## A特12 十一搜房记



# "金九成色"有望恢复 十月放量大幅增加

开发商对后市有所看好,大部分项目不同程度减少折扣优惠

虽然今年"金九"上半月北京楼市成交量低于市场预期,但是作为传统的楼市旺季,"金九银十"市场仍值得期待。据中原地产市场研究部统计,截至9月18日,9月北京取得预售证的项目已经达到了17个,供应住宅5805套,超过了8月份的5525套。在最近供应增加后,预计9月下半月的成交量将逐渐恢复"金九"成色。

#### 10月供应量逐步攀升

北京万科副总经理肖劲认为,"金九银十"能否实现,关键在于推盘量。开发商主动推盘,增加供应,才能看到可观的销售业绩。

从目前市场情况来看,有众多楼盘选择在10月放量。据亚豪机构统计,10月份将有34个项目陆续入市,其中不仅有海淀九号、亚奥·金茂悦、首创新悦都等

纯新盘,鲁能7号院、北京城建· 红木林等老项目也相继放量。

业内人士表示,10月楼盘放量的增加,一方面是因为今年5月市场开始回暖,购房者也放下观望纷纷出手,市场成交情况给了开放商更多希望。另一方面,9、10两月是今年最后一季度最为理想的成交时机,开发商将会借此机会回笼资金,同时为年底的拿地储备实力。

据万科介绍,十月放量最多的是金第万科·朗润园和五矿万科·如园两个楼盘。朗润园预计推出100多套155平米的三居,京西高端住宅的如园推出几十套300平米左右的大户型。价格和前期相比都将持稳。

#### 折扣减少、价格平稳

面对今年的金九银十市场,

多位开发商仍旧十分乐观,有大量的项目推出不同类型的产品。据中原地产市场研究部统计数据显示,10月份将有多个纯新盘上市,入市的项目依然以刚需产品为主,其中房山、大兴依然是供应热点。此外,在10月份,多个中高端项目也有供应,比如,励骏华庭、望京金茂府、亚奥·金茂悦,都有望上市。

大量项目入市为购房者提供了更多选择空间。同时,借助"十一"黄金周,不少楼盘推出各种优惠折扣。龙湖·时代天街、中弘·北京像素、富力·童话时光等楼盘都提供折扣或者团购优惠。

中原地产市场研究部总监张 大伟则表示,目前市场上"以价换 量"基本结束,大部分项目价格平 稳,选择下调价格项目减少,不同 程度地都减少了折扣优惠力度,对 后市看好的比例有所增加。



开发商主动推盘,增加供应,带来可观的销售业绩才可能实现"金九银十"。

新京报记者 李冬 摄

# 没有多少量可跑了

●路劲地产北京营销负责人 温立伟

企策

十月中小房企放弃"跑量",我想应该是为了完成销售目标,经受住了上半年的市场考验,开发商对接下来几个月的市场较为乐观。大的上市房企"跑量",估计是为了接下来拿地筹集资金。不过,事实上,我认为,也没有多少"量"可跑了。

目前来看,市场已经搭建

了比较稳健的供需结构,开发商和老百姓都有了成熟的心理预期和较强的承受能力。经过这两年政策的调控、市场的变化,开发商也好、买房人也好,对房价跌涨的心态都比以前成熟。今年是过渡时期,预计接下来三个月市场不会再有更大起伏,将会平稳过渡到明年

### 购房需求将集中释放

●和裕地产营销总经理 王骞

和裕目前在北京主要是 林肯公园和君安国际两个项 目,林肯公园以93平米-260 平米一至四居为主,君安国际 推出90-260平方米两至四 居。未来一段时间,林肯公园 和君安国际将共推出100套 左右房源。 今年前半年市场比较冷清,限购下积压的大量购房需求在最近几个月集中释放。目前来看,房价还是处于底部,加之北京房源的库存量也在减少,未来市场的价格存在不确定性,购房者应该抓住现在这个时机。

## 不抄底,有需求就出手

●龙湖地产北京有关负责人

黄金周期间,龙湖·时代 天街将加推经典的168平米 四居户型。龙湖·好望山黄金 周期间隆重推出最后9席300 平米独门独院产品。龙湖·长 楹天街,在黄金周期间推出新 品,主打120-190平米精装公 园大宅。

十一期间,可能很多潜在的客户会离开北京,留下来看房的应该都是买房意愿非常强的客户。对买房者不论是刚需刚改客户还是投资

者,我建议不要一直怀着"抄底"心态。北京是一个个国际。北京是一个个国际。北京是任环境上环境上环境上环境,居在市场大大都改善,现在不断改善,来有同人的"出大人"。选择不会有可以的"出手"。选择小区环境还是小区环境还是和公区环境。

新京报记者 张旭 方王 洋 李雪莹

#### 部分10月计划开盘项目统计

(数据来源:亚豪机构;最终数据以开发商公布为准)

项目名称	开盘情况	开盘均价(元/平米)	物业类别	物业地址	户型面积
海淀九号	纯新盘	33000-35000	普通住宅	海淀区莲宝路9号院	65-67平米一居,90-110平米两居,125-172平米三居
万科蓝	纯新盘	待定	普通住宅	丰台区西南四环科丰桥南约1000米路东	82平米两居及96-102平米三居
紫金新干线	老项目后期	待定	普通住宅	昌平区回龙观东侧霍营	46平米一居,80-106平米两居,120-136平米三居
天润·香墅湾1号	纯新盘	20000-25000	普通住宅	平谷区岳各庄大桥西南角洳河西畔	100平米两居,135、160平米三居和180-300平米洋房
首创新悦都	纯新盘	待定	普通住宅	房山区长阳镇京良路北侧	68-75平米两居、80-86平米三居
励骏华庭	纯新盘	10万	普通住宅	东城区金宝街90号	140-350平米的平层,以及260-510平米的复式
龙熙·瓦德拉玛庄园	纯新盘	待定	别墅	大兴区庞各庄顺景路8号	320-690 平米
亚奥·金茂悦	纯新盘	30000	普通住宅	朝阳区北五环顾家庄桥西北角	134-155平米
京投万科新里程	老项目后期	16500	普通住宅	房山区城铁房山线良乡大学城北站东400米	90平米二居
首城汇景湾	纯新盘	待定	别墅、洋房	平谷区马坊镇京平高速打铁庄收费站南	90平米两居、130、150平米三居、双拼、联排别墅
首开璞瑅墅	纯新盘	待定	别墅	大兴区榆垡镇中心	299-470 平米小独栋
金融街·金色漫香苑	老项目后期	17000	普通住宅	昌平区北七家天权路	130-190平米三至五居
玖号院	老项目后期	10000	别墅、洋房	怀柔区桥梓镇京承高速宽沟出口	60平米一居或105平米三居
首开·璞瑅公馆	老项目后期	待定	普通住宅	丰台区东二环左安门桥	200-260平米四居
水色时光花园	老项目后期	400万/套起	别墅、洋房	顺义区北小营镇	230平米-270平米联排
棕榈滩中央墅	老项目后期	待定	别墅	顺义区天竺镇,机场高速杨林出口	456-1800 平米独栋
北京城建·世华龙樾	老项目后期	待定	普通住宅	海淀区清河小营桥东700米	85平米两居,95、128、145平米三居
红玺台	老项目后期	62000-64000	普通住宅	朝阳区东北三环太阳宫桥向北800米	161、168平米三居,185-294平米四居
中冶·蓝城	纯新盘	待定	普通住宅	房山区城关镇饶乐府村	80平米两居、95平米三居
格拉斯小镇	老项目后期	待定	别墅	通州区宋庄镇葛渠	400-900 平米法式独栋
北京城建·琨廷	纯新盘	待定	普通住宅	房山区窦店镇京港澳高速提香草堂出口	85-150平米二到四居
海悦公馆	纯新盘	待定	普通住宅	大兴区大兴桥东南角	41-90平米的一居、两居
北京城建·红木林	老项目后期	待定	别墅	大兴区地铁枣园站A出口向西350米	上叠202-205平米,下叠210平米