

# 限竞房扎堆取证 青龙湖战局“白热化”

随着限竞房取证动作的加快,房山青龙湖板块即将迎来“开盘潮”。继熙湖悦著拔得头筹后,房山青龙湖又一限竞房项目——金地·大湖风华也预告预售资格。而在上述两项目之外,紧随其后拿地的首开·熙悦观湖与中国铁建·山语澜廷也正排队加入“区域去化战”。同区域同类型房源的竞争压力提升,大多意味着购房者可以在“低单价、低总价”的基础上,再享受到来自开发商为促销、吸收客户而额外让利的优惠,这对于刚需客群显然有着莫大的吸引力。然而,有待进一步完善的周边配套、交通、教育及医疗资源,成为影响购房者置业青龙湖的一大制约因素。在业内人士看来,被开发商们冠以“黑马板块”之称的青龙湖,未来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。

## 集中取证

被开发商们冠以“黑马板块”之称的青龙湖,是当下北京市场一个非常热门的区域。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,分区而治。相较于丰台青龙湖板块的“冷清”,房山青龙湖板块当下显得格外“热闹”。因为近几年来区域内限竞房地块的集中出让,该区域的新房开始“井喷式”供应。

继此前龙湖熙湖悦著取证后,近日,同属青龙湖板块的金地·大湖风华也在北京市住建委的官网披露了预售许可预告,这意味着该项目距离销售近在咫尺。

根据北京市住建委披露的信息,此次金地·大湖风华计划取证的21栋楼是该项目的所有可售房源,约10万平方米,共计800套。

结合此前熙湖悦著取证的916套,目前房山青龙湖区域内已经取证的限竞房供应量累计达到了1716套。

除了已经取证的这两个项目,根据此前公开信息,房山青龙湖区域还有潜在的2000多套限竞房供应。其中熙湖悦著1083套、首开·熙悦观湖586套、中国铁建·山语澜廷490套左右。

“按照目前限竞房的取证节奏,同区域项目取证的时间间隔都不会太长,短期内相继取证的可能性很大。”诸葛找房数据研究中心分析师段雨桐告诉北京商报记者,集中取证可能会迎来供应高峰,随之而来的就是同区域、同类型的项目竞争加强,而且受“90/70”限制,青龙湖板块大多为限竞房项目,同质化产品集中供应会导致去化难度加大。

来自诸葛找房数据研究中心的数据显示,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,也使得当下青龙湖板块限竞房上市量呈“井喷”态势。

在中原地产首席分析师张大伟看来,按照目前已出让的6幅地共计88万平方米建筑面积,以“70/90”的政策要求计算,大约会供应6000套以上的房源,对于青龙湖的营销总们,可谓是艰难的考验。

## 近身肉搏 三居门槛不到百万

超大体量同质化产品的集中入市,让开发商不得不依靠抢跑来获得市场。

北京商报记者了解到,率先进入“赛道”的熙湖悦著首期主推73平方米两居及83平方米三居洋房,其中83平方米三居为主力户型。值得一提的是,为了降低刚需首付门槛,开发商83平方米的主力户型做成了普宅,总价控制在了281万元以内,首套首付只要98万元,二套首付169万元。按照熙湖悦著限定均价37245元/平方米计算,该项目83平方米三居总价可摸高至309万元左右,



目前售价低于限价水平近30万元。

与熙湖悦著“门槛取胜”雷同,金地·大湖风华方面也透露,在正式领证之后,首次开盘也有大的优惠:在价格上,金地·大湖风华的89平方米三居总价同样锁定在281万元,首套首付98万元,由于金地·大湖风华的限价高于熙湖悦著,这一售价比自身的最高限价低了近50万元。不仅如此,与熙湖悦著的毛坯交付不同,金地·大湖风华已经确定了精装交付,精装标准中还包含新风系统以及智能家居控制系统。

但金地·大湖风华项目方也承认,这样的优惠不会是整体项目,仅限于首推的78套三居房源,项目后续推出的89平方米三居都将按照331万元的原价对外销售。

## 复制长阳 政府配套需跟上

十年前,万科领衔,一众开发商在区域政府轨道交通、教育配套、商业保障等大力支持下,创造了北京楼市的“长阳神话”,不仅带火了京西南的商品房市场,也提升了房山本身的居住品质。

与当年轨道交通尚未开通便开卖的长阳比,青龙湖所在区域的自然环境无可比拟,超大水系的配套,让区域内的刚需盘有了豪宅的环境品质,然而交通、教育、医疗等一系列配套的严重落后,让刚需客选择落脚于此,颇为尴尬。

“如果没有‘90/70’,不限价,这地儿的客群应该是金融街、丰台科技园的高管们,合院甚至高低配做独栋都不是不能想象的,这种产品的客群不止一套房,对交通、教育配套没那么迫切的需求,但刚需不一样,没有地铁、公交不方便就是要命的。”青龙湖区域一位营销总坦言,从目前取证的项目看,首付仅98万元的三居产品,对刚需有着莫大的吸引力。然而,有待进一步完善的周边配套、交通、教育及医疗资源,成为影响购房者置业青龙湖的一大制约因素。

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,区域政府方面尚未正式对外官宣。

在交通方面,北京商报记者三次探盘发现,从金融街、丰台科技园自驾进入青龙湖区域,在非高峰阶段,分别只需要1小时和40分钟,但由于公交站点较

少,轨道交通暂时缺位,公共交通出行超过2个小时。有消息称,丰台河西区规划了轨道电车T2,西起青龙湖地区,北至北宫森林公园,也可与14号线实现换乘。但因涉及周边地块和路网的配套等问题,开通时间还不确定。

“从供应量、面积段和总价来看,青龙湖的确给北京购房者提供了新选择,但交通短板一直没有得到有效解决。”合硕机构首席分析师郭毅告诉北京商报记者,既然把青龙湖区域规划为刚需板块,也对不少项目约束“90/70”,那么面对刚需客群最需要的轨道交通就应当加快推进。

郭毅称,就交通配套的改善,规划中的T1/T2两条轨道交通线路的推进速度,并非开发商所能解决的事儿,基本都要依赖政府的投资力度。当下,以开发商的能力与实力而言,顶多能够开通连接地铁的社区班车,但也是仅此而已。

张大伟更是直言,按照地铁规划图,青龙湖区域将在可以看得见的十年内,没有地铁。这就带来了一个巨大的交通问题。从基本交通规划看,青龙湖区域甚至不如平谷这些地方,而大兴的六环外也有轨道交通规划。从现有交通条件看,青龙湖的房山部分,甚至不如廊坊现在1万单价区域到北京的便捷程度。

不过也有分析认为,目前青龙湖地区已聚集万科、龙湖、中粮、首开、国开东方、亿城集团六大品牌开发商入驻,随着青龙湖板块热度的提升,未来还会有更多的开发商入驻。这些开发商一方面会布局区域配套资源,另一方面也将倒逼区域配套设施建设加速。

“唯有解决了刚需的燃眉之急,才能真正缓解青龙湖板块的新房去化压力。”郭毅如是说。

值得一提的是,除了已经成交的土地外,未来青龙湖地区还会陆续出让住宅用地。在今年5月初举行的北京市上半年拟供应经营性用地项目推介会上,青龙湖板块内预计还有7宗地块的出让被提上议事日程,其中6宗位于房山青龙湖镇,1宗位于丰台区青龙湖文化会都。

复制一个长阳神话,需要努力的不仅仅是青龙湖的营销总们,还有同样希望引流的区域政府主管部门。

北京商报记者 孟凡霞 王寅浩

## 注销公告

北京雨仟科技咨询有限公司  
(统一社会信用代码:91110101306691641Y)经股东会  
决议拟向公司登记机关申请注销登记。清算组成员:田福占,田  
菁,负责人:田福占,请公司债权人于见报之日起45天内向公司  
申报债权债务。特此公告。

2019年7月11日

## 遗失声明

北京快跑文化传媒有限公司  
不慎遗失营业执照正本  
(统一社会信用代码:91110116MA001B3018),特此声明。

2019年7月11日