

# 京楼市再现冷热不均

“金九银十”楼盘冷热分化依然存在，部分新盘提前酝酿四季度开盘大卖势头

经历10月“黄金周”开局的惨淡，近期，北京楼市迅速回暖。来自北京市住建委的统计数据显示：上周(10月8日至14日)，北京新建住宅签约套数为2630套，环比上涨502%。其中，包括合生·滨江帝景、首开·熙悦山、金融街·融汇等已开楼盘，依然保持热销，成交套数占据着单周签约前三。滨江帝景单周签约超过250套。

不过与此同时，部分楼盘的境况则难以尽如人意。冷热分化的情况依然存在。“整个北京楼市看似一个热度不均的大拼盘。”有业内人士如是说。



优质刚需产品依然是北京楼市的短缺产品，销售火热。图为金融街·融汇销售现场。

资料图片

## 地铁沿线刚需盘热卖

在大兴天官院和生物医药基地两站之间，楼盘聚集，分布着保利·春天里、金融街·融汇、中国水电·云立方、龙湖·时代天街等楼盘。

10月15日，记者在金融街·融汇销控板上看到，9月28号新开盘的600多套房源，目前只剩下11号楼3套房源，均为112平米的三居。据销售人员介绍，从开盘到现在，半个月的时间售出600多套房源，“刚开始也没想到”。不过其中也有不少是开盘前就确定了具体购房意向的。

在金融街控股一位销售负责人看来，融汇的热销首先得益于交通便利，地铁大兴线和4号线贯通，直达西单、中关村，能够满足很多上班族的出行要求；其次，针对刚需的两居、三居较多。“当然，合理的价格定位也是关键因素。”

记者也发现，在天官院板块，除龙湖·时代天街10月新推168平米四居室以外，几家楼盘主力户型都以两居、小三居为主；区域毛坯房价近期稳定在15000元-16000元/平米左右。

## “地利+口碑”助推刚需盘前景

除在售楼盘外，不少将

开新盘也在酝酿四季度开盘大卖的势头。这其中首推北五环来广营桥附近的亚奥·金茂悦。

据记者从亚奥·金茂悦售楼处了解，项目预计10月首期将推出5栋楼300多套房源，主力户型为两居、三居，而目前积累的客户已经远远超过供应套数。一位意向买房人说，金茂悦积累的客户保守估计是大幅超过2000组，“六七个人抢一套房子。”

在刚需新盘中，位于昌平的路劲·世界城目前蓄客也较为理想。记者在工作日来到世界城售楼处，现场看到六七组看房人。据项目负责人介绍，世界城计划11月开盘推出500多套房源，“周末两天至少几十组看房人”，开盘预计消化七八成。

在亚豪机构市场总监郭毅看来，诸如金茂悦等受关注新盘，交通条件较好，企业品牌口碑也受到市场认可，因此预计将成为年底的明星热盘。路劲地产北京公司副总经理温立伟还表示，优质刚需产品依然是市场短缺产品，短缺又形成紧俏。

## 部分“亚高端”项目难言热销

除刚需楼盘外，具有多重优势的高端项目，开盘预期都比较乐观。有机构人士认为，

包括西山板块的西山壹号院、中央别墅区板块的誉天下、太阳宫板块的红玺台等项目，都有地段、产品、口碑等卖点的支撑，加上前期蓄客较为稳定，年底行情都被看好。

不过区别于传统高端板块的高端项目，部分区域性“亚高端”项目销售情况则是另外一番情景。

记者昨天从北京住建委网站看到，位于房山良乡的蓝爵公馆5栋楼，共202套房源，已于9月初开盘，目前只有4套显示“网上联机备案”，1套“已经预订”。项目一位负责人则表示，建委网站销售数字具有滞后性，“目前已经售出了20套”。“蓝爵是整个良乡区域内唯一的高端豪宅项目，我们对销售前景还是比较乐观的。”项目副总经理陈忠民还说，蓝爵公馆所处的地势较高，“7·21”大雨正好是对项目质量的检验。销售不会因此受到影响。

但在另外一些区域开发商和业内人士看来，对比房山板块内产品以200万元以内的刚需楼盘为主，蓝爵公馆的定位超过区域购买力，短期之内很难热销。

存在类似情况的还有西四环、北五环等区域的部分楼盘，或者产品品质不支撑高端定位，或者售价远超过区域行情，目前整体签约情况都不理想。

## 热盘案例

### 誉皇殿二期 “黄金周”超2000组客户看房

黄金周2000多组客户前来，300多位表达了更明确的购房意向，11月上旬之前首推50套房。记者日前从位于中央别墅区的誉天下了解到，誉皇殿组团二期产品即将推出，已受到大量买房人关注。

10月12日，誉天下开发商、长江实业地产投资有限公司董事郭子威还透露，誉天下计划今年内分两批推出共100套房源，主要为约380平米的“连城大宅”。受买房人反响积极的鼓励，郭子威对誉皇殿推盘预计比较乐观。

郭子威还表示，房地产市场限购等调控政策不会退出，但受利率下降预期等影响，房地产市

场将从低谷回升。

就誉皇殿项目来说，在去年热销190多套之后，今年10月前没有再放量。下半年项目在多个城市展开推广，诸如在北京从8月开始进行了3场“路演”。充足的蓄客为销售做了铺垫。

在加大推介的同时，誉皇殿二期新品也进行了升级。据介绍，花园层多个功能空间、二层双向卧室、三层套房设计以及提升的精装修标准，都受到买房人的关注。

而在价格方面，项目方透露，首批推出的50套将有较大优惠。包括买房人另交10万，就赠送标准为4000元/平米的全套装修。

## 记者观察

### 个别新盘又现“未卖先涨”

“原来说每平米27000元，现在在报价已经变为每平米3万元了。”在记者采访中，有买房人向记者抱怨京北某新盘“未卖先涨”，抬高开盘预期价格。

对于类似低价蓄客、见热则涨、高价卖房的情况，业内人士表示并不稀奇。作为开发商惯用的销售手段，前期先放低价入市的风声吸引买房人，“越炒越热”，然后看需定价，抬高开盘价格就是自然而然的事情。

然而相对于调控前不少楼盘在这方面屡试不爽，现在调控背景下故伎重演，业内人士认为应该谨慎，政策环境、市场环境都不一样，升值前景也不一样，楼市可能会再现2009年的火热吗？

还有开发商表示，目前的政策环境下，房企推盘应以稳为主，顺应调控要求，保持低调。否则易再招致某种干预，并不利于整体市场平稳复苏、发展。