

## 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过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。”



## 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,通州楼盘很快做出了反应。

据中原地产统计数据显示,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,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升,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/平方米曾一度触摸到了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巨擘进驻通州,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的入市,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》)

# 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。

