

涨声再起

“我们项目现在正在内部判断定价，上涨幅度不会小，虽然现在无法给出具体数据，但我的观点是，通州会迎来补涨期。”谈起项目新一期价格情况，通州某项目销售负责人向记者表示。

涨价，酝酿调价，成为过去通州众多项目的共同特征。

位于通州梨园某项目销售人员表示：“我们 5 月 30 日开盘时的价格便从 23500 元/平方米涨到了 25000 元/平方米，目前房源已经全部售罄。而下一次开盘要到下半年，价格肯定会顺势而动。”

在新一轮通州涨价波中，表现最明显的要数一些别墅项目，4 月 15 日，位于五环至六环位置的某项目现房别墅产品获批，拟售价格高达 81600 元/平方米，这是通州区住宅销售单价历史上最高的价格，而该项目此前销售的高层产品成交均价不足 2.5 万元/平方米。

对于单价超 8 万元的项目，项目相关人士给出的解释是：“目前显示出来的价格只是预售证价格，此外，项目为现房，而且产品为通州市场少有别墅产品。”

除了新房之外，活跃的还有通州二手房市场，在通州北苑某二手房中介门店，经纪人小王告诉记者，过去半个月来，在通州找房的买家明显增多，除了自住需求外，还有不少投资买家。“不过，业主卖房积极性不高，不少业主要么惜售观望，要么要求上调价格。”

借传言炒楼市

让通州开发商集体亢奋，源于近期北京市政府机关东迁通州的消息，近日，有传言称：“北京通州区政府预留地对于市政府东迁得到审批通过，即将开始动工建设，大约 2017 年底投入使用！”

对于该项传言，目前官方并没有权威的说法。

事实上，北京市政府机关东迁通州的消息已不是第一次市场散布。据悉，早在 2004 年，新修编的《北京城市总体规划》就圈出了 11 个新城，并要求重点发展通州、顺义、亦庄 3 个新城，而当时的规划专家们就曾建议在通州建设新的中央行政办公区，打造北京的“副中心”。不过，每一次消息并没有最终“坐实”，最后只成为一些开发商炒作的借口。

“让大家激动起来的，无非是因为传说中可能会带过去的一些利好。但是综上所述，通州这个区域并非从零开始，各种基础设施的投入都已经是公开信息，原有的房价已经透支过相关所有概念。”北京房地产界一位业内人士表示，通州核心区域未来对产业的扶持是为了“职住平衡”，在区域内配平居住和就业人口的比例，而非再次引入大量人口。

亚豪机构市场总监郭毅表示，开发商采取涨价甚至封盘这样的销售策略，可能会面临不小的未知风险，毕竟机关单位东迁是不是事实还是未知数。“而且迁过去的部门有哪些，先后次序怎样，什么时候搬迁完成，所在地目前的开发进度如何，能不能很快将机关单位引进通州当地，现在都还没有确切的消息，”郭毅分析说，“不同机关单位的执行效率差异，对区域的影响程度也会不一样。效率高对区域的拉动就快，效率低对区域的拉动就慢。”



# 北京通州楼市 涨声再起

作为北京楼市的风向标，通州的风吹草动都能调动购房者的神经，一直成为各界关注的焦点。在经过上一轮的调整之后，近期通州多个楼盘开始出现涨价，一则关于“机关单位将落户通州”的消息在坊间流传开来，让沉默了两年的通州楼市开始新一轮躁动。



通州楼市新变化

“在传言之前，通州一些项目就已经小幅提价。”通州某项目销售人士表示，去年以来，相比其他企业出现的价格上涨情况，通州核心区楼盘一直处于消耗库存的阶段，价格并没有明显上涨，今年，随着通州供需平衡，加上今年的利好不断，如积分落户试点政策的出台，使得通州对改善型客户产生很强的吸引力。在今年楼市新政出台后，通州楼盘很快就做出了反应。

据中原地产统计数据示，自 2011 年以来，通州区商品住宅成交均价分别为 20102 元/平方米、16826 元/平方米、21145 元/平方米、21742 元/平方米。截至 5 月 25 日，通州已签约新建商品房住宅合计 2878 套，成交均价为 22226 元/平方米，同比上涨 2.3%。

“通州价格之所以上涨，根源在于通州土地供应稀缺，最近几年居住类土地供应明显减少。”一位业内人士表示，北京市对通州区的扶持，不只是政策，最近四五年通州出现了不同类型的用地，共计 366 万平方米，通州将来是企业总部的聚集区，对房地产市场成交的支撑作用毋庸置疑。

郭毅表示，通州新城板块却在近三年里无一宗商品住宅用地出让，出售地块中的住宅部分全部建为自住房及保障房，意味着在售项目的稀缺性不断升级。区域完善、需求提升，但商品房的供应却只有库存，这样的房地产市场现状里，各在售项目又处于尾房销售期时，开发商必然会控制销售速度、提升产品品质，上调项目售价，从而提高利润率。正是因为既有区域利好的实际支撑，又有区域楼市供需现状的提振，通州新城的在售项目才有底气上调价格。

今年以来，通州区域的合生滨江帝景销售异常火爆，“滨江帝景是最能体现市场变化的项目，现在已经处于不够卖的状态。”合生创展华北区营销总经理刘芸岐表示，通州改善客群比例持续增加，不过，目前通州核心区三居只有 839 套，面对改善型的三居室处于供不应求状态。

后期走势分析

2010 年全国“两会”，CBD 东扩和通州建设现代化国际新城概念提出，刺激了区域内楼盘价格飙涨，2010 年，通州房价出现爆发式上涨，通州房价从 2009 年的均价不足 1 万元/平方米曾一度触碰到了 3 万元/平方米大关，但随后市场出现调整。在 2012 年至 2013 年间，通州整体市场的涨幅低于全市涨幅，这为其近期市场出现涨价迹象提供了空间。

泰禾集团总裁助理、品牌总经理沈力男认为，与 2009 年、2010 年时通州房价的虚高相比，随着通州在交通、商业配套等方面成熟，现在通州的房价则更为“扎实”。从土地出让来看，主要集中在五环外、六环外，在这种情况下，通州离北京城区的距离自然就变得不远。从城市东南西北 4 个方位来看，目前只有东部和南部地区还有可容纳的空间。

持相似看法的郭毅认为，就算没有政府外迁传闻，通州，特别是通州新城，涨价也是合理现象。她认为，在通州明确北京城市副中心的定位后，今年即将出台“积分落户”制度，也就意味着未来在通州购房或租房有机会获得北京户籍，这对楼市成交量的升温形成了巨大支持；此外，通州新城规划逐步落实，生活配套加速完善。万达、新光天地这些商业运营引擎进驻通州，无疑提升了通州商业的整体品质，再加上此前通州引进多所名校及三甲医院，配套的完备令通州的宜居性大大提升。

郭毅同时表示，随着环球主题影城落户通州，再加上彩虹之门、新北京中心、绿地中央广场等大型商业综合体入市，承载通州的产业进驻。目前，通州正在扭转过去的“睡城”形象，逐步成为有产有业有生活的副中心。

不过，一位业内人士表示，通州的面积不小，千万仔细判断其具体楼盘的投资价值，目前真正决定房价的，已经不仅仅是地段，如果从低买高卖的投资角度看，通州即使再翻一倍，也不一定比目前一些仍旧处于洼地、而未来会有良好规划的区域涨幅高。（据《京华时报》）