

# 政策暖风不断 北熙区领衔朝阳板块升温

近来，楼市政策暖风频吹。北京虽未正式推出新政细则，但受预期激励部分楼盘客户到访量开始出现升温迹象。业内人士指出，目前客户普遍对政策走向高度关注，一些热点板块已抢先做出反应，如朝阳东坝板块北熙区项目作为区域内“销冠”，更是借助政策利好、区域潜力和高品质TOD大盘基因，提前收获了一众“铁粉”。



## 政策“风起” 楼市温度渐起

机构数据显示，2023年7月北京新建商品住宅成交5330套，同比上升61.76%。2023年前7月北京新房成交39932套，较2022年同期上升15.16%。

业内人士分析，当前楼市成交规模相较2021年及2019年同期仍有差距。除了前期供应端收紧因素，当前市场情绪偏弱是成交动力不足的重要因素。但随着未来实质性支持政策落地，楼市复苏节奏有望不断加快。

7月24日，中央政治局会议为优化楼市政策定调；7月底，明确表态对中央政治局会议提出优化楼市政策的支持；7月31日，国务院常务会议指出，要调整优化房地产政策；金融领域，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知……

即便北京还未推出新政细则，市场已抢先做出反应：来自机构和企业反映，近期客户到访量呈现明显上升。从板块来看，朝阳、海淀、昌平、大兴等板块楼市均有升温迹象，朝阳一些热点区域更是焦点所在。

其中，位于朝阳东坝板块的北熙区项目作为区域销冠，7月底以来，伴随着政策利好释放，客户到访、签约数量都有明显上升。项目相关人士透露，近来市场预期正悄然改变，购房信心显著增强。不出意外，后续项目网签将持续上涨。

开发商的预期也在变化，这从土地市场也能看出端倪。一段时间内，北京土拍热度不减，其中，四年未拿地的某龙头房企也在不久前入手新地。表明中央和地方不断释放的利好政策让房企对楼市后续看好。

## 东坝板块“借风”上扬 TOD大盘抢先获客

按楼市规律，一旦政策落地，市场成交量回升，最先受益的一定是有区域价值优势、轨道交通、配套资源占优的项目。拥有高定位、高标准整体规划的区位板块，则最受青睐。

以望京为例，2013-2021年八年间，望京板块随着CBD的规划，产业的聚集，房价从约4.5万元/平方米涨至约9.3万元/平方米。以此推论，今天朝阳东坝板块作为目前北京城六区唯一一块可集中开发的土地，随着自贸区

CBD、第四使馆区、“第二三里屯”等规划的不断加速建设，正在成为动能叠加的潜力板块。

资料显示，2020年9月，中国（北京）自由贸易试验区正式揭牌，北京自贸区的实施包括金盏国际商务服务、高端产业、科技创新三大片区。自贸区CBD作为全功能涉外区，承载了国际交往中心功能，规划建设第四使馆区，服务保障国际会议、国际论坛、外宾接待等外事活动，吸引国际组织、产业联盟、仲裁机构等落户。

在高品质公共消费功能方面，区域内将打造“第二三里屯”高品质公共消费新高地，未来在这里可一站式打卡国际文化艺术中心、街区式滨水商业区、中国时尚展示区、主题休闲娱乐区、城市航站楼、轨道时尚商业街等。

“北熙区提供了全面价值支撑与解决方案。”一位北熙区新签约客户表示，作为东坝本地人，他亲眼目睹了东坝一砖一瓦的变化，见证了从去年开始，自贸区建设按下“快进键”后，规划和产业不断落地。

北熙区位于东坝北西区，紧邻金盏国际合作服务区，总建面超56万平方米。作为京投发展TOD项目最新代表作，北熙区通过深度参与东坝北西区的建设，给东坝板块的快速成长增加了更多确定性。

交通方面，北京地铁3号线和12号线正在紧张施工，将分别在今年底和明年通车。两条轨道连通CBD、中关村、望京等城市重要功能区。

值得关注的是，在北京地铁3号线与12号线涉及东坝板块的北岗子站和东风站，京投发展将进行城轨融合式开发，打造了一条被称为“绿谷”的街区，街区里穿插城市雕塑、精神堡垒，增强品质感和人文属性。街区内还植入咖啡店、小酒店、便利店、策展空间等，实现站点周边用地功能高度复合，为东坝北熙区居民塑造步行可达的15分钟生活圈，建设24小时活力城市。

由此，北熙区也将成为京投发展的TOD智慧生态圈5.0时代代表作品。

## 生活方式迭代 产品与用户主义回归

除了TOD智慧生态圈价值，北熙区的产品力也使其具备了“热销体质”。

作为“大盘”，北熙区社区空间的丰富公共配套，给客户带来丰盈的生活体验。“一谷、三环、五境”的园林景观结构，打造北京首个空中森林社区。顺沿土地肌理，在传统景观设计之上，增加了健康、社交、艺术、运动等功能空间。

300米长的中央景观轴，通过高差丰富体验，以星体、星云、星轨、星光等流动自然现象演绎不同的生活场景。

外立面设计上，北熙区取蒙德里安艺术灵感和密斯·凡德罗的设计理念，运用大窗墙比+超纤细边框、铝板、石材、格栅，打造了苹果式美学建筑，极具现代艺术感。

户型设计上，北熙区将主力面积段定在80-135平方米两到四居，注重功能性和空间合理性布局。

两居做到南向三飘窗，玄关预留洗衣机位置，还可按照业主喜好布置。114平方米三居，面宽和进深比近1:1，客厅面宽达4.2米，采用经典LDK一体设计；123平方米三居，南向面宽做到了9.8米，南向带个三飘窗，九窗全明；135平方米四居，南向面宽达9.9米，四叶草格局，全明通透，动静分区，主卧套间设计，餐客厨一体。

相关人士指出，京投发展一直倡导生活方式的迭代和产品与用户主义回归。多年开发经验沉淀了一整套运营方法论与资源系统，北熙区以用户为中心，融合职住学娱多元生活，开启丰盛的城市微中心生活。

正因如此，去年北熙区一期凭首次开盘就逆市去化90%、30.8亿元签约额的骄人战绩，成为当地“销冠”。随着政策层面利好不断释放，市场预期不断增强，项目累积的大量人气和流量，未来有望快速转化为成交。

