

商报看盘

销冠背后：西城天铸户型槽点多

地段与价格的双重吸引

记者在售楼处了解到,西城天铸项目共有9栋楼、988套房源,产品形态主要包括84、85平方米两居,89平方米三居以及168、173平方米四居。该项目限定销售均价为7.78万元/平方米,最高售价不得超过8.17万元/平方米,价格区间为660万-1400万元。

项目首期已于2018年12月23日开盘,推出1#(9层)、6#(12层)、7#(西单元14层、东单元16层)共计280套房源,开盘首日至去化远超九成。不过同期取得预售证的9#(25层)大户型楼栋,在前段时间才正式推出,目前正在顺销中。

现场销售人员告诉北京商报记者,最新一期推出的9#是项目中唯一的大户型楼栋,当前剩余房源不足20套。房源销售均价在7.78万元/平方米左右,2021年7月简装交付,得房率大概78%。购房者如确定购房意向,可先行缴纳100万元定金锁定房源,首付一周内付清即可。

“项目去化情况还不错,首期几栋小户型房源开盘当日几乎售罄,购房者以刚需客群为主。目前在售的是大户型,改善型客群大多选择这种。”销售人员介绍道。

在合硕机构首席分析师郭毅看来,地段与价格的叠加优势是西城天铸项目受购房者青睐、实现较快去化的主因。90平方米以下的低总价小户型为项目带来了大批刚需客群。同时,售的大户型产品也积累了一众刚改客户。

据克而瑞数据统计,2月九龙仓·西城天铸以10.8亿的成交金额,夺得月度销售冠军,泰禾·北京院子二期以及景粼原著分别以3.4亿元和3.2亿元的成交金额位列第二和第三名。此外,在2月北京项目销售面积排行榜中,九龙仓·西城天铸依旧位列榜首。

值得一提的是,西城天铸项目每栋楼的层数、层高、梯户比、得房率都有差异。如8号楼在所有楼栋之中最为特殊,为东西向。其他楼栋层高自北向南依次为2层(托老所)、9层、11层、16层、18层,其中包含180套自持房源。得房率方面,1号楼得房率85%,6号楼得房率82%-83%,7号楼得房率81%,9号楼得房率78%。从位置来看,项目中7号楼位置最优,据介绍,与9号楼之间的楼间距达94米。

另据销售人员透露,除1、6、7号楼首期售罄以及9号楼目前在售外,西城天铸其他楼栋均未开盘,预计在2019年年中陆续推出。

“港系”户型的设计尴尬

事实上,除了地段及价格优势,九龙仓·西城天铸项目在其他方面表现得并不突出。尤其是项目户型自公示以来,因进深极长、面宽过窄、忽略采光的“港系”做派,屡受外界吐槽。

“说实话,如果不是有地段及价格的双重加持,设计槽点很多的西城天铸,未必这么好卖。”看房人小吕发出了



经历过2018年底的首期红火清盘,九龙仓·西城天铸斩获2月北京项目双料销冠后,仍在稳步顺销过程中。不过叠加地段及价格优势,西城天铸项目前期销售表现虽不俗,但若经过细致推敲,该项目也并非无懈可击。有业内人士指出,该项目在户型设计上“硬伤”颇多,“港系”户型进深极长、面宽过窄、忽略采光的缺陷暴露无遗。此外,“高端管家服务”对应的高物业费,也是小户型房源客户口中的一大槽点。此外,专家指出,西城天铸日后的升值将是建立在限竞房自身限价和品质基础之上,项目销售人员以周边高端二手房价格类比的说辞,并未获得认同。

“价格与户型不可兼得”的慨叹。

以西城天铸当前在售的建筑面积173平方米的B户型房源为例,短面宽、长进深,在影响通风、中间部分采光的同时,也有走道过长造成的面积浪费、动线较长的问题。该面积段户型在国内一般情况下会设计成南向三面宽的四居室,面宽在10-12米左右。而西城天铸的户型图虽未明确注明尺度,但目测B户型面宽远小于10米,且为南向两面宽,呈现出类似长方形的一条动线,如此设计将导致采光大为受限。

而从上述户型不难发现,港企九龙仓在西城天铸项目户型设计中,基本也沿用了香港户型的设计理念,侧重套房设计。其西向的两个卧室皆为套房,实际上该设计挤占了更多公共面积的空间。同时,通常情况下,国内户型设计会充分考虑到餐客厨一体化,基本上将厨房设置在正北向,以形成一个南北通透的采光效果,厨房的采光面也会较大。但西城天铸的B户型房源,则将厨房、卫生间及书房分列在进深狭长的房屋东侧凹槽内,这也导致餐客厨及房屋整体的采光面较差。此外,由户型图也清晰可见楼梯、电梯井等公共空间面积占比较高。

北京商报记者翻阅项目户型宣传册发现,西城天铸此前热度较高、去化较快的低总价小户型房源以及其余待

售的小户型产品,实际上也存在诸多槽点。据楼栋及户型分布指示图,该项目中以建筑面积约84平方米的D1户型居多,此户型对比一众状如“手枪”、“刀把”或“哑铃”的户型,设计总体略好一些,南向卧室有两个采光面,客厅及餐厅均处于南北通透的通道中。但是阳台遮挡了次卧的采光,主卧和厨房则处于类U形的凹槽内,且主卧竟然朝北加上窗洞较小,其采光损失较大。总结而言,西城天铸项目小户型的问题也主要集中在房屋采光及空间利用,具体为全明通风与3个卧室的高使用率不能兼得。

有业内人士直言,西城天铸项目户型属于典型的“不考虑面宽的香港户型”。放在寸土寸金、光照条件远胜内地的香港能够理解,但如果照搬到内地尤其是北方地区,一方面‘不适用’,不能兼顾国内家庭对于采光及通风的需求;另一方面‘不经济’,规划设计导致的房屋实际空间利用率较低问题突出。”

参照物不同的增值争议

地处内城三环地段、与千万级豪宅为邻,限竞房地块,集此三大属性于一身的西城天铸自拿地起便自带“流量”。加上由被冠之“香港豪宅教父”美誉的港企——九龙仓操盘,又是九龙仓在京独立拿地、独立操盘的第一个项目,也

使得该项目话题度与关注度颇高。

西城天铸现场销售人员表示,该项目拿地成本较高,加之地处三环与四环间区位优势,周边商业及各类配套成熟,升值空间无限。并将西城天铸与周边的低密高端项目进行价格类比,一为突出限竞房的价格优势,二是用以辅证其未来升值空间。

据了解,项目北侧于2007年建成的保利·百合花园,其在附近麦田门店的挂牌均价约为8.5万元/平方米;次新房龙湖·西宸原著二手房均价在安居客上高达13万元/平方米,一二手房价格倒挂至少1万元/平方米起步;与西城天铸一路之隔的丰台大院——泰禾·西府大院,均价为11.3万元/平方米。

一位不愿具名的行业人士表示,归属限竞房性质的西城天铸凭借地段及配套,日后确有一定升值空间,不过这与销售人口中进行类比参照的同区域豪宅二手房售价应该有所区分。即便日后升值,也是建立在限竞房自身限价基础之上。

资料显示,西城天铸项目所在地块为丰台区城乡一体化西局村旧村改造项目三期0611-638地块R2二类居住用地,起始价为42亿元。2017年9月21日,该地块由九龙仓以62.6亿元总价、16%自持面积比例摘得。出让公告显示,该项目不配建保障性住房,但项目居住建筑规模中套型面积90平方米以下住房面积所占比重需达到70%以上。按照要求,宗地中商品住房销售均价不超过7.78万元/平方米,且最高销售单价不得超过8.17万元/平方米。

据测算,九龙仓拿地溢价达49%,楼面价为6.08万元/平方米。如果剔除自持部分,地块可售部分的楼面价成本将超7万元/平方米。此价格与限定售价仅相差7800元的价差,且高于2014年龙湖以及泰禾在相邻地块的拿地成本。对此,彼时外界曾猜测,九龙仓在该限竞房地块上项目运营和成本控制上或将存在较大压力。

值得一提的是,除户型备受吐槽外,物业费的收取标准也被视为九龙仓·西城天铸项目的一大槽点。有购房者反映称,对于整个项目占比达70%的小户型购房者而言,近8元/平方米/月的物业费,实际上性价比并不高。并猜测西城天铸作为限竞房项目,高昂的物业费或与拿地成本高导致的利润空间小有关。

西城天铸现场销售人员介绍称,项目物业费为7.9元/平方米/月,较高水平的物业费源于九龙仓自家物业后续为业主提供的高端式管家服务。据悉,隔壁普通商品房保利·百合花园项目的物业费仅为2元/平方米/月,龙湖·西宸原著则为9.8元/平方米/月。

就项目户型设计考量、待售房源推盘计划及销售策略、物业费定价是否受利润空间影响等问题,北京商报记者向九龙仓北京公司发去采访函,不过截至发稿未获回复。

北京商报记者 孟凡霞 荣蕾/文并摄