

# 10万+再现 北京顶豪市场火拼去化

## 又见10万+

据北京市住建委网站公开信息显示,紫苑嘉园(葛洲坝北京中国府)、尚润嘉园(北京庄园)两个项目已处于“预售许可预告”状态。意味着两项目若无意外,将在近期取得预售许可证,并得以开盘销售。北京商报记者了解到,两家楼盘的预售价格将在11万-12万元/平方米之间。

其中,中国府即为2015年10月葛洲坝以7.5万元的历史最高楼面价取得的樊家村地块,该楼面价至今仍保持着北京土地出让单价纪录。此外,北京庄园作为北京少有的单价破10万同时又总价达“亿元”的独栋产品。

受近几年北京高端项目销售价格“8万红线”等因素影响,北京鲜有纯新顶豪产品供应,市场上成交的也基本是早年入市的老豪宅。与上海、深圳动辄出现10万+豪宅相比,北京近几年能取得预售资格的楼盘屈指可数。

地产营销人发布的统计数据显示,今年1-4月成交排名前30的楼盘中,单价达到10万+的项目仅有泛海国际·霞公府、首创天禧、北京壹号院、中国玺、金胜家园、中骏天宸、西单上国阙。此外,华润昆仑域、九龙仓壹亮马、北京金茂府、恒大华府价格项目销售均价为9万+。这些项目基本都是销售多年的老豪宅,新入市成交顶豪项目少之又少。

“2015年京城地产圈曾有个段子流传颇广”,一位代理机构人士回忆,当初北京顶豪市场非常火爆,有人编了一套顺口溜,形容当时的盛况:“融创的湖、西宸的缸、霄8的四合院、万柳的墙。”当年京城顶豪市场一度呈量价飙升态势,并以单价10万元项目为基础、20万元项目为顶部的格局初步形成。

但之后的调控让当初的“豪宅元年”变得昙花一现,北京顶豪市场则是

与2015年北京“豪宅元年”顶豪项目林立相比,之后几年的北京顶豪市场可谓波澜不惊。仅有几个10万+项目也因种种原因姗姗来迟,而且至今还刻意保持着低调。日前,葛洲坝北京中国府、北京庄园两项目即将取得销售许可证,时隔多月,北京终于再有10万+项目获批入市。加上近来一些高端项目日渐活跃,北京顶豪市场似乎出现升温的迹象。



一路低迷。

## 顶豪迎来窗口期?

顶豪供应的低迷或许有望在近期改变。无论是从成交还是供应来看,北京豪宅市场开始有所升温。

北京商报记者了解到,位于朝阳区的九龙仓壹亮马二期预售证也在近期有望取得,获批单价在10万元左右;不久前,位于西三环万寿路区域的西钓鱼台·御玺和位于西四环附近的保利·和光逸境几乎在同一时间亮相;同时,有消息显示,位于朝阳东三环的泰禾金尊府项目当前也正在加快推进,项目样板间正在加紧装修,有望在短期内与客户见面。该项目未来售价尚未确定,但按照周边项目均价以及市场行情来推断,该项目预计销售均价可能在15万元/平方米左右。总体而言,北京10万+楼盘正在日渐活跃,未来市场供应有望进一步上升。

此外,在四环周边,包括泰禾西府大院、懋源·岳、懋源·玺等高端项目要么已亮相,要么将在近期开盘。

除了新盘取证、亮相的频率增多,豪宅市场的变化在成交数据上也有显现。

统计显示,北京豪宅单价在7万元/

平方米以上豪宅成交1247套,同比上涨124%;成交面积17.37万平方米,上涨103%;成交均价8.6万元/平方米,上涨1%;成交额149.67亿元,上涨106%。

地产营销人出品人韩乐分析表示,高单价、高总价的项目网签最近有所释放。但网签成交的上涨并不能简单归结为高端住宅市场的回暖,有签约滞后因素。但2018年豪宅市场并没有因为市场下行而产生巨大波动,成交排名前5位的项目中,单盘成交金额都在20亿元以上,说明高端市场需求保持稳定。

“资源型豪宅越来越活跃,随着北京高端项目取证以及网签红线限制的减少,豪宅市场有开闸的倾向。而且受限竞房项目低密产品的倒逼作用,一些前期受制于政策而不得已蛰伏的高端产品推盘的意愿上升明显。”一位楼市观察者表示。

## 顶豪的烦恼

新豪宅入市也面临着不少烦恼。

随着时间的推移,豪宅周边竞品也不断增多。例如葛洲坝中国府附近在售豪宅懋源·云台,售均价为13万元/平方米,项目东北侧还有一个在售的新房

懋源·玺,均价在8.6万元/平方米,几家楼盘存在一定竞争。

北京商报记者了解到,葛洲坝北京中国府项目定位高层、叠拼产品。在售户型为185平方米三居、210平方米四居、240平方米四居。据相关机构发布的信息显示,项目销售单价在12万元/平方米左右。本轮即将取证楼栋为1号楼、3号楼以及8号楼,总楼层为15-16层的平层产品。

周边在售现房懋源·云台,在售均价为13万元/平方米,单价似乎略高于中国府;在项目东北侧的另一高端楼盘为懋源·玺,销售均价为8.6万元/平方米,该项目同样为高层、合院产品。与中国府的高低配较为类似,但平层价格有一定优势。

此外,客户端一位楼市观察人士表示,虽然市场上每周都有顶豪成交的记录,市场需求仍在,但在严格贷款政策下,高净值客户腾挪资金与资格的难度仍很大。

中原地产首席分析师张大伟表示,“现在12万单价远远不如2017年10万人入市,而且令营销人员担忧的是,之前的客户流失了不止一波,实在让人痛心”。

但也有业内人士指出,好在当前10万+项目楼盘数量有限,顶豪客群需求仍在,而且与限竞房不同,他们选择的空间也不算太多。

“最近入市的豪宅,当前批准的预售价格与当初的预期理想定价都相去甚远,而财务成本将是新入市豪宅面临的一个问题,当前部分10万+项目虽然是新盘入市,但已经是老地块了,财务成本都不低。”张大伟补充表示。

一位机构人士表示,当前的豪宅市场仍是乱化渐欲迷人眼,顶豪市场的真正行情还需看这一波新入市项目的成交情况或许才更有说服力。

北京商报记者 董家声/文并摄

## 哔哩哔哩关于动画作品的版权公告(一)

bilibili.com(哔哩哔哩)经过版权方的合法授权,依法获得了下列动画作品在中国(港澳台除外)的独家信息网络传播权,在此bilibili.com对此独家授权情形予以公示。任何机构/个人/组织对此独家授权有异议,请发送相关文件至bilibili法务部邮箱legal@bilibili.com和金杜律师事务所何放律师fang.he@cn.kwm.com主张。  
bilibili.com承诺上述声明真实有效并进行公告,并对上述声明承担全部法律责任。

### 动画作品清单

#### 2017年1月

- Rewrite 2nd Season
- 三年E班Q
- 黑白来看守所 第二季
- 猫咪日常
- 小魔女学园 TV版
- CHAOS;CHILD
- 龙的牙医

#### 2017年4月

- 机动战士敢达 雷霆宙域战线 第二季
- 时钟机关之星

#### 樱花任务

- 锥子的笔记
- 月色真美

#### 2017年7月

#### 舞动青春

- Fate / Apocrypha
- 梦之祭!R

欢迎来到实力至上主义的教室

#### 2017年10月

- Code:Realize ~创世的姬君~
- 品酒要在成为夫妻后

结城友奈是勇者 鹫尾须美之章&勇者之章

Just Because!

UQ HOLDER!悠久持有者!

宝石之国

少女终末旅行

鬼灯的冷彻 第二季

干物妹!小埋R

#### 2018年1月

#### OVERLORD II

Fate/EXTRA Last Encore

紫罗兰永恒花园

博多豚骨拉面团

粗点心战争2

#### 戒律的复活

- 龙王的工作!
- 三颗星彩色冒险

小木乃伊到我家

宅饮

比宇宙更远的地方

刻刻

#### 2018年4月

宅男腐女恋爱真难

多田君不恋爱

高达创形者

Megalobox

赛马娘

琴之森

钱进球场

暖暖日记3rd

宇宙战舰提拉米斯

ReLIFE 完结篇

#### 2018年7月

碧蓝之海

OVERLORD III

工作细胞

音乐少女

邪神与厨二病少女

#### 后街女孩

前进吧!登山少女 第三季

付丧神出租中

中间管理录利根川

偶像大师灰姑娘剧场 第三季

BanG Dream! 少女乐团派对☆PICO

#### 2018年10月

JOJO的奇妙冒险 黄金之风

我家女仆有够烦!

RErideD-穿越时空的德理达

偶像大师 SideM Mini

#### 2019年1月

路人超能100 II(灵能百分百 第二季)

约定的梦幻岛

辉夜大小姐想让我告白~天才们的恋爱头脑战~

BanG Dream! 第二季

笨拙之极的上野

同居人是猫

烟草

revisions

琴之森 第二季

B-PROJECT ~绝顶\*Emotion~

格林笔记 The Animation

笑容的代价