

· 楼市动态 ·

### 燕西华府教育配套落地

在教育资源分布不均的北京,无论市场冷热,学区房似乎从不会受到影响。日前,“超级学区”价值高峰论坛在燕西华府售楼处拉开帷幕。之所以被称之为“超级学区”,在业内人士看来,不仅是因为人大附中丰台学校距燕西华府项目仅800米,更重要的是燕西华府业主家庭将享有12年一贯制教育,在九年优先入学权的基础上,业主子女还有机会考入人大附常规高中部,或高中国际部直通国外名校,这在北京的学区房中实属罕见。

据项目营销副总经理李延杰介绍,凭借着学区和产品等多重优势,燕西华府在2015年实现了18亿元的销售佳绩,就在燕西华府宣布可以签订《人大附中优先入学协议》后的首个周末,项目再度热销3.5亿元。北理工房地产研究所所长周毕文教授也指出,“超级学区”的价值不言而喻,学区房在帮助家长解决了孩子入学问题的同时,还能作为一个保值增值的投资品;而且,不论是将来实现多校划片,还是继续推行单校划片政策,类似燕西华府这样的“超级学区”完全不受影响。

### 紫辰院联手中国爱乐打造文化社区

紫辰院与艺术圈的跨界合作越来越频繁。日前,位于西四环的紫辰院项目与中国爱乐乐团战略合作新闻发布会暨中国爱乐乐团高雅艺术进社区示范单位挂牌仪式在紫辰院售楼处举办。据紫辰院项目相关负责人介绍,双方达成合作之后,紫辰院的业主将享有随团出访国际文化巡演、出席中央电视台直播新年音乐会、与爱乐名师面对面等权利。

事实上,为了更好地满足业主的精神文化层面需求,紫辰院的开发商在社区文化建设上做了大量的投入。自去年开始,紫辰院相继开展了与众多第三方文化与艺术资源的跨界合作,举办了诸如国学、京剧、时尚等各种文化活动。去年底,由紫辰院赞助的“中国爱乐乐团2016新年音乐会”在中央电视台音乐频道直播,也开创了房地产行业同艺术界合作的新模式。

### 电建地产三盘联动深耕京西

日前,电建地产力邀业内专家在门头沟泷悦长安销售中心就区域发展潜力进行了深入探讨。目前整个北京西部的土地供应很少,海淀、石景山几乎无地供应,门头沟97%面积是山地,可供开发利用的只有不到3%,资源环境十分稀缺。

统计显示,2016年泷悦长安劲销7亿元,成为门头沟区域销冠。今年初门头沟区域内中骏获得的新地王和去年中交绿城的地王项目都将打造成改善型甚至高端级别的产品,在拉升区域价值的同时,也必将带来更加激烈的竞争。

电建地产相关负责人表示,电建地产作为京西区域的运营商,为了迎接门头沟区域的发展与挑战,2016年电建地产会携手金地集团在区域内打造第三个项目S1线项目,将与泷悦长安和西山艺境一起,提升区域内的整体产品品质,引领门头沟区域进入高端改善型居住市场。据了解,泷悦长安目前在售128-139平方米瞰景平层和245平方米联排别墅。平层舒适三居,南北通透售价600万元/套起;联排别墅1500万元/套起。

### 搜房看房团活动再起航

在供需关系紧张、信贷宽松、税收优惠甚至是股市下跌等多方面因素影响下,楼市再现“小阳春”,春节后北京房价出现了明显上涨,购房者热情被迅速点燃,看房、购房计划都提上了日程。

为感谢网友对搜房网的一贯支持,3月19日搜房看房团活动再次起航,本次“开年大秀”大型看房团发出了房山线、燕郊线、北部线、东部线、大兴固安线等共8条线路,精选47个优质楼盘,覆盖北京以及周边热门区域。据了解,自3月19日看房团上线以来,线上日均看房团的报名量可达200组,截至3月19日看房团落地当天,已有2013名网友线上报名看房团,实际到场已达971网友,共计8组认购,83名意向客户。其中,大兴固安线最为火爆,意向客户高达10组。

此外,北京搜房网房天下此次以“开年大秀”为主题的看房团最大亮点在于网友看房的同时还可以参与现场抽奖现场,另外还推出3.5万抵7万等不同优惠。据悉,4月搜房将组织“来点新花样”大型看房团。

## 北京楼市迎供应高峰

# 大兴通州领跑新房市场

3月是开年之后第一个重要的销售节点,随着楼市热度的上升,开发商也加紧推盘节奏。上周末,北京新房市场共有8项目入市,均取得不错销售业绩,北京市住建委数据显示,上周北京新建商品住宅共成交1607套,环比涨幅明显。从区域成交特点来看,大兴及通州分别以494套、441套的成交量位居成交前两名区域。



#### 上周末8项目入市

3月中旬开始,北京新房项目入市积极性开始提升,上周末共有8个项目入市,开发商积极推盘加速出货。据统计,上周末入市的项目分别是紫御长安、保利大都汇、中粮万科长阳半岛、首开熙悦尚郡、金隅糖+、众美·MIMO公馆、新华联YOYO悦城以及大兴文化都汇。

春节过后,北京楼市热度不断上升,上周开盘的项目均取得不错的销售成绩。以位于通州的保利大都汇为例,这是该项目本月内第二次开盘,而销售依旧延续着上次开盘的火热。“我们项目此次推出的是商业以及写字楼产品,共计65套,写字楼产品的均价为4.3万元/平方米,商业均价8万元/平方米,开盘两小时便全部售罄,销售额4.5亿元。”保利大都汇的销售人员表示。

亚豪机构市场总监郭毅认为,原本两会后一年的调控政策方向得以明确,本就是项目加快入市的阶段,今年更受到近期需求旺盛的拉动,因此,自3月开始大量项目开始推盘入市。而近期调控政策恐将紧缩的阴霾更促使开发商抢收业绩,从而集中供应,因此当前进入了市场供给的活跃期。

#### 大兴超通州领跑

值得注意的是,在成交区域排

名中,大兴以494套的成交量超过通州位居区域成交榜首,而连续蝉联了7周区域销冠的通州则以441套的成交量退居区域成交第二的位置。作为区域销冠的大兴,市场成交主要得益于众美·MIMO公馆、金第万科·金域东郡、北京城建北京密码三个项目的热销。

业内人士认为,去年开始大兴土地市场频现优质地块,加之有“城南行动”、新机场等利好,大兴区域楼市热度不断上升,大兴已成为品牌房企的吸铁石。2月23日,大兴区黄村地块迎来众多房企的抢夺,经过76轮厮杀绿地以39亿元摘得,中原地产首席分析师张大伟计算此地块楼面价为4.7万元/平方米,未来预计售价7万元/平方米。

“随着大兴区域高价地块的入市与成交,区域市场热度不断升温。”张大伟表示,南城的发展和区域配套不断成熟,目前,大兴区五环至六环之间的商品住宅签约价格在3.3万元/平方米左右。从市场库存来看,可售住宅为4400余套,比2014年时的6000余套减少很明显。

#### 供需两旺难持续

作为传统销售旺季,3月北京楼市呈现供需两旺的格局。不过业内人士分析认为,随着北京楼市库存量的减少以及预期收紧的调控政

策,未来供需两旺的格局很难持续。

据亚豪君岳会统计数据显示,上周北京商品住宅(不含保障房与自住房)共实现成交2127套,成交面积21.73万平方米,环比分别上涨36%、40%,同时这一成交量也创下了近13周的新高。郭毅分析,3月以来,受到多重楼市放松新政的影响,周度成交量开始出现连续快速回升,3月第三周也首度迈上2000套大关,几乎与2015年市场交易的巅峰期持平。

然而,一线城市房地产市场的快速回暖已经令决策层有所预警,近期恐将颁布一系列加强市场管理、抑制投资投机需求死灰复燃的新政,但将不可避免地误伤到部分改善型客群,并影响楼市的预期,在抑制政策的压力下,北京楼市持续升温的步伐将可能被打断。

此外,从供给端来看,受土地资源稀缺的影响,2015年北京出让的纯商品住宅用地面积仅300万平方米,而当年商品住宅的成交量高达700万平方米,需求上升,但受制于土地供给的萎缩,开发商在无米下炊的情况下自然会控制供应节奏;另一方面,“地少价高”带来的高价项目的不断增多,以及整体市场的豪宅化,也将使得整体销售节奏放缓。

北京商报记者 赖大臣 彭耀广

## 互联网成北京租房市场推动力

在“互联网+”的风潮下,线上找房已成为租房市场的一大趋势。近日,丁丁租房发布的《2015北京租房生活报告》(以下简称《报告》)显示,目前已有逾80%租房用户选择网络平台租房,互联网租房正在成为人们主流的租房途径。

“线上租房可以降低用户的佣金成本。相比于传统的线下门店找房,线上租房更为方便快捷,真正实现了‘低费用,真房源’。”丁丁租房CEO俞建洋在接受北京商报记者采访时表示,北京的租房市场多年来一直在不断扩大,而在与互联网的联合中,这个空间将会变得更为可观。

在互联网租房平台涌现之前,门店式租房是市场主流,而乱象丛生的租房市场也让消费者苦不堪

言,品牌较大的企业还好,不少在夹缝中生存的中小型中介公司服务质量参差不齐。业内人士指出,随着互联网租房平台的兴起,租房将更加便捷,但租客仍需甄别信息的真伪,租房时尽量选择品牌较大的公司。

《报告》显示,去年北京租房人数高达700万,占北京常住人口的1/3(根据北京市统计局公布的数据,2015年度北京常住人口为2171万人)。业内人士分析认为,外来人口较多为北京租房市场聚集了大量的人口基数,面对北京高昂的房价,不少人选择租房居住。

值得关注的是,在这三成租客中,北京本地人以18%的占比位居首位。这一数据出乎大多数人的意料,对此,丁丁租房相关负责人

表示,北京城市区域面积相对较大,是上海、广州等其他一线城市的2-3倍。上班族的通勤时间全国最高,达到97分钟。数据显示,50%的人选择住房最看重的是上班距离。根据观察,很多上班族选择“以房养房”的方式,来调整自己的通勤时间。

此外,北京租房报告也给有租房需求的用户提出了一些建议。首先租房应避开毕业季“租堵期”,据丁丁租房的报告显示,4-5月和9-10月为北京租房黄金期,房屋价格相对较低。同时,作为热门区域,朝阳公园、奥林匹克公园、惠新西街、三元桥等东北部区域呈现房少客多的趋势,租房者可以合理规划,选择更合适的时间和区域租房。

北京商报记者 赖大臣 彭耀广