

500万

城区老旧二手房成交价集中在500万-600万元 低总价难觅普通商品房

在北京能买到什么房?

500万 城区老旧二手房主流成交价格

2018年上半年,北京新房新增供应降至历史低位,大量置业需求涌向二手房市场。据我爱我家市场研究院统计,2018年上半年北京全市二手住宅网签总量为76640套,环比2017年下半年增长57.6%,同比2017年上半年下降10.9%,在半年走势上结束了2017年的两连降,走出了半年不足50000套的低谷。

在成交户型结构上,据我爱我家市场研究院数据统计,2018年上半年,北京二手住宅交易中一居室占21.9%,两居室占55.7%,三居室的占比为20.9%,两居室仍是交易的绝对主力,占比超过五成。根据链家网给出的5月北京二手房参考均价62459元/平方米,80平方米

左右的两居,总价区间基本在500万元。不过,这个总价,如果在城区,选择的局限性很大。

近几年,朝阳、海淀、丰台仍旧是北京二手房成交“大户”。三区的成交量占比位于全市前列。在北京二手房成交量最大的朝阳区,500万-600万元的二手房,成为市场的主力军。

《广厦时代》在东四环周边的二手房中介调查发现,总价在500万元左右的两居室是成交周期较短的一类房源,但大多落成年代较久。以位于四惠东的兴隆家园为例,5月底成交的一套90平方米西南朝向的两居,2005年入住的房源,成交总价510万元,成交周期仅一个月。而在类似区域,想要买次新的二手房,购房成本就要高

出不少。距兴隆家园不远的天鹅湾小区,物业管理等方面在同时期的小区中并不算出色,但入住时间晚,小区整体规划品质相比兴隆家园要高出不少,而价格也相差甚远。以天鹅湾的主力户型87平方米两居为例,单价就可以到90000元/平方米以上,总价已经进入800万元的区间范围内。

思源地产市场发展部副总经理郭毅表示,500万-600万元的二手房基本要么位置远、要么面积小,户型规划不合理。如果是次新房,面积相对比较合理,位置又比较好,有一定品质的,总价在这个区间的房源很少,要想具备这些条件基本都要在800万-1000万元这个区间了,五六百万元对应的的基本是老旧二手房。

限竞房大都符合预算 普通新房选择少

500万-600万元,这个预算在二手房市场虽然有不少选择,但可选房源类型却比较单一,而退回到新房市场呢?这个预算能够买到什么样的新房?

在限竞房开闸前,北京新房市场满足这个区间的房源十分有限。由于此前限竞房政策尚未最终落地,北京新房市场供应长期低位运行。据我爱我家市场研究院数据统计,其中5月北京新建商品住宅(不含保障房)的新增供应量更是刷新了十年来的历史最低纪录,仅为368套,仅次于可追溯到2005年2月的316套。在这样的整体市场供应情况下,曾经低总价房源集中的几个板块,都已经难觅500万元这一价格段的新房。

以过去两年有集中供应的门头沟为例,由于单价的攀

升和区域供应结构的变化,500万元这个价格段的新房,在门头沟现在已经成了稀缺产品。《广厦时代》了解到,目前门头沟在售的几个项目都以大户型为主,总价区间段已经攀升至700万元以上。

由于供应量少,少数几个符合这个预算的项目,一入市就受到了购房人的关注。近期,位于昌平南邵站附近的纯新盘招商都会中心首次开盘,虽然地块不受价格、面积的限制,但项目仍选择以88平方米的三居作为主打户型。500万元的总价,在近期北京的纯商品房中并不多见,全明通透户型,整体空间布局合理,有明确的动线设计,相比老旧二手房,如今的新房户型设计上的优势极为明显,对于购房人家庭结构的变化也进行了充分的考虑。

限竞房变现周期长 价格仍有大优势

手握这个预算,购买新房,限竞房和普通商品房该如何选择?

有业内人士指出,在一些热点区域,限竞房的价格优势是十分明显的。像限竞房首轮开盘的瀛海府,其所在的区域内纯商品房项目价格基本都在65000元/平方米以上,相较52449元/平方米的销售均价,瀛海府在价格上有很大优势。

而在近几年新兴的高端住宅聚集区孙河,瑞悦府等限竞房不到7万元的均价也极具优势。而且,在这些高端住宅的聚集区,如果不选择限竞房,也几乎没有中小户型可以选择,限竞

房可以说给了刚需购房者进入这些热点区域一个机会。

不过,购房者购买限竞房,仍然有很多账要提前算清。根据北京市最新出台的《关于加强限价房项目销售管理的通知》,即使不被转成共有产权房,限竞房应取得分户不动产登记证书或契税完税凭证后满5年方可上市交易,这个周期对于很多购房家庭,必须要在购房前考虑清楚。

郭毅指出,在限购时代,购房人在购房时必须考虑到家庭的成长性。目前的政策对限竞房这种房源的流通周期锁定,至少要在8年。如果说购房者觉得自己在未来的8年当

中收入能够有比较大的提高,家庭的结构有可能会改变,比如说要生孩子,或者要生二胎,或者将来父母可能年龄大了,需要接到身边来照顾的话,那考虑到未来家庭人口的变化会需要更大面积的住房,同时随着自己收入的提升需要卖旧买新的话,那最好还是选择普通商品房。

反之,如果购房人认为自己的家庭结构很稳定,收入也很稳定,对目前限竞房主流提供的90平方米左右的小三居、140平方米左右的小四居产品感觉比较满意,未来8年到10年可能并不想换房,那限竞房就是目前市场上比较优的选择。



北京部分500万左右一套的在售项目

和悦华锦

地址:大兴亦庄博兴八路与兴海一街交叉口西南侧

户型:90平方米三居、130平方米四居
价格:均价52695元/平方米

大兴区可谓限竞房最为集中的区域,亦庄、旧宫、瀛海、黄村……多个近几年置业的大热板块均有待入市。区域内已经定下案名的项目大多都分布在南五环外,和悦华锦、万和斐丽、瀛海府、首开保利熙悦林语、首创远洋禧瑞天著……品牌开发商几乎在这儿聚集了,在价格和地段已经限定好的命题作文中做文章。

此前,瀛海府的开盘售罄给足了区域开发商信心,未入市的几个项目也都汇集了购房人很高的关注度。其中,由保利、首开、金地三大开发商联手打造的和悦华锦的动向就一直备受关注。

在地段上,和悦华锦位于亦庄河西板块,西北侧3公里即是南城开发商最爱提及的南海子公园,同时项目南侧、西侧也都有规划公园分布。在商业配套上,和悦华锦可以享受到亦庄现有的各类成熟商业

配套,同仁医院南院距项目3.5公里,医疗配套方面也不需要担心。此外,项目周边有两块待建设体育用地,预计未来还会引入较高水平的体育配套。在购房人最关心的教育配套上,和悦华锦与12年制的人大附中一街之隔,周边还有亦庄实验中学、实验小学、幼儿园等完善教育配套。

外部硬件是所有项目共有的,在项目自身条件上,和悦华锦拥有目前这几个项目中最低的容积率1.8,在居住舒适度上有一定优势。在户型设计上,和悦华锦同时配置了限竞房最爱的90平方米三居及130平方米四居。

90平方米三居户型南北通透、格局方正,明厨明卫,布局合理。户型配置了南向客厅、独立书房,居住舒适度较高。不过,受面积限制,卫生间面积略显局促。而130平方米的四居户型则功能更为齐全,客厅面宽可达4.3米,可以满足家庭生活需要。

按照出让的限价,和悦华锦90平方米三居户型总价在474万元左右,而130平方米四居总价为685万元左右,购房人可以根据自己的购房预算进行选择。

华润理想国

地址:昌平北七家镇立汤路与北清路交叉点向东800米北清路南侧

户型:90-120平方米三居、140平方米四居
价格:49520元/平方米

目前北京楼市有大量项目集中供应的板块中,北七家的存量肯定位居前列。限竞房、共有产权房、普通商品房在北七家均有分布,尤其是共有产权房和限竞房,未来将会在北七家同场竞技。

目前北七家的限竞房地块分别有三个,华润理想国、和悦华锦及北辰金隅限竞房地块。由于案名确定得早,对外早有宣传,华润理想国已经汇聚了大量有意在京北置业的购房人。

北七家的几个项目之间距离很近,可享受的区域配套基本一致。在交通方面,主要依靠北清路和立汤路出行,轨道交通主要是地铁5号线,这些线路目前交通压力都比较大,虽然交通方便,但拥堵在所难免。在商业配套方面,目前北七家基本无成规模的商业配套,主要依靠向南的天通苑板块。

未来该区域万科翡翠公园将配建8万平方米

的商业综合体,同时昌平还将有多个新的商业综合体投入建设和使用。在自身内部配套上,华润理想国将自建3400平方米公立幼儿园,园区内还规划了针对业主的康养中心,满足多代同堂的全家庭结构需求。同时,项目内部还会有儿童主题乐园、植物园、运动场等各项配套,让业主可以享受理想生活。

在户型设计上,华润理想国主推三种户型,90平方米三居、120平方米三居及140平方米四居。90平方米三居户型与限竞房主流户型区别不大,依然是在有限的面积范围内提供更多的功能空间,而120平方米的三居户型则主要照顾到了居住舒适度,三室两厅两卫的设计,方便全家庭结构的家庭居住,南向双主卧,提升居住的舒适度与实用性。

按照项目49520元/平方米的限价,90平方米三居户型总价约为450万,120平方米的三居户型总价约为600万元,购房人可以根据自己的预算选择。据了解,项目将会在近期开盘,并一次性推出全部房源。

瑞悦府

地址:朝阳黄康路北侧孙河地铁站西500米
户型:90平方米三居、叠拼
价格:67516元/平方米

在众多限竞房中,朝阳区的项目算是稀缺品,而又都分布在小户型十分稀缺的孙河板块。孙河可谓是近几年高端住宅最为集中的板块,区域此前的供应基本以别墅和大面积洋房为主,限竞房给了购房人以较低总价入住孙河的机会。

目前孙河分布的三个限竞房项目分别是中粮、天恒、旭辉联手的瑞悦府、远洋首创联手的禧瑞春秋和泰禾北京院子二期。从目前项目对外释放的信息看,禧瑞春秋户型待定,北京院子二期主要以大户型为主,而瑞悦府就成了目前孙河板块唯一的小户型产品。

孙河的别墅之路始于龙湖的双珑原著和泰禾的北京院子,对于纯刚需来说,孙河的配套可能并不方便,除了地铁15号线的孙河站外,孙河内的配套普遍定位高端,国际学校、国际医院、高尔夫球场、马术训练场、美术馆、博物馆等等。不过,后期孙河还有大型的商业地块待建,预计届时会为区域人群提供一些普通商业配套。在生态环境上,孙河具备独特优势,区域全部是低密度住宅,同时规划了大量绿地,别的不提,各个高端别墅项目的园林就足以养眼。

据了解,瑞悦府主要分为洋房和叠拼两种产品,洋房主力户型就是项目主推的90平方米三居,而叠拼总价会在2000万元以上。项目推出的90平方米三居南北通透,南向面宽约7.45米,户型做到了全明,但受限于面积各功能分区略有局促,卧室面积偏小。依据项目限价67516元/平方米计算,90平方米三居户型总价约为600万左右,在限竞房价格中偏高,但与孙河其他高端住宅比,性价比比较高。目前项目还在蓄客阶段,如果排卡需要进行验资审核,据了解意向购房人目前已远超房源数量。

招商都会中心

地址:昌平南邵地铁站A口西南600米
户型:88平方米三居
价格:480万元/套起

与其他总价在500万元左右的项目不同,招商都会中心是纯粹的商品房项目,不受5年限售及限价影响。

招商都会中心位于昌平南邵板块,相比昌平其他热门板块,南部在地理位置上距城区更远,但地铁昌平线大大拉近了南部与市区的距离。此前南部板块推出的项目,销售情况都不错。即将售罄的泰禾·昌平拾景园,销售也一度领跑整个昌平区域。

除了地铁之外,通过京藏高速、京新高速、京承高速到达南部也都很方便。南部的商业配套近几年丰富起来,金隅万科购物中心大幅提高了南部商业配套的档次和氛围。在医疗和教育方面,南部板块略有欠缺,但据了解未来会有12年一贯制的名校引入南部,改变区域的教育配套水平。在生态环境上,项目紧靠北京最大城市公园——白浮泉湿地公园,蟒山国家森林公园、还有东沙河、孟祖河等自然资源环绕,生态环境优越。

招商都会中心目前在售的主要是2号楼和4号楼,在售户型为88平方米三居,总价约450万元。该户型空间方正,做到了全明通透,采光良好。整体空间布局合理,能够保证动静分离和居室通风。客厅、卧室、卫生间和厨房等主要功能空间都能满足居住基本需求,是刚需人群首次置业比较适宜的户型选择。

翡翠西湖

地址:丰台区泉湖西路与山路交会处(青龙湖公园东门)
户型:95平方米三居
价格:400万元/套起

翡翠西湖位于丰台区王佐镇,紧邻西六环,项目西侧为青龙湖,水资源,是一个4A级旅游景区。项目占地23.03万平方米,建设用地23.03万平方米,容积率1.08,总计容建面25万平方米,其中13.75万平方米普通商品住宅,容积率1.1,7.98万平方米商业公建,2.92万平方米养老用地,0.3万平方米基础教育用地。销售均价不超过41230元/平方米,最高销售单价不超过43292元/平方米;主推合院及洋房两种产品,洋房户型建筑面积约95平方米,户型动静干湿分离,功能布局上清晰完整,能满足所需。户型方正紧凑,干湿区分明,空间利用率高,浪费空间少。占地面积:125000平方米,建筑面积:137500平方米,规划98栋,洋房22栋,合院76栋,预计2021年12月30日交房。翡翠西湖是由国开东方携手万科,以万科翡翠系的高端产品品质,青龙湖山水画镜的地域特征,塑造的湖畔生态别墅区。

翡翠西湖内设立万科成长中心,包含项目规划建设3600平方米幼儿园、万科营地教育中心。不出社区享受优质的教育资源和人文环境,通过体验式学习,为孩子提供专业的教育产品。

项目周边的教育资源包括,人大附中,多次荣登美国马里兰大学研究所的中国高中排行榜首位,北京高考成绩排名首位,“北京市高中示范校”“全国劳技教育先进校”“全国现代教育技术示范校”。

青龙湖学校已成为丰台学区名片,青龙湖学校小学到高中12年贯通培养。

文/门庭婷