

生态占优、配套拖累

世茂·一渡青青小镇的AB面

卖点:

生态吸引+环京不限购

东经115度25分、北纬39度42分,这是京西南方向、北京与河北省交界处的一条回旋曲折的峡谷河——“拒马河”的地理坐标。以此河为界,北京房山区以及涞水县各处东、西一侧。此外,另有一个知名房企开发、当地居民鲜少购买的地产项目分列两边。

上述项目即主打“体验式度假社区”以及“轻度度假山居小镇”的世茂·一渡青青小镇。“五一”假期的最后一日,北京商报记者来到了该项目位于房山世界地质公园十渡风景区首站——一渡渡口的售楼处。正如项目名称所展现的,优良的生态环境是世茂·一渡青青小镇项目的最大亮点与核心卖点。据了解,距离项目30分钟车程内有九大景区,整个十渡大片区有42个国家4A级以上风景区,度假资源丰富。

现场销售人员介绍称,世茂·一渡青青小镇项目整体规划建设9期,产品类型分别为独栋、叠拼、联排、合院以及洋房。当前主推第7期房源,该期楼盘开盘于2018年1月20日,推出房源1091套,包括5栋共计912套精装观景高层(最高为33层),主要为80-103平方米的两至三居;160套130-140平方米精装山水合院,19套沿河双拼。当前在售房源为4栋高层(5栋中有1栋计划打包出售)以及合院产品,精装高层总价区间约98万-150万元,精装合院产品总价区间约350万-400万元。

据现场销售人员透露,该项目产权虽属河北涞水县,但因位置环京且不限购、加之周边生态环境优良,一直以来都是北京改善型客群置业的热门选择之一,今年“五一”假期接待客户上千人次。

“现在这边的购房政策很宽松,外地客户在涞水县无房者,就能购买当地房产一套。大部分客户都是从北京来的。”此外,现场销售人员表示,项目基本定位为北京改善型客群,除纯家庭自住改善外,大多数客户是为父母购置养老房。

加分项:

精装加持与价格优势

精装交付,当前已成世茂·一渡青青小镇项目的加分项之一。据了解,此前1-6期的独栋、叠拼、联排产品均为毛坯交付。尽管彼时依山傍水的房源仍处于不断顺销中,但购房者对于收房后还要费心费力“监工”新房装修感到疲于应对。

“毛坯房装修比较麻烦,之前有个客户装修三年还没装完。所以我们这一期考虑的是不给客户再添麻烦,直接改为精装。”该销售人员表示,计算下来,高层洋房的精装价格不到1.5万元/平方米,合院的精装价格在2.6万元/平方米上下。“高层首付就是北京一个车位的

“五一”小长假期间,北京热门区域楼盘看房活动仍然火爆,也有不少购房者选择游玩郊区之余顺便看房。北京商报记者了解到,位于京西南、房山世界地质公园十渡风景区首站——一渡渡口附近的世茂·一渡青青小镇项目,在“五一”小长假期间也迎来了一波看房热潮。记者实地走访发现,周边生态优良、精装加持以及户型可圈可点成为该项目的吸引力所在,不过美中不足之处在于距离北京市区较远,交通、医疗及商业等各类配套尚不完善。有业内专家直言,该项目产品类型“适合改善不适合刚需,除度假资源外无核心产业支撑,长远来看,项目升值空间不大。”



钱,购房者确实能享受到价格实惠。”

而在精装加持之外,世茂·一渡青青小镇项目在原本大面积、偏高端的前期产品类型基础上,自第7期开始推出了高层洋房,并称,预计后期产品也将推出高层洋房。据销售人员介绍,之前主推的独栋、叠拼、联排等产品容积率仅为1.1,当前在售7期容积率已达1.56。

容积率的增加往往伴随着项目地块内建筑的密集程度提升,虽然居住舒适度有所降低,但是这也某种程度上意味着在此别墅社区置业的门槛降低。事实上,已有来自北京的刚需客户对世茂·一渡青青小镇的高层洋房动了心。

“因为自己还未达到北京购房资质,听说一渡青青小镇2018年的最新一期楼盘推出了精装高层,就想着来看看是否适合像我这样的刚需。”看房人郑新(化名)如是表述此行用意。并表示,现场销售人员给他的置业建议是“在支付能力范围内尽可能全款购买高层洋房”,这样不会因为涞水的贷款记录影响到日后首置业北京的首付比例。

短板:

基建欠发达及无产业支撑

值得一提的是,尽管精装交付以及价格优势对于一部分刚需产生了较大吸引,但不得不承认的是,该项目还远未达到刚需客群期待之中的通勤条件。

据了解,世茂·一渡青青小镇项目距首都核心点天安门直线距离67公里,现行车距离约82公里。在销售人员口中,项目拥有双高速一城铁和公交直达,乍一听日常交通出行似乎颇为便捷。不过仔细观察区位图以及咨询销售人员不难发现,项目周边虽有京西南G5京昆和G5京石两条高速接驳,以及房19路、917路等公交线路延伸至房山周边或直达市区,但自驾及公共交通出行的时长实则差异较大。在路况良好的情况下,由项目所在地自驾行至天安门需一个半小时车程,选乘公交+地铁出行的话,时长则会翻倍至近4个小时。

“日常出行多靠公共交通的在京上班一族,即使在此购房首付无压力,后续通勤也会搞得自己比较累。”郑新直言:“有点放弃了”。对此,现场销售人员坦言,目前来看,购房客户更适于自驾出行。据其介绍,还在建设中的地铁燕房线西沿线终点为周口店站,预计2020年底完工,届时距离项目为25公里;项目东南方向最近的城际铁路,预计将在首都新机场正式启用的同时投入使用,到项目距离在7公里以内。

业内人士表示,环京项目价值,一要看距北京距离与交通情况,二要看周边各类配套,三要看价格以及产品力。中原地产首席分析师张大伟也直言,环京项目要想取胜须满足“规划利好、低价、环境”。然而该项目的配套似乎“落了下风”。

据悉,为方便居民生活,世茂·一渡青青小镇于2018年在原有食堂、农场、半山书院的基础上,新增了一处度假酒店,同时正在规划3000-4000平方米的商街,计划于2019年10月建成投入使用。此外,基础购物及医疗需求由张坊镇商业及卫生院满足,大型商业及完备医疗则还要依靠于房山良乡板块的资源。

在合硕机构首席分析师郭毅看来,世茂·一渡青青小镇引以为傲的景区配套毕竟不是生活配套,上述项目强调的也是度假休闲与养老,当前产品对于刚需客群“并不友好”。此外,郭毅指出,变毛坯为精装交付,实际上是开发商基于北京客群往返市区与郊区装修不便而做出的适时调整,一定程度上可促进销售。

“不过因项目周边商业及医疗配套水平不高,交通方面如轨道交通并不完善,该项目‘适合改善不适合刚需,适合自住不适合投资’。加之除周期性度假资源外无核心产业支撑,从长远来看,该项目升值空间不大。”郭毅如是分析。

就项目首推高层洋房产品,是根据市场需求所做调整还是平衡容积率所致?以及项目后续营销策略及定位等问题,北京商报记者致电世茂方面,不过截至发稿,未获回复。北京商报记者 孟凡霞 荣蕾

朝阳区市场监督管理局团委开展“青春心向党 建功新时代”主题团日活动

今年是中华人民共和国成立70周年、五四运动100周年。为激励和引领广大青年大力弘扬以爱国主义为核心的伟大民族精神,日前,朝阳区市场监督管理局团委赴日坛公园马骏烈士墓开展“青春心向党 建功新时代”主题团日活动,共21名青年干部参与活动。全体团员面对团旗重温入团誓词,合唱《我和我的祖国》,共同歌唱祖国的繁荣富强。



未来金茂府示范区开放 首日到访近千人

北京商报讯(记者 董家声)在限竞房供应集中、去化普遍不佳的北京楼市,依旧不乏高光楼盘。5月4日,位于昌平未来科技城板块的未来金茂府示范区首次对外开放,当天共吸引意向客户及业内人士近千人到访。

金茂北京朝阳片区总经理赵伟认为,高阶改善不仅仅是基于面积的改善,解决首次置业所面临的不健康、不方便、不周到、不够用、不舒适等问题,是开发商亟须解决的重要课题。只要综合考量这些因素的项目才能帮助高阶改善客户完成跃迁。

据了解,未来金茂府位于北五环未

来科学城核心区,是区域内唯一一块纯质低密社区。这里已成为汇聚了地铁17号线、北师大师资公立学校教育资源、北京清华长庚医院、未来大都汇购物中心、未来科学城滨水公园等在内的国际精英的生活场。

产品主力户型为120-160平方米的精工科技三居、四居,室内风格对标纽约安缇酒店等知名空间,由台湾著名设计师唐忠汉设计,为新中产营造具备温暖感、舒适感、安全感、幸福感、阶层感在内的五感空间。据了解,未来金茂府与华为已达成合作,打造全场景智慧化家居系统。