



地产周刊订阅号

A1-A4

2019.4.18

多限竞房扎堆 四大开发商决战北京青龙湖

限竞房新盘动态的接连更新,让京西青龙湖板块又开始热闹起来。伴随着首开·熙悦观湖、熙悦湖著以及金地·大湖风华售楼处的相继开放,以及新品房源信息的更多披露,购房者们也开始“货比三家”。限竞房低单价、低总价对于很大一部分刚需客群产生了较大吸引。然而,有待进一步完善的周边配套、交通、教育及医疗资源,也成为影响购房者置业青龙湖的一大制约因素。

值得一提的是,因区位临近,同样受“90/70”限制,上述项目在产品形态上均以90平方米以下小三居洋房以及叠拼/跃层为主,开发商已然开始抢占时间节点推货,而项目中有无教育配套、精装与否、是否提供社区班车等,都成了各家项目营销中的亮点。在业内人士看来,被开发商们冠以“价值洼地”以及“黑马板块”之称的青龙湖,要在2019年扎堆供应与入市的限竞房中突围而出,不仅要在产品质量及营销上下功夫,完善相关配套也是关键。

三项目集中亮相

谈及青龙湖置业,近期接连开放售楼处的首开·熙悦观湖、熙悦湖著以及金地·大湖风华3个项目,热度持续攀升。自4月9日,首开宣布熙悦观湖项目展示中心正式开放后,其余两家也纷纷对外公示项目展示中心开放信息,并同于4月13日开门迎客。

北京商报记者发现,在青龙湖板块上出让的6个限竞房项目中,除万科·翡翠西湖在售外,其余5个项目仍未开盘。其中,熙湖悦著、金地·大湖风华、首开·熙悦观湖3个项目售楼处已经正式对外开放,另外2个地块则还未确定案名。

从区位来看,青龙湖板块位于房山区及丰台区交界处,由湖划分,以东为丰台,以西为房山。由此,上述三大限竞房项目因地处湖西,隶属于房山区青龙湖区域。值得一提的是,受益于丰台区相对丰富的教育等各类配套资源,地处湖东的丰台青龙湖区域限竞房售价多高于湖西房山区域,如万科·翡翠西湖的限定均价为41230元/平方米。

最早亮相的首开·熙悦观湖项目,实则拿地最晚,该项目地块出让于2018年9月13日,彼时首开以11.5亿元的底价将该地块收入囊中。在此之前,熙悦湖著及金地·大湖风华地块先后被挂牌竞拍:前者由龙湖+国开东方+万科+首开联合体于2017年6月22日竞得,成交价格为56.1亿元,溢价率为50%,自持面积12%,龙湖为主要操盘方;后者则出让于2018年7月4日,金地以17.5亿元的价格将其竞得,溢价率41.13%。



图为首开·熙悦观湖沙盘

北京商报记者了解到,上述三大限竞房项目的商品住房销售均价均不超过37245元/平方米(含全装修费用),且最高销售单价不得超过39107元/平方米(含全装修费用);不配建保障房,且均执行90/70政策。上述三项目是除万科·七橡墅限定均价:22434元/平方米)外,房山区中限定均价最低的限竞房。

其中,熙湖悦著是3个地块中唯一有教育配套的项目,也是唯一有自持部分的楼盘;首开·熙悦观湖要求配建综合商业,地上建筑规模为24791平方米。

限价产品的肉搏

市场有分析称,楼市项目的集中供应确实可以让某个区域的配套建设在短时间内爆发,但从开发商的角度来看,一场关乎销售的“贴身肉搏战”在所难免。三项目难以幸免于从价格到性价比等方方面面的类比。

从产品来看,三大项目容积率相差不大(首开·熙悦观湖1.53、熙湖悦著1.58、金地·大湖风华1.6),产品形态整体为洋房+叠拼/跃层。价格方面,首开·熙悦观湖、熙湖悦著、金地·大湖风华均执行37245元/平方米的限售均价,最高销售价格不能超过39107元/平方米。再看土地成本,三项目的成交楼面价分别为:首开·熙悦观湖1.36万元/平方米、熙湖悦著2.66万元/平方米、金地·大湖风华2.28万元/平方米。

根据各项目对外披露的信息,首开·熙悦观湖项目主推89平方米小三居洋房,总价约330万起;叠拼产品总价待定。金地·大湖风华项目的主力户型为

89平方米小三居,额外赠送约5平方米阳台+2平方米飘窗,户型客厅面宽3.8米,卧室面宽3.4米;其叠拼的上叠总价在500万元左右,下叠在700万元左右。龙湖·熙湖悦著项目主推78平方米及88平方米小户型房源,后续将推出跃层产品。其中,88平方米房源在目前全北京同类产品中面宽最大,客厅面宽3.9米,卧室面宽3.6米,相比同类产品至少大30-50公分;78平方米的房源为南北通透三居,赠送露台,总价不到300万元。

据了解,在上述三大限竞房项目中,金地·大湖风华的洋房产品为精装交付(包括墙面壁纸铺设、配新风系统及智能家居控制系统等),其余两家房源精装与否尚不能确定。有业内人士指出,同区域内相同限价的地产项目以精装交付,或将倒逼其周边临近楼盘追加装修,亦或是在价格上采取让步。

众多项目齐亮相的另一面,是青龙湖板块限竞房项目去化压力激增。来自诸葛找房数据研究中心的数据,2017年以来,青龙湖板块共供应地块6宗,规划建筑面积共计87.6万平方米,且这6宗出让地块均为限竞房。截至2019年4月,青龙湖板块已吸引了包括万科、龙湖、中粮、首开、国开东方、亿城集团六大品牌开发商争相入驻。该机构还预计,未来青龙湖的供地仍会继续。

诸葛找房数据研究中心分析师国仕英表示,通过对青龙湖板块及附近项目在售及入市项目分析,可以发现该区域限竞房的去化情况不是特别理想,面临着较大的去化压力。

中原地产首席分析师张大伟也直

言,对于开发商而言,青龙湖板块上的限竞房项目“不好卖”。青龙湖区域叠加存量100万平方米,合计货值大约400亿元,按照过去区域一年20亿元左右的年去化速度,大约要卖20年。”

基建短板

事实上,近期流量不断的青龙湖板块,并非北京楼市一直以来的热地。此前青龙湖板块内建成的少数住宅产品,以高端住宅为主。而在当前青龙湖板块热度攀升之时,一场关于该板块能否崛起的前景预测,也在北京楼市席卷开来。多位行业专家指出,青龙湖板块附近公共交通有待完善、医疗资源则相对匮乏、配套设施有待提高,这是影响其项目销售的主要制约因素。

据了解,商业配套方面,目前青龙湖板块仍主要依靠于良乡、长阳等房山传统的核心板块支持,不过因近年来土地出让时多规定承建相关配套,青龙湖板块之上的待建商业体量已在15万平方米左右,除此之外,还有一定规模的养老及基础教育用地配套。教育资源方面,有消息称,在已有青龙湖小学、北京十三中青龙湖分校的基础上,房山区今年计划引进北京八中附属学校、皇城根小学、首师大附属中学、北京育才学校四所知名中小学。但计划引进的上述院校是否能够顺利落地青龙湖板块,区政府方面也尚未正式对外宣宣”。

此外,张大伟表示,青龙湖板块如果供应一些田园别墅项目,对于市场来说,还是有成功可能性的,但区域内将有大量的刚需住宅入市,这就带来了巨大的规划不匹配问题。

另有部分楼市观察者认为,青龙湖板块楼市实则具有较大的想象空间。

国仕英分析认为,青龙湖板块目前已经吸引万科、龙湖、中粮、首开、国开东方、亿城集团六大品牌开发商争相入驻,可见房企看好青龙湖未来发展。

合硕机构首席分析师郭毅表示:“虽说青龙湖国际文化会都推进迟缓,但负责青龙湖区域的一级开发商——国开东方在基础设施建设上的投资已经超过百亿。此外,国开东方还负责为青龙湖地区引进战略投资者与专业运营商,万科与之深度捆绑并连续拿地,恐怕就是承担了部分区域运营的责任”。

“核心还是引入真正优质的教育。其次,因为区域内没有地铁,开发商必须舍得花钱永久开通地铁接驳车。开发商应先做配套,再完善商业。”张大伟建议。

北京商报记者 孟凡霞 荣蕾