市住宅成交排行榜成交面积与总套数首位，同时成交总金额位居全市第七名。2012年时代天街已累计销售超过1000套。

龙湖集团相关负责人告诉记者，龙湖最擅长于发掘区域未来快速升值的潜力。事实上，北京十二五规划中，常营地区正是着力发展的三大新兴产业集群的核心位置。而长楹天街写字楼销售打造的传媒产业配套概念，已经得到了市场的认可。央视、北京电视台、凤凰卫视——中国三个传媒机构东迁CBD，以及原有的人民日报、人民网等众多传媒机构，带动上万家下游服务企业，令朝阳区着力发展的文化传媒概念，再也不是一个空泛的概念。

城市综合体重塑商业形象

房企对于居住、商业地产的广泛开发，使得人们熟悉了城市综合体的概念。但与万达、华润、中粮等房企的开发理念有所不同的是，龙湖天街系拥有独立的“龙湖标签”。

龙湖的别墅园林让人过目难忘。现如今，龙湖又将住宅开发中最擅长的园林概念植入到综合体项目中，时代天街和长楹天街分别拥有6万平米和3.6万平米的城市景观巨制，沿袭龙湖“五重园林”立体造园精髓，全面改变传统综合体中商业、住宅的单一搭配。

参考龙湖在重庆的北城天街“神话”般的演变过程，与龙湖在北京的两个天街产品有诸多相似之处。位于朝阳常营的龙湖·长楹天街和大兴生物制药基地的龙湖·时代天街，同样都不属于传统意义上的城市核心区，但都是受到市政规划的利好辐射的新兴区域板块。

还有一个最为显著的特征，都是“地铁上盖”，分

别与地铁6号线、4号线实现无缝连接。这也是龙湖“天街系”产品在北京做出的全新改良。在新城效应和政府规划的双重驱动下，将在京东部和南部打造新的区域中心。

值得一提的是，龙湖的天街模式的住宅并不仅仅依赖外部配套，而是更多依靠项目自身商业提高住宅物业的生命力。两大天街都拥有30万平米左右的旗舰级商业中心，完全按照营造一个区域新商场的目标去建造，建成后形成标准的“5分钟生活圈”。更以“不打伞的商业街”，营造可以穿着拖鞋逛街的便捷，成为住宅产品的附加值。加之龙湖地产优质的物业服务，也将为高品质的居住环境提供保障。

龙湖北京公司方面表示，龙湖天街系作品，以“地铁+私家公园+购物中心+大宅”的“新居住主意”模式，划分了改善型居住产品的分水岭。

新京报记者 李捷

▲ 龙湖天街模式的住宅不仅依赖外部配套，而且依靠项目自身商业提高住宅的生命力。

▶ 龙湖已将住宅开发中最擅长的园林概念植入到综合体项目中。

资料图片

