

# 京城豪宅三季度销售上扬

## 朝阳公园豪宅板块持续领跑

业界期待的“金九银十”已经结束,这两个月中北京楼市住宅总成交量仅为4.48万套,环比前两月下降23%,均价20422元/平方米,开发商整体推盘意愿走低。

在一片低迷中,唯独豪宅市场不为所动,逆势掀起一股成交热潮。据亚豪机构统计数据显示,三季度北京公寓豪宅共售出2475套,比二季度增长近三成,创造了自2010年二季度以来的新高。



### 从762套到2475套的逆袭

亚豪机构市场总监郭毅表示,自去年调控以来,公寓豪宅市场成交也经历了一个较长时间的恢复周期,在2012年一季度达到谷底,仅成交762套。

进入二三季度以来,资金的逐渐宽松与对于房地产市场预期的转好使得公寓豪宅市场整体上开始进入上升周期。至此才有了三季度共售出2475套的成绩。

据了解,目前合生·霄云路8号、太阳公元、远洋万和公馆、西山壹号院、万科如园等一些高端项目依旧保持相当人气。

以由合生创展打造,紧邻朝阳公园的顶级豪宅——合生·霄云路8号为例,起价8.5万元/平方米,最高单价13万元/平方米令人咋舌,却挡不住合生·霄云路在10月份热销5个亿。据项目方面介绍,随着D3楼520平方米楼王的推出,合生·霄云路单盘销售额已近100亿元。

记者了解到,作为京城豪宅市场为数不多可以

比肩国际顶级豪宅的大盘之一,“合生·霄云路8号的成交客户主要由业界朋友和老业主推荐而来”。

虽有限购令、加息等逆市因素的影响存在,合生·霄云路8号对高端买家的吸引力却丝毫不减,稳坐京城8万元/平方米以上豪宅销售成绩排名第一。

亚豪机构副总经理任启鑫分析,三季度公寓豪宅能在楼市中一枝独秀,主要原因在于当前国内外经济形势的震荡影响到了实体经济,为了实现资金的稳定升值,一些企业将资金从实体经济抽离,投向保值功能强劲的公寓豪宅。

专门服务亿万富翁群体的置业顾问机构合伙人王珂把今年进入房地产市场的“大钱”统称为“避险资金”。

中原地产市场研究部总监张大伟则分析认为,目前北京高端住宅日益稀少,而信贷政策继续宽松已成为趋势,整体市场的货币供应量也将在四季度继续宽松,这些都刺激着高端人群果断出手。

同时,北京土地供应格局令占据稀缺资源的豪宅产品将日渐稀少,精品豪宅将有更大升值空间。

### 传统豪宅聚于朝阳

根据丽兹行豪宅研究院独家统计数据,10月份高端住宅成交商圈分布显示,朝阳公园商圈已经与CBD、万柳两大商圈构成了京城高端住宅市场以三大商圈为主的热销结构。

在众多业内人士眼中,朝阳公园区域是北京最宜居的城市中心。作为亚洲最大城市公园的朝阳公园,有着“北京城市绿肺”之称,与第二、第三、第四使馆区的距离接近,又身处CBD、燕莎和丽都商圈围合三角的绝佳位置。

2001年,朝阳公园南门的棕榈泉开售,拉开了朝阳公园作为新富人区的序幕。如今,数十家地产项目环绕朝阳公园,形成了以合生·霄云路8号为核心的城市中央传统豪宅板块和高端生活社区。

有业内人士认为,随

着城市中心可利用土地资源的不减少,如朝阳等核心区域的豪宅项目稀缺性会更加明显,再加上这40万平方米的城市森林资源,该板块未来的升值空间也将是无法比拟的。

据悉,目前该板块供应量最大的项目正是当年棕榈泉等产品的升级换代产品——合生·霄云路8号。项目共9栋公寓建筑,整体以ART DECO建筑风格打造。随着D3号景观楼王今年入市,该项目便以520平方米大户型、低密度的稀缺性吸引数量可观的有效购买力再度引起业内广泛关注。

合生·霄云路8号拥有达80%的绿化覆盖率,被朝阳公园、太阳宫公园、四得公园三大城市公园形成环抱之势。同时,在保有了近10万株原生生成树的基础上,社区礼聘香港SLA首席设计师单秀娴女士顺势造园,用户站在60余平方米的独立观景会客厅中便可270°欣赏朝阳公园及项目自身配套景观。社区内建有1.45万平方米王府式商务会所,为业主提供顶级圈层社交平台。

霄云路8号总经理朱锐表示,合生·霄云路8号并非一味追求奢华昂贵,而是将看似矛盾的城市与自然、繁华与宁静融汇在一起,让居所真正成为与自然和谐相处的人的建筑,通过打造多方面高端优质资源来满足层峰人士对生活的追求。

“高端地产的成功取决于用户对项目的良好感受和积极认同,在此基础上形成的美誉度正是项目领跑市场的关键。”

本报记者 赖大臣

· 红黑榜 ·



## 大连万达 拟在美投100亿美元进行酒店收购



据路透社消息,大连万达集团董事长王健林12月3日称,公司将在未来10年向美国投资100亿美元,目前正在与美国多家知名酒店品牌商洽谈在华盛顿特区、纽约和洛杉矶的收购机会。

报道又称,万达对海外房地产、旅游和百货商场行业亦有兴趣。今年9月,万达以26亿美元完成了对美国院线运营商AMC Entertainment的收购,据称这是中国最大的海外娱乐业投资之一。

而关于万达欲并购美国酒店一事,王健林表示,“可能比较复杂,买起来比较困难,可能买一个先走出去,就是说机缘吧”。

小编插话:万达模式出国,房企海外投资加速。

## 新华联 100亿签约湖南神农谷旅游地产项目



12月2日,新华联集团联合科瑞集团、德力西集团、南翔集团、星牌集团与湖南省炎陵县政府举行新华联·神农谷国际文化旅游度假区项目签约仪式。

资料显示,神农谷旅游度假区项目,选址在湖南省炎陵县神农谷、大院、梨树洲等旅游景区内,总投资约100亿元,建设用地约2400亩,开发周期预计五年。

据悉,这也是炎陵县引进的第一个百亿旅游大项目。小编插话:开发商杀入旅游景点的规模越来越大,但是要注意保护自然资源哦。

## 华远地产 3亿竞得西安3.48万平方米土地



11月28日,华远地产股份有限公司发布公告宣布,西安鸿华房地产开发有限公司以3.041亿元的价格竞得西安市太华北路宗地国有建设用地使用权。

据披露,此次竞得的地块属于住宅、商业用地,位于西安市凤城三路以南、西临太华北路,净用地3.48万平方米,其中住宅用地面积为3.13万平方米,商业用地面积1857.13平方米,配建廉租房用地面积为1647.48平方米。

小编插话:告别一线城市,华远转战二三线城市,也不失为一个好策略。

## 北京城建 11.54亿元获得三亚红塘湾5宗土地



11月27日,北京城建发布公告称,公司11月26日以11.54亿元竞得三亚红塘湾旅游度假区E-01、E-02、E-03、E-05、E-09地块国有建设用地使用权。

公告显示,上述地块面积共240458.82平方米,用地性质分别为商业用地、旅馆用地、二类居住用地,建筑面积约23.4万平方米。而这也是北京城建在今年的首次拿地。今年中报时,北京城建曾表示要努力扩大土地规模,切实加大北京和外埠土地拓展力度。

小编插话:北京的老国企近年来全把目光集中到了外地。

# 太阳公元斩获“地产奥斯卡”大奖

代表房地产行业最高评审标准,素有“中国地产奥斯卡”之称的“广厦奖”评选日前落下帷幕。位于北京东北三环的由东方信远开发的太阳公元荣膺2011-2012年度“广厦奖”(住宅类)。

业内人士评价,“广厦奖”不同于普通行业奖项,是中央单位奖项中惟一的房地产行业综合性大奖,代表房地产行业的最高荣誉。具有参评周期长、审定标准高、核查制度严、颁奖权威强的特点。获奖的住宅项目必须是在适用性能、环境性

能、经济性能、安全性能、耐久性能和物业管理各个方面都实现全面领先的高品质楼盘,在一定程度上代表了当前房地产行业发展综合品质的最高水平。

据专家介绍,“广厦奖”是经国务院批准设立的国家级奖项,由中国房地产业协会、住房和城乡建设部住宅产业化促进中心共同发起并组织实施的房地产开发项目的综合性大奖。

“广厦奖”整个评定体系是建设部经住宅产业化中心邀请全国知名的专家参考世界各国有关先进的

技术经济标准,结合中国实际情况,反复征求各地意见制定出来的,既听取专家的意见,又走了群众路线,符合国情、市情,评价体系完整严密,可操作性强,考量严格。

该奖项从申报、预审、终审到获奖一般周期为四年左右。从策划、规划、设计、施工、竣工、交付使用与维护管理,评审组都会一一跟踪审查。

据了解,2009年5月太阳公元项目通过“广厦奖”预审3A级认证,在预审过程中,太阳公元凭借

全地下车库设计、户内精装修设计及自建公园设计等多个突出优势及优秀的全面属性,在几十个参选项目中得分最高,获得专家组一致好评。

2012年太阳公元项目又成功通过“广厦奖”终审3A级认证。整个过程全部依照国标《住宅性能评定技术标准》(GB/T50362-2005)进行严格的跟踪监理,历时四年精耕细作,太阳公元是2012年度惟一获得国家住宅性能3A级认证同时获得“广厦奖”的项目。 本报记者 董家声