

招商玺：年度流量红盘，首都高端住宅新封面

2023年岁末，随着北京首付下调、“认房不认贷”、房贷利率下调等一系列托市“组合拳”落地实施，楼市众多关键数据开始回升。北京市统计局发布的数据显示，今年全市房屋竣工面积1030.2万平方米，同比增长8.9%；全市新建商品房销售面积862.7万平方米，同比增长3.3%；其中，住宅销售面积634.3万平方米，增长5.1%。

分析人士指出，房贷政策利好进一步降低了购房资金成本，有利于释放置业需求；同时“金九银十”期间一批热点区域的高品质楼盘入市，也进一步推高了楼市热度。这其中，由央企招商蛇口在亦庄开发的人气红盘——招商玺堪称“流量担当”，成为业界和购房者持续关注的焦点。



央企血脉叠加区域价值造就红盘“基因”

“玺系”作为招商蛇口产品序列中的顶序作品，自诞生之初就承续百年央企品质基因。其“玺”系前作履迹深圳、上海、北京等一线城市，打破传统豪宅的定义，每一部作品均择址所在城市高能级板块，占据核心地段核心资源。从设计、选材、工艺、科技智能，到社区配套、物业服务六大维度入手，40年潜心打磨15部作品，可谓每一玺皆传奇。集萃核心都市资源，每座均称高端人居地标。以北京的招商中国玺为例，以占据二环内城核心地段和领先潮流的人居产品，2017年入市便以53亿元销售额夺得当年北京楼市单盘销冠。

招商蛇口北京公司认为，随着房地产市场供求关系发生重大变化，市场发生结构性转变，核心地段的高端改善型产品尤为受到高端置业者追捧。此次招商玺以玺系3.0新作身份回归，再次以国匠精工在京城著写高品质人居典范，自然成为关注热点和流量中心。

央企品质基因决定招商玺超越同类产品的起点，而其所处与亦庄新城的国际化区域价值，则为招商玺的红盘身份赋予了雄厚的背景底

蕴。分析人士指出，亦庄新城作为北京唯一的国家级经济技术开发区，2022年亦庄GDP已经达到2800亿元，增势强劲。近年来，亦庄新城聚集了中芯国际、京东方、京东、小米、奔驰、北汽等世界500强企业，形成集成电路、新能源汽车、生物医药、智能装备等四大千亿级产业集群。北京市政府还在积极推动高品质基础设施和轨道交通路网建设，以及教育、医疗、商业服务资源配套的加速落位。

为抢占国际化新城的增长先机，招商玺所在的亦庄新城河西X47地块一经挂牌，就引发31家品牌房企争夺，最终经过12轮竞价，触及现房销售面积上限后，该地块才终于落地。可以说招商玺项目尚未诞生，就已经成为2023年土地市场“顶流”。央企品质基因叠加区域强势价值，决定了招商玺将在北京高端市场掀起热销风云。

深厚的央企品牌积淀，加上国际化亦庄的区位优势，使得招商玺项目热度如浪潮般层层推高。

9月16日，招商玺售楼处开放。开放伊始开发商同行、媒体记者、购房者纷纷涌向营销中心。有媒体人感慨，“在招商玺出现了北京楼市久违

的售楼处及周边无处停车的景象”。10月13日，招商玺正式开盘。当天首次供应房源全部售罄，成为高端市场中热度最高的项目之一。开盘至今，招商玺热度居高不下，二期在业界和购房者的期盼下火热加推。

在招商玺看来，产品的守正创新、基于新时代客群需求的精雕细琢，才是招商玺如今热销的真正原因。

从整体开发理念看，招商玺遵循时代生活方式的呼应，以超前的国际视野及审美，打造现代典雅建筑风格。项目造林入园，营造出森林与酒店场景的交融，定义北京高奢生活“玺印东方，半藏森林”，打造64000平方米的森林生活体系和约3000平方米的无界会所，精准切中对生活品质有更高要求的人群需求，让业主们拥抱都市桃源生活。

在产品刻画上，招商玺定位于都市奢“妆”大平层产品，户型涵盖建筑面积143—438平方米，从四居室起步，南向大尺度面宽，超大卧室布局，品质对标当下主流的单价10万+豪宅。尤其让业界和购房者“惊艳”的是，招商玺推出墅居质感的大平层空间，南北通透三面或四面朝南，266平方米户型甚至达到13个采光面。其中南向面宽约18米的IMAX横屏空间，配合巨幕无界玻璃获得更通透的观景视野，LDK的超大餐客厅一体化空间设计，明确间隔了动静分区，再加上双套房设计等空间尺度，演绎领先时代的生活质感。

分析人士认为，从亦庄高端住宅供应态势看，过去三年来区域内土地零供应，新盘久未上新，使区域内的高品质住宅具有很高的稀缺价值，这也促使区域高端二手房售价持续走高，目前单价已突破10万元大关。而招商玺目前售价在每平方米8万元左右，倒挂的价格、超配的品质，使其二期新品的持续热销将成为水到渠成之势。

2024年，首都高端市场能否再掀热潮，业界将目光投向“流量王”招商玺。立足国际亦庄，央企品牌加持与产品的精耕细作，为招商玺首开劲销打下坚实的基础。而伴随项目的稳步推进，规划蓝图逐步拔地呈现，招商玺二期将为北京高端市场拓展更多想象空间。

