

· 楼市动态 ·

金玉府举办人居论坛

日前,由新京报联合金隅金玉府主办的“海淀人文居所金玉府项目价值论坛”,在金隅金玉府售楼处举行,诸多行业权威人士和媒体人,在现场共同见证了海淀巨大的未来价值。

作为海淀区在今年惟一一个入市的纯新盘项目,金隅金玉府凝聚了金隅“精工质造”的匠心品质,是金隅系顶级产品的代表作,引发了业内外人士的广泛关注。据悉,金玉府对高端市场趋势进行了精准的定位后,以“先学后宅”的开发模式,在奇货可居的海淀区区域内重塑了“人文大宅”的定义。

土地市场在今年上演了此起彼伏的疯狂大戏。无论是丰台樊家村7.5万元/平方米的楼面价,还是常营6.7万元/平方米的楼面价,都证明北京土地愈发稀缺,尤其是北京城市核心区域,已是可遇不可求。“面粉贵过面包”的新常态之下,高地价必然催生高房价。土地市场在今年上演了此起彼伏的疯狂大戏。值得一提的是,由于区域土地的特性以及供需结构的缺口,区域内的高端项目供应已屈指可数,且未来销售价格突破10万元/平方米也将成为趋势。而位于海淀四环内城核心区位的金玉府的首次推盘,将具有巨大优势。

远洋·天著春秋首开热销12亿



近日,远洋·天著春秋首期52套房源正式开盘,3小时内,这些总价在1500万-5000万元的别墅,首开总销售额高达12亿元。

土地的稀缺性与产品的迅速热销,让远洋·天著春秋的市场价格迅速上升。从12月1日起,远洋·天著春秋所有产品价格将全部上涨5%。这是远洋·天著春秋开盘后的第一次价格上涨,但可以预见,绝不会是最后一次。

从10月18日开放,到11月22日开盘,短短一个来月,已经有百余组业内同行组织参观过远洋·天著春秋,更有多个业内论坛、沙龙、研讨会在远洋·天著春秋举办。作为一个千万级的别墅,这一个来月实际到访客户量早已超过1000组,在这个“豪宅元年”里也是罕见的高数字。项目地处八大处天然台地。西山位于北京的西北方,是堪舆学中“乾位”所在,从气候学讲,远洋·天著春秋位于北京的上风口,没有任何工业污染,更加健康宜居。

从区域的发展来看,远洋·天著春秋周边有北京三大产业园环绕。占地面积64.5公顷的国家级北京保险产业园;中关村石景山园北II区将吸引成长型企业近2000家;新首钢高端产业综合服务区,将成为与国贸CBD、金融街、中关村并驾齐驱的第四大都会中心。

众美MIMO公馆最低价39万元

土地市场不断升温,房价持续上涨。不少刚需购房者将目光转移到了“小户型、低总价、不限购”的商住产品上。数据显示,今年前十个月北京商住公寓成交近1.45万套,相比去年同期上涨33%。

大兴住宅产品已经迈进“4万元”时代的背景下,以MIMO公馆、北京密码、恒大未来城、泰禾中央广为代表的“小户型、低总价”的商住公寓对于刚需客群有着很强的吸引力。

作为庞各庄板块的商住公寓产品代表,今年推出的众美MIMO公馆以其别墅级的配套和9.8万元的超低首付,被广大购房者追捧。项目紧邻富力丹麦小镇和龙景湾两大超大别墅居住区,距离地铁4号线终点站天宫院站约4500米,其主力户型区间为29-60平方米绿色精装公寓。项目一层和地下一层建有近万平米商业街,地下一层将引进一家4000平方米大型超市,加上现有商业,预计将来会成为新航城区域的核心商圈。据悉,众美MIMO公馆预计于12月初开盘,总价39万元起。

单日网签量达1350套

北京二手房有望破20万套

受今年10月末“双降”政策影响,11月北京二手房市场表现较好。据市住建委网站统计,11月30日出现集中网签现象,单日网签1350套;11月全月北京全市二手住宅网签总量为17043套,环比上月涨18.5%,同比去年11月上涨52.44%。伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示,从8月开始北京楼市整体降温,但预计12月北京二手楼市有望翘尾,全年北京二手住宅成交量仍有突破20万套,创2010年楼市限购以来交易量新高。



成交环比大涨

11月,北京新房市场表现平平,二手房市场成交相对火热。市住建委网站统计数据,11月北京二手房共成交17043套,环比增加18.50%,同比大增52.44%;成交面积为155.13万平方米,环比增加17.42%,同比大增59.17%。

“相比传统销售旺季的‘金九银十’,11月北京二手房市场表现好于预期,尤其是当月最后一天出现集中网签现象,单日网签量达到1350套。”一位房地产中介公司负责人认为,近两年单日网签量最高纪录是在“3·30新政”出台满月的4月30日,当日网签量高达1593套。

对此,胡景晖认为,10月恰逢7天国庆长假,11月没有任何假期干扰,所以成交量的环比增长在预料之中。但是,11月交易量的上涨,并无法掩盖目前楼市逐步降温的势头。

经历了2014年的楼市成交低谷,2015年从“3·30新政”开始,在一系列楼市利好政策的刺激下,北京二手房市场供需两旺,尤其是在改善型购房需求的支撑下,交易量大幅上涨。

但是,三季度以来,一系列利好政策对楼市的刺激效应逐步减弱,

北京楼市已经出现降温势头。

购房需求逐渐外溢

新房市场的成交大多在四环外的区域,二手房市场则不同,城市中心位置的成交占很大比重。不过,从成交区位来看,11月北京二手房成交数据显示,购房需求有向近郊和远郊区转移的特点。据我爱我家市场研究院统计,北京二手房交易的82%仍发生在城六区,但是部分购房需求也在逐步向近郊和远郊区转移,11月近郊和远郊区县的二手房交易占比比上月增加了3.3%。

从均价来看,北京二手房价格较为稳定,涨跌幅均在合理范围内。本月,通州、昌平和朝阳三区,房价涨幅位居全市前三,东城、大兴和西城位居房价跌幅前三。目前卖一买一或卖二买一的改善型购房需求大概占到了二手房市场总购房量的六成以上,这部分改善型购房需求既是卖房的业主,同时也是买房的客户,这种双重身份使得房价保持了相对平稳,很难出现大幅上涨。

从户型来看,两居室仍是二手房市场的主力成交户型,成交占比逾五成,且成交均价环比上涨1.5%。

11月,一居室的小户型成交占比虽然小幅增长,但成交均价环比下跌了1.1%;三居室及以上的大户型二手住宅成交占比小幅减少,成交均价下跌了2.3%。

12月有望翘尾

尽管从8月开始北京楼市整体降温,但胡景晖预计,12月北京二手楼市有望翘尾,全年北京二手住宅成交量仍有突破20万套,创2010年楼市限购以来交易量新高。

链家研究院李巧玲认为,目前二手住宅市场总体趋势向好,未来成交量或将持续保持在较高水平,成交均价也将有进一步的上涨。根据链家研究院统计,本周下调报价的房屋占比下降至65.49%,表明业主对二手住宅市场价格预期上扬。在当前的市场氛围下,未来全市二手住宅成交均价或将平稳上涨。

对于年底北京的二手房市场,胡景晖预测,如果没有更有力的利好政策出台,比如适度放松限购、降低交易环节税费、提高公积金贷款上限等,北京二手房市场的降温势头还将进一步持续,随着交易量的回落,北京二手房价的涨幅或将出现稳中有降。

北京商报记者 赖大臣 彭耀广

成交数据

11月第四周北京市二手住宅共成交4394套,网签量环比上涨4.6%。本周为11月最后一周,月底集中网签现象增多,使得本周网签量出现小幅上升。二手房成交均价为35946元/平方米,环比下降3.4%。本周外城四区(朝阳、海淀、丰台、石景山)、近郊区(昌平、顺义、通州、大兴)的成交量占比基本持平,中心城区(东城、西城)的成交量占比从12.2%下降到9.43%,全市成交均价结构性下降,并未出现实质性下跌。

10-11月二手房周成交量一览(单位:套)

