

# 遭限竞房夹击 中海·寰宇天下能否卫冕销冠

## 新品未售先火

近日,北京商报记者浏览安居客房源信息发布平台时发现,捧得2018年住宅销售桂冠的中海·寰宇天下近期热度再升,位列安居客“北京楼盘人气榜”第一名。记者实地探访项目后了解到,继“景山府”、“熙山府”两期产品后,即将开盘的中海·寰宇天下三期新品“御山府”又迎来了新一轮排号高潮。

走访当日,记者刚走进中海·寰宇天下位于中海大厦B座一层的售楼处,醒目的“2018年北京销售冠军楼盘”横幅立即映入眼帘。与此同时记者注意到,现场聚集了数十组前来咨询的客户,因现场客户多,不少后来的购房人只能在前台等待。

问及当日接待情况,现场销售人员表示“从早上忙到下午,一口饭也顾不上吃”。

中海·寰宇天下的大热与项目所处区位密切相关。该项目位于石景山阜石路与北辛安路交叉口,是石景山商业及教育配套最齐全的区域之一。项目相邻金安桥与苹果园两大交通枢纽,距离S1线与6号线换乘站——金安桥站大约400米,未来金安桥站将实现S1线、M11线以及6号线三轨换乘。除轨道交通外,项目附近还有长安街-阜石路-莲石路三条快速路。此外,在板块价值上,中海·寰宇天下毗邻新首钢高端产业服务综合区和冬奥广场,也被视为坐享“新首钢三年行动计划”的发展红利。

据了解,此次中海·寰宇天下即将推出的三期新品——御山府,共有8栋高层,占地约5.4万平方米,建筑面积约14.8万平方米,是中海·寰宇天下的收官之作。现场销售人员介绍,三期共计1300多套房源,房源将会分多次推出,本月底开盘5、6、7、8四栋楼,可售房源在500套左右。三期房源共有6种户型可供选择,面积区间在82—172平方米。销售均价为6.3万元/平方米左右,交房标准为精装修,预计交房时间为2021年底。

记者了解到,项目三期“御山府”尚未取得预售许可证,处于前期蓄客阶段。销售人员表示“月底集中开盘选房,有意向购房可以先带着证件来排号,排卡验资200万元”。她向记者透露,在新品宣传仅十几天,排卡客户已近400组。

“我觉得既然是去年的住宅销冠,三期新品应该也错不了,我就是冲着这个来的!”首次置业的小王如是介绍自己来看盘的原因。

## 部分户型“微瑕”

相比小王首次置业的“买楼看名气”,以老傅一家为代表的改善型客户,显然有着更加明确的购房诉求与理性的置业观。

“我们是打算以旧换新,想要的房子既要大,又要舒适。目前来看,中海·寰宇天下这个项目户型好,面积选择



曾以“景山府”、“熙山府”两期产品轰动北京楼市、斩获2018年北京住宅市场销售冠军的中海·寰宇天下,待售的三期新品“御山府”近日未售先火。日前,北京商报记者实地探访该项目发现,紧邻地铁、配套成熟、人性化户型设计以及性价比较高的品质精装,吸引了大批改善型客群。此外,在2018年销售的光环下,中海·寰宇天下也趁势收割了颇多路人缘,部分首置客户也成为近期蓄客群体中的重要组成。但在专家看来,尽管中海·寰宇天下有许多可圈可点之处,但今时不同往日,该项目能否从2019年众多竞品楼盘,尤其是价格优势更为明显的限竞房项目的夹击下突围并卫冕销冠,尚存不确定性。

也多,可以满足我们这种三世同堂家庭的居住需求。”同儿子一家看房的老傅说。

据了解,三期新品“御山府”延续了寰宇天下一贯的新中式建筑风格,产品上推出82—172平方米共6个户型。总体设计上延续了之前房源设计方正、南北通透、三面宽朝南及功能空间规划合理等均好特质。

现场销售人员表示,所推房源中,面积为101平方米的三室两厅一卫C2户型较受购房人青睐,排号也较多。记者观察注意到,C2户型建筑面积属于本轮推出房源中的中小户型。优点是三卧室及客厅全南朝向,采用了短进深、大面积宽设计,而且3个卧室之间彼此隔离,互不干扰。由此,该户型也被称为是经典的“眼镜户型”。多功能收纳间和U型厨房设计也是亮点。

即便如此,该户型也有遗憾。采用的全南向设计,损失了北向窗户,未能实现南北通透,后期通风会受到一定影响;其次,卫生间同样无窗,未能实现明卫设计;此外,最北面的卧室窗户仅有1.3米宽,导致采光大打折扣。总体而言,C2户型因优点不少,加上面积尺度较小,总价上较为可控,受到刚需一族的追捧不难预料。

另一个小户型产品83平方米的C1户型特点与C2类似。优点是户型方正、房间全部南向,采光充足,缺点同样是暗卫及北向无窗。

其余尺度较大的C3、C4、C5、C6户型均采取全明设计,附赠功能飘窗、独立入户玄关、U型厨房等设计均为标配,此外在一定程度上,面积越大的户型,功能分区更为完备。

客观分析来看,C4三居、C6四居半两个户型几乎做到了完全的方正;设计上采取餐厨一体,双明卫设计,在功能分区、空间布局上优势明显。但C4三居也有个遗憾,就是卫生间设在入户玄关处,不论是居住传统习惯还是舒适度都会受影响。

而C4三居户型、C5四居、C6四居半户型在客厅面宽上存在一点瑕疵”。按照一般设计,140平方米以上户型,客厅面宽至少要达到4.2米,不过该项目125平方米户型的客厅面宽为3.6米,145平方米户型面宽为3.9米,175平方米户型面宽也仅为4.1米。

## 能否卫冕

中原地产首席分析师张大伟介绍,中海·寰宇天下不仅是北京2018年住宅市场的销冠,也是北京近十年住宅市场

的销冠。

资料显示,中海·寰宇天下2018年成交1345套、总成交金额91.11亿元,位列2018年北京普通住宅期房成交排行榜榜首。

中海似乎有意复制寰宇天下前两期的成功。有业内人士向北京商报记者透露,中海今年又定下了寰宇天下三期实现100亿元的销售目标。但需要注意的是,即便中海·寰宇天下目前热度不减,但今年要实现百亿销售目标实现卫冕,仍要打上一个问号。

机构数据显示,在北京商品住宅不断供应入市的同时,2月北京商品住宅项目成交水平呈现下降态势。据克而瑞统计,2月北京商品住宅成交金额95亿元,同比上涨63%,环比则下降66%。对此,克尔瑞方面认为,楼市仍处调控期,市场预期并没有发生根本性转变,经过去年底和今年初的一波刚性成交,市场已趋缓。

业内人士分析,中海·寰宇天下的户型不错,面积段全,可选择性多,还有精装加持,再次成为年度热盘难度不大。但覆盖刚需和改善型等多种需求也是一把双刃剑。一旦刚需去化速度进入下降通道,小户型可能不如去年卖得好;大户型改善型产品方面,这一轮中海推出的大户型房源数量上显著多于以往,包括之前还未推出过175平方米产品。因为总价高,销售速度能否达到预期还不好说。

在合硕机构首席分析师郭毅看来,中海·寰宇天下之所以能成为2018年度北京住宅市场的销售冠军,是因为去年踩了一个好的销售时间节点,且当时市面可竞争项目较少,吸收了周边区域大多数需求。

“石景山区近十年没出过改善型项目了,中海·寰宇天下去年春节前开盘,那个时候别说是五里坨‘三兄弟’,就是整个京西区域,就它一个改善型项目,除此以外就得去门头沟找改善型项目了。可以说,中海·寰宇天下吸收了京西南及西北的大多数需求,所以它才有一个近百亿的销售业绩。”郭毅解释道。

郭毅分析指出,中海·寰宇天下今年的销售难度相对较大,因而项目也在抢着往前走。一方面石景山区还有另外一个类似品质的改善型商品住宅——远洋·天著春秋在售;另一方面,尽管石景山区近年来在土地供应方面较为匮乏,但新崛起的五里坨板块之上的五里坨“三兄弟”——绿城西府海棠、远洋五里春秋、万科翡翠山晓三大限竞项目,相比同区域的中海·寰宇天下而言,较具价格优势。此外,2018年石景山成交的古城南街一宗住宅地块,预计不久也将入市销售。

“项目是好项目,但今年市场前景不是那么乐观。尤其是小户型自住客户,更加注重的是价格,品质对其意义不大。中海今年能否实现百亿销售目标以及卫冕销冠,存在不确定性。”郭毅如是说道。

北京商报记者 孟凡霞 荣蕾