“银十”在即 刚需盘“抢收”

预计10月入市楼盘中，一半为刚需盘；为保销售速度，一些开发商表示“会合理定价”

连续3周北京楼市成交数字的走低，说明今年“金九”成色欠佳已成定局。多位业界人士表示，前期市场的供应乏力是近期楼市低迷无法回避的一个重要原因。然而，这种情况正在发生改变。改变市场的力量便是刚需楼盘正在发起“抢收”计划。

刚需盘发力，17项目冲刺“银十”

事实上，自9月下半月以来，北京楼市的推盘就逐渐进入了活跃期。包括水色时光、金地朗悦等在内的10余个项目陆续开盘，其中刚需项目占入市总数的八成。而在即将到来的“银十”，刚需盘抓紧入市“抢收”的态势将进一步放大。

亚豪机构统计数据显示，预计10月入市的项目约34个，而定位“刚需”的项目则占据半壁江山。包括首创·澜茵山、鲁能7号院·颐景溪园、紫金新干线、长阳光和作用等17个项目正在排队等待入市。

亚豪机构副总经理任启鑫分析，“金九银十”是2012年北京楼市最后一个主力销售季，对于前期已获得较好销量的项目来说，会趁机继续推盘以期达到持续热销的目的；而对于与预期销售目标尚有一定差距的房企来说，这也是今年最后一个能够进行冲刺的时间段。

刚需盘以“合理定价”抢收

在时间紧、任务重的压力下，面对最切实的刚需客群“抢收”，已然成为北京楼市房企的不二选择。从9月开始，北京万科已计划陆续将朗润园、金域华府等项目后期房源入市销售。这些项目均在10月份形成供应，目前，上述两楼盘的新一期产品已经开始接受认购。此外，其位于郭公庄等的新项目也在筹划开盘。

对于“抢收”，不仅有万科先知先觉。

路劲地产在京开发的首个单独持有项目、位于昌平区的路劲·世界城，正在为近期的开盘做着积极的准备。路劲地产北京公司总经理孙祥军告诉记者，截至9月12日，路劲世界城已经蓄客约1100组，而一期销售房源约700套，从蓄客总量和房源总数的对比上看，“态势较为乐观”。孙祥军同时表示：“为了确保销售的速度，会合理定价，集团也要求不能突击提价。”对此，路劲地产方面表示，该项目主力目标客群十分明确，就是首次置业的刚需，主推的84平米两居和95平米三居的实用户型，就是为他们量身定制的。在价格上，也会充分考虑刚需族的承受能力。

一位不愿具名的房产资深人士表示：“虽然楼市从5月开始成交回暖，但是与2009年的情况大有不同。2009年是整体性回暖，什么楼盘都好卖，但是，现在的回暖只是个别现象。不过，刚需盘的表现始终很抢眼。”任启鑫也认为，市场中“活跃存量”的增多也使得购房者的选择空间逐渐增大，并将不断促进成交，因此预计9月底10月初北京商品住宅成交情况将会逐渐好转。

■ 区域扫描

大兴 短兵相接再增温

大兴天宫院区域的楼市战火已缭绕一年之久，如今又有增温的势头。凭借贯通南北的地铁4号线始发站优势，区域楼盘将进入新一轮的博弈。据悉，金融街·融汇将在10月首次亮相。相比同区域的刚需产品，金融街·融汇主打精装修的小户型，一步到位的居住环境让不少刚需购房人青睐有加。金融街·融汇相关负责人表示，从目前的来访、来电客户统计来看，除了城南区域的客户外，不少客户来自海淀、西城等地。多数来自地铁4号线沿线。辐射范围之广可见一斑。

而早在天宫院板块兴起之前，黄村是大兴名副其实的明星板块。进入10月，纯新盘海悦公馆的入市将对黄村楼市进行有效的供应补给。记者了解到，海悦公馆新推的产品也主要瞄准刚需客群，最小户型仅41平米。一位业内分析人士称：“海悦公馆位于大兴老城区，前期已入住，配套较完善。选择在此时入市，也是为了抓紧时机想截流部分去往天宫院的刚需客群。”

房山 新添3个纯新盘

作为刚需项目集聚区域，尚处于价格洼地的房山新城依旧是不少刚需族置业的首选之地，而已通车的地铁房山线及地铁9号线一期也激活了京西“半城”，扩大了房山新城原有的辐射区域。金地朗悦相关负责人对记者表示，北京已经成为一个以时间计量距离的城市，而不是以实地距离来计量。比起路上交通的拥堵，轨道交通已经成为联通房山新城与内城的现实交通工具。从金地朗悦的成交、来访客户来看，房山本地、丰台、西城，甚至海淀区域的客户皆有，辐射区域因地铁9号线而放大。

因此在即将到来的10月，房山刚需项目将再次掀起供应小高潮。记者了解到，在10月计划入市的项目，除了京投万科新里程、昊腾花园、长阳光和作用等老项目推新以外，还有包括中冶·蓝城、北京城建·琨廷、首创新悦都等在内的纯新盘相继入市。

顺义 抢夺主城区工作人群

随着交通路网多方联动和轨道交通方案的确定，越来越多的刚需置业群体开始将目光聚集到顺义，顺义楼市的格局正在潜移默化地发生着变化。“过去顺义楼市主要面向当地居民和空港人群，但随着交通条件好转，现在的主要置业者已经变为在城区工作的人群。”北京和裕地产公司营销中心总经理王骞称，顺义在分流城区置业压力的作用上，已经开始迫近通州、大兴等传统城郊行政区域。

在2012年最后一个楼市集中推售旺季，顺义区域内的刚需项目也开始发力，产品类型覆盖面也更广。有商住类的纯新盘会展誉景，也有主打刚需、刚改的住宅项目鲁能7号院·颐景溪园，虽然目前尚未明确售价，但依然定位于刚需类客群。

本版采写/新京报记者 李捷

“金九银十”是2012年北京楼市最后一个主力销售季。图为即将入市的路劲·世界城。 资料图片

10月部分入市刚需盘概况

（加★为纯新盘；信息来源：亚豪机构；楼盘信息以开发商公布为准）

楼盘名称	位置	均价（元/平米）	产品类型	户型
★首创新悦都	房山区长阳镇京良路北侧	待定	普通住宅	68-75平米两居、80-86平米三居
★北京城建·琨廷	房山区窦店镇	待定	普通住宅	85-150平米二到四居
★中冶·蓝城	房山区城关镇饶乐府村	待定	普通住宅	80平米两居、95平米三居
长阳光和作用	房山区长阳镇西营路口北	待定	普通住宅	82-87平米两居
京投万科新里程	房山区地铁良乡大学城北站	16500	普通住宅	90平米二居
昊腾花园	房山区闫村镇星城南里	11500	普通住宅	48-60平米一居、70-90平米二居、110-120平米三居
★海悦公馆	大兴区大兴桥东南角	待定	普通住宅	41-90平米的一居、两居
中国铁建国际城·乐想汇	朝阳区城铁北苑站北侧	16500-17000	商住50年	52平米、69平米开间
首创·澜茵山	密云县白河公园北	7500起	花园洋房	96-120平米三至四居
鲁能7号院·颐景溪园	顺义区马坡镇顺恒大街	待定	普通住宅	85-135平米二至三居
★会展誉景	顺义区新国展西北角	14000起	商住50年	60-100平米
紫金新干线	昌平区霍营	待定	普通住宅	46平米一居，80-106平米两居，120-136平米三居
路劲·世界城	昌平区地铁南邵站	14500起	普通住宅	84平米两居、95平米三居
公园两栋	昌平区东小口镇中滩村	待定	商住50年	50平米带露台LOFT
★东亚华欣湾澜岸	怀柔区京密路与怀昌路交会处	9000	商住50年	102-133平米

责编 陈哲婉 图编 李冬 美编 叶绿 责校 李铭