



地产周刊订阅号

A1-A4

2019.3.14

推盘前置 北京高端盘抢收

先是泰禾的1号抢收计划猛推齐下四大高端产品，后是市场曝出单价10万+的霄云路8号上演涨价疑云，近来北京高端楼市话题不断。统计显示，2019年前两个月，北京高端住宅市场成交同比上涨145%，其中，众多此前蛰伏的高端项目终于又录得久违的网签记录。此外，近期有消息显示，包括中国府、融创北京壹号院、懋源璟玺、中粮瑞府等新老豪宅在内的顶级豪宅项目也跃跃欲试，计划在近期推盘。分析显示，受高端网签开闸、限竞房低密产品扎堆入市倒逼等因素影响，高端项目推盘前置的趋势已有所显现。



豪宅真假升温？

春节后，原本低调的北京高端楼市声音渐起。先是泰禾北京公司率先发起“泰禾1号抢收计划”，旗下金府大院、金尊府、西府大院、北京院子二期等4个高端项目联合行动，随后不久企业官宣“20天销售50亿”销售业绩；继而，楼市再度曝出单价10万+的豪宅标杆霄云路8号上演涨价疑云；随后融创整体收购北京顶豪标杆泛海国际再度将楼市焦点指向一直被限竞房抢去风头的北京高端楼市。

与此同时，北京前两个月住宅成交数据也似乎印证了高端楼市回暖的市场印象。

来自地产研究机构地产营销人发布的统计数据显示，今年1-2月，北京市商品房新增供应3018套，同比去年上涨6%；成交7060套，上涨66%；成交面积87.74万平方米，上涨65%；成交均价47689元/平方米，上涨30%；成交金额418.41亿元，上涨115%。值得注意的是，单价在7万元/平方米以上的高端楼盘共成交642套，同比上涨145%；成交均价8.8万元/平方米，上涨4%；成交金额79.05亿元，上涨125%。■

从网签高端项目来看，其中包括不少10万+豪宅，华润昆仑域、泛海国际、首创天禧、中骏天宸、懋源·岳等均实现久违的网签记录。

“高端市场升温一方面受到整体市场回暖带动，部分高端改善型需求结束观望。”一位地产观察人士判断。

地产营销人韩乐表示，当前北京楼市整体回暖较为明显，商品房成交量到去年4月数值，北京楼市的“春风”比去年提前了两个月到来。以别墅市场为例，今年前两个月的成交就先于限竞房启动，尤其是总价在2000万元以上的高端别墅，成交套数今年1月同比增长高达337.14%，2月虽遇春节长假，少一周没有网签记录，但成交量依然同比增长近10%。

“不难看出，即使在楼市低迷行情下，高端别墅的客户对于楼市底部的判断比普通购房者要早，且出手迅速。同时也说明市场中挤压的终极改善置业需求依然很大”。韩乐补充道。

来自克尔瑞北京发布的数据显示，北京高端项目在2月依然延续了1月的成交态势，其中包括登上成交排行榜的九章别墅、泰禾·金府大院、华润昆仑域、梵悦·万国府、格拉斯小镇都是北京高端市场的典型项目。

对于高端市场升温，业界也有不同声音。合硕机构首席分析师郭毅分析，现在说高端楼市升温还为时尚早。一方面，年初有个别资金紧张的公司通过降价拉动销售的方式的确释放了部分高端需求。尤其是前两个月的高端项目集

中成交的关键，还在于此前一直被管理部门收紧的网签放开签约价格管控的结果。换句话说，更多的是累积的存量签约而非增量。

推盘意愿增强

即便对高端市场升温有不同看法，但当前北京楼市整体回暖已成共识。

中原地产首席分析师张大伟认为，目前来看，北京政策再收紧的可能性非常小，当前信贷已有所宽松，社会上的资金量会增加，资金成本下调。从这个市场周期看，不论是购房者还是开发商都在抢夺“窗口期”。

“当前北京平层豪宅推盘意愿加强的确是事实”，郭毅分析，当前北京楼市受限竞房影响，中小户型和类别墅产品的供应明显增加。大平层城市豪宅产品反而变得稀缺，此前市场新增供应量很少。前一阶段受政策管控影响，这些产品推盘意愿低迷，而当网签已放开，以往压抑的市场需求也有望随着这些项目入市得到释放。未来一段时间内，很多城市豪宅项目希望把握当前市场的空白点，加紧制定推盘计划。

实际上，此前通州珠江阙在2019年农历春节之前开盘时已经实现了20.17亿元销售额；融创北京壹号院表示最后一栋湖岸水晶宫即将入市；懋源·玺也表示近期还会推出瞰景叠墅的最后几

套产品；霄云路8号将于近期陆续推出后期新品。值得关注的是，曾经备受关注的丰台地王级项目葛洲坝中国府在蛰伏数年后，也计划在近期入市推盘。

限竞房倒逼高端

“为避免与限竞房低密度产品的正面冲击，也是当前部分高端项目将推盘计划前置的原因。”一位楼市观察人士指出。限竞房扎堆入市，各家楼盘为了符合“7090”政策，又要实现项目利润需求，很多容积率相对不错的地块通常会采取“拉高排低”的设计方案：将项目规划成高层产品搭配合院、联排、叠墅这类低密度的类别墅产品。这也导致当前北京90平方米产品集中入市的同时，低密度类别墅项目在未来也将呈现供应井喷的局面。而这些产品在具备“高端气质”的同时，与豪宅项目相比又有了低密度及低总价的优势。

事实上，从1-2月北京单价在7万元/平方米以上项目成交30强的榜单上就可发现，排名前两位的楼盘分别是西城天铸及佑安府。而这两个项目均为限竞房项目。销售均价分别为7.8万元/平方米、8.3万元/平方米。与同区位的纯商品房10万+的价格水平相比，性价比优势非常明显。

截至去年12月底，北京新房市场已有36个限竞房项目开盘，占已取证限竞房项目的92%。数据显示，2018年北京新房市场限竞房总成交4530套，入市去化率仅为24%，整盘去化率仅为11%。在土地市场方面，2018年北京共有85宗限竞房地块成交，后续供应量巨大。

业内人士表示，当前北京限竞房项目前期大多以推90平方米中小户型产品为主，后续随着低密度产品的不断入市，整个低密度产品市场会出现一个爆发式的增长，未来竞争会十分激烈，这对纯高端改善型商品项目无疑冲击很大。

近年来，北京豪宅市场成交数量相对稳定，因此面对竞争，豪宅项目只有凭借自身独有的优势和限竞房项目难以匹敌的产品品质，来锁定高端买家，护住基本盘。

上述人士补充表示，豪宅产品将面对同类产品和限竞房低密部分等众多对手的竞争，选择尽快提前入市符合逻辑，随着后续越来越多高端项目加入战团，高端楼市出现非网签因素之外的实质性升温将成为可能。

北京商报记者 董家声/文
高蕾/制图