

· 楼市动态 ·

富力尚悦居打造置业“一步到位”

随着开征房产税消息的流传，再加上限购政策的颁发以及“二胎”政策的实施，越来越多的购房者开始追求“一步到位”。坐落于亦庄核心区的北京富力尚悦居项目推出功能完备、彰显生活品质的大户型产品，110-140平方米的3-4居户型，完美满足购房者“一步到位”的置业需求，再加上总价优势，从而受到了年轻购房者的一致热捧。据悉，“双12”期间富力尚悦居新一轮的抢房季活动即将展开，更多的购房优惠必将引发新一轮的抢购风潮。此外，灵动全能的空间设计、风靡国际的ArtDeco建筑、首家体验式社区商街、丰富多样的周边配套、一站式社区服务，让富力尚悦居成为亦庄精品住宅的典范。

碧桂园百城公益行走进海南

12月5日是国际志愿者日，碧桂园集团举行百城公益行活动的第100场活动——关爱祖国花朵，走进海南陵水，把爱心送往英州中心小学。梦想碧桂园·百城公益行“爱心活动是2014碧桂园志愿者协会倡导发起的全国性品牌公益活动，目标是将公益的力量带到祖国大地的每一个需要的角落，希望通过实际帮扶，呵护孩子们的成长，尽一份公益的力量，贡献企业社会使命感。这样的爱心，走过了广东、广西、河南、安徽、江苏、福建、浙江等超过20个省市自治区，像燎原的星星之火，温暖了全国超100座城市。现在，这条由爱 and 情铺就的公益之路，延伸到了南中国海——陵水英州中心小学。

合生携十大品牌办全民乐透节

经过一年来的各方试水，互联网思维主导下的“消费革命”在年底达到了巅峰。

日前，房地产龙头企业合生创展，联合苏宁云商、新浪微博、奥迪、国家大剧院、康辉旅游、居然之家、环宇票务、麒麟新天地、龙庭餐饮集团共同举办了十大行业品牌战略联盟暨“2014首届全民乐透节”启动仪式。在启动仪式上，十大品牌联合宣布，将打破行业壁垒，联盟打造一个跨界消费平台，以优惠换流量，以流量创价值，以价值反哺购买力，最终实现电商模式的进一步升级。

这是史上首次聚合了地产、汽车、家居、家电、百货、旅游、文化、剧院、传媒、IT等与大众消费紧密相关的十大行业，对传统消费模式做出的颠覆式革命。十大品牌鼎力合作，总计拿出5亿元优惠，并且号称秒杀“双12”的“2014首届全民乐透节”，正是这十大品牌联盟推出的首个“作品”。

汤臣-主教山壹号登陆北京

近日，以“耀世瑰宝，澳之尚居”为主题的汤臣-主教山壹号项目面市发布会在京举行。汤臣-主教山壹号项目是汤臣集团在澳门的精品力作，而这次发布会是针对内地市场的首次亮相。会上，汤臣-主教山壹号项目代表卢正昕董事为发布会做了开场致辞，而后汤臣-主教山壹号的项目负责人黄昆山总经理对该项目进行了详尽、全面的介绍，并与北京苏富比国际房地产副总裁秦海冬签订协议，授权其成为汤臣-主教山壹号北京地区主要代理并开展项目销售、市场营销等业务。

远洋地产众筹落幕

日前，被视为互联网金融与传统房地产跨界合作先行案例的远洋众筹购房活动正式落下帷幕。受到众筹以及政策效应释放等因素影响，远洋地产11月集团协议销售额约为45.4亿元人民币，比去年同期上升80%。协议销售面积为34万平方米，同比增长105%。11月11日，远洋地产与京东金融联合推出众筹项目，包括“双11”推出的网上支付11元或1111元，获取1.1折购房的抽取资格；11元第9城市新房首付款；以及5000元第12大城市的折扣房资格。据统计，众筹成功的两波活动总计吸引了近20万人次参与，筹资金额超过了2000万元人民币，涉及的房屋总价值超过了25亿元。远洋地产透露，11月该公司全国项目的有效来电量相比10月增长1.2倍，总有效来访量增长1.4倍。11月销售额也比去年同期上涨80%。远洋地产开发管理部副总经理徐海伦表示，据预计，12月随着众筹期间的销售额陆续计入总量，销售额可能会出现50%左右的同比增长。

70亿级地块落“市”无声

对周边房价影响不及天坛医院分院

除了引起业内的一片惊叹，刚刚挂牌的“丰台区花乡白盆窑村”的北京总价地王并没有引起周边房价的变化，对于区域影响远不及正在兴建的天坛医院分院。12月3日下午，北京市国土局挂牌多宗土地，其中丰台区花乡白盆窑村地块挂牌价70.7亿元，无论是价格还是体量，都堪称今年出让土地之王，且有可能突破北京地块总价纪录。

花乡市场静悄悄

12月8日上午，记者走访了花乡地块周边区域。一家位于益辰欣园附近的二手房门店经纪人员向记者介绍，花乡新地王挂牌后对周边的二手房房价并没有什么影响，也没有业主坐地涨价。

从花乡桥向南樊羊路两侧，施工地很多，还有一片一片围起来的地块待开工。经纪人指着樊羊路西侧工地上的塔吊说：“这片地是之前拍的，现在中铁二局正在建，这周边要建设总部基地，北京的第二个CBD。看到那个高楼了吗，那是北京诺德中心，将来这周边会建成很多这类的商务楼。”

看了离挂出的花乡地块最近的亿城天筑小区后，记者采访到了一位小区业主王先生，其称知道花乡70.7亿元新地王入市的事儿，但是这对周边二手房的房价不会产生什么影响，因为周边二手房本来就少，而且业主大多也不是投资售房，换房改善的居多，对于换房业主来说，房子赶紧出售才是最重要的。

二手房价没有变动，那新盘会因此涨价吗？记者也采访到了京投



银泰万科西华府的售楼顾问，他介绍说，花乡地王入市对一手楼盘价格目前没有影响，西华府二期现在是尾盘阶段，价格比4.2万元的开盘价还有优惠，差不多3.9万元/平方米。某新房项目经理认为，目前新楼盘在年底销售阶段，去库存仍然是重中之重。

影响不及配套设施

在看房的路上，经纪人向记者介绍了沿途的配套情况，看到了正在建设中的北京天坛医院新院址，还有从樊羊路通往地铁9号线丰台科技园站的两条大马路已经基本建成。相较于新地王入市，周边的商业、交通及生活配套更能成为房价上涨的原因，花乡地块附近二手房门店经理杨先生向记者介绍，位于花乡桥东北角的天坛医院新院开工建设，以及北京首条“空中小火车”的开工都引起了周边房价的上涨。

谈到区域成交情况时，杨先生称，从10月开始成交量较之前明显提升，现在购房客户趋于理性，更多的是看小区周边配套以及未来的发展状况，从自身的需求出发来购房，目前花乡区域成交的购房者

多以刚需为主，所以新地王入市对于他们的影响微乎其微。

房价存在上涨空间

针对地王入市房价未涨的问题，记者也咨询了接触购房客户最多的二手房中介，链家房产东四环某区域经理认为，2014年是真正意义上的“客户元年”，年初很明显从2013年的卖方市场转变到买方市场，“9·30”新政策出台后，成交量大幅度提升，买卖双方的博弈趋于中间化，虽然卖方市场有显现趋势，但就目前来说，依旧是买方市场的延续。

相较于2012年7月万柳地王出让后，首周便引起周边区域二手房价格上涨10万到20万元，此次花乡新地王入市目前暂未引起房价上涨。一方面是客户购房趋于理性以及买方市场的大环境，另一方面的原因是信息未被扩散和消化。12月3日花乡地块才刚刚挂出，于12月23日开始竞价，此地成功出让后会对周边房价产生一定影响，再加上南城规划、配套设施不断完善，花乡地块房价仍然存在上涨空间。

北京商报记者 赖大臣
实习记者 彭耀广

一成首付搅乱年关别墅市场

临近岁末，本已该偃旗息鼓的别墅市场却因为一成首付再次热闹起来。11月入市的别墅项目当中，“性价比”之争再次成为关键，其中最吸引眼球的莫过于“一成首付”的重出江湖。其中滟澜新宸长桥墅通过“网络预售”限时推出的首付一成优惠，以该项目一套房源880万元起总价计算，相当于首付88万元起；另外金隅澜湾也打出“一成首付61万起，住城市别墅”的口号。而这一活动成效也显而易见，据悉，滟澜新宸长桥墅此次推盘已全部售罄，这在目前低迷的市场环境之下实属难得。

而在纷扰的价格战背后是项目之间的品质竞争。据记者了解，位于温榆河畔的鲁能格拉斯小镇，自从10月开始现房网签以来，该项目10月以月成交4套、累计金额1.42亿元的业绩，位居京城3000万级别墅豪宅榜的榜眼。

这一骄人业绩与距离项目仅10分钟车程的东坝商圈的崛起密不可分。同时，格拉斯小镇自身仅0.3的低容积率 and 过硬的产品力，也赢得了市场的青睐。

东坝商圈的潜力究竟有多大？作为北京“十二五”规划中十大发展基地，该区域已经成为朝阳区发展的重点，且随着规划中第四使馆区的落户，未来这里国际消费名品总部聚集的规模也将达全球之最，区域价值彰显无疑。

“这种情况下，东坝商圈即使拥有第四使馆区入驻等利好因素，也难以满足高端客户对优质居住环境的需求。鲁能格拉斯小镇凭借得天独厚的自然生态环境，将成为高端客户的最佳居所选择。”格拉斯小镇销售负责人告诉记者。

记者实地调研发现，鲁能格拉斯小镇的450-800平方米左右的独栋别墅，均价保持在5万元/平方米；随着恒大东坝项目的入市，将会给东坝商圈及周边项目带来可观的升值效应。

据了解，格拉斯小镇位于温榆

河生态新区，地处温榆河生态走廊内，占据临空产业区核心位置。项目总占地3400亩，建筑面积约60万平方米，容积率仅为0.3，绿化率达到60%，是北京目前规模最大的纯独栋低密社区，也是鲁能地产于京城罕有原生地貌、斥巨资打造的中国自然别墅典范。

“在国家严控别墅土地出让的当下，这块低密度片区就显得弥足珍贵。”市场人士告诉记者。格拉斯小镇全部规划为独栋别墅产品，每一个别墅区都相当于一个独立的别墅项目，每个分区之间由数百米宽、数公里长的绿化带来分隔。

稀缺的别墅资源再加上原生态的环境，使得鲁能格拉斯小镇成为高端客户置墅的首选。据了解，格拉斯小镇西侧紧邻温榆河，项目东西两侧各有两条100米和30米宽、约4公里长的绿化带，600余亩原生态森林，北部为300亩原生湿地，内部则有3公里温榆河支流老河湾穿流而过。

北京商报记者 赖大臣

河生态新区，地处温榆河生态走廊内，占据临空产业区核心位置。项目总占地3400亩，建筑面积约60万平方米，容积率仅为0.3，绿化率达到60%，是北京目前规模最大的纯独栋低密社区，也是鲁能地产于京城罕有原生地貌、斥巨资打造的中国自然别墅典范。

“在国家严控别墅土地出让的当下，这块低密度片区就显得弥足珍贵。”市场人士告诉记者。格拉斯小镇全部规划为独栋别墅产品，每一个别墅区都相当于一个独立的别墅项目，每个分区之间由数百米宽、数公里长的绿化带来分隔。

稀缺的别墅资源再加上原生态的环境，使得鲁能格拉斯小镇成为高端客户置墅的首选。据了解，格拉斯小镇西侧紧邻温榆河，项目东西两侧各有两条100米和30米宽、约4公里长的绿化带，600余亩原生态森林，北部为300亩原生湿地，内部则有3公里温榆河支流老河湾穿流而过。

北京商报记者 赖大臣