

房地产市场调研报告——房山篇

近年来，房山区房地产业飞速发展，伴随着品牌房企的纷纷入驻，逐步迈向高度发展期。不同品牌房企的进驻，带来了不同类型和风格的住宅产品，不但活跃了市场、丰富了产品线，也使得项目品质不断得到提升。而且，随着房山 CSD 中央休闲购物区规划的落地以及相关配套设施的不断完善，其房地产市场也将迈向另一个台阶。此外，燕房线的开工，房山线北延等交通的利好，也将是吸引置业者的又一砝码。

➤ 大房山板块规划的优势

虽然过去房山的基础设施相对落后，但通过近几年的快速发展，现在和周边区县相比一点也不落后。此外，虽然规划较晚，但强在起点高，为避免出现“睡城”现象，房山的规划，不仅注重房地产，更注重产业结构的整体发展。整体定位是宜居、宜业、休闲。

1、房山致力于打造“两轴、三带、五园区”发展格局。

按照建设“三个北京”的要求，房山区确定了“坚持科学发展，坚定不移地走新型城市化道路，加快城市化、工业化、现代化进程，建设产业友好、生态宜居新房山”的新思路和构建“两轴、三带、五园区”的区域发展新格局。

2、房山中央休闲购物区（CSD）拥有广阔的发展空间

CSD 核心区以永定河水岸经济带建设为依托，以华北最大的 Outlets 为经济引擎，以户外体育产业、金融、会展、休闲服务为可持续发展的经济动力，以特色旅游产业为休闲服务主体，以酒店餐饮娱乐为配套服务，旨在将房山打造成为面向京津冀地区的现代化商业城际中心。

➤ 房山区土地交易成交趋缓

房山近年来成为北京供地大户，各大房企也积极拿地，仅 2013 年就出让了规划体量超过 300 万平方米的经营性用地，土地出让规模位居北京各行政区之首。而随着 2014 年上半年商品住宅成交量大幅下滑，房山、大兴等新城区域率先进入降价通道，导致开发商区域拿地更为谨慎。从目前市场趋势看，土地市场仍将低位运行，但由于新政出台，市场环境、政策环境都出现转机，预计年底抄底的企业或将有所增加。本季度截止 11 月 30 日，房山区仍无成交地块。

表 1 2014 年房山区土地成交情况

土地用途	日期	宗数(宗)	建设用地面积(万㎡)	规划建筑面积(万㎡)	土地出让金(亿元)	平均楼面地价(元/㎡)	平均溢价率
住宅	1 季度	1	2.94	8.24	11.44	13887	48.0%
	2 季度	0	——	——	——	——	——
	3 季度	1	18.10	15.72	5.61	11515	29.3%
	4 季度	0	——	——	——	——	——
商办	1 季度	2	6.80	18.88	25.64	9563	107.6%
	2 季度	1	6.44	13.53	4.00	2957	97.0%
	3 季度	3	26.15	32.26	11.28	9226	161.6%
	4 季度	0	——	——	——	——	——
工业	1 季度	2	9.64	14.01	1.19	1187	0.0%
	2 季度	10	54.32	57.40	6.74	1372	0.0%
	3 季度	0	——	——	——	——	——
	4 季度	0	——	——	——	——	——

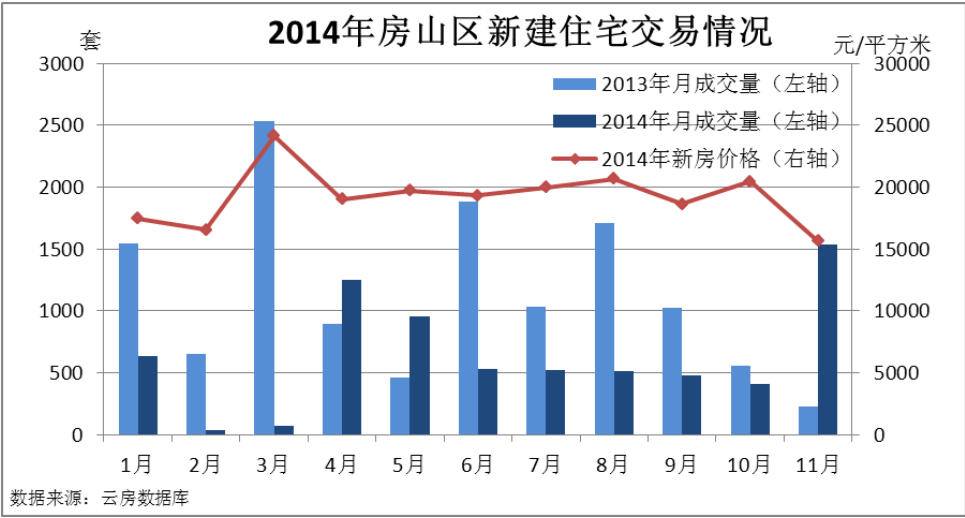
数据来源：北京市土地整理储备中心（截止 11 月 30 日）

➤ 房山区新房市场潜力依旧

在房山各大区域中，最具有知名度的当属长阳板块了，在相关部门提出南城房山打造 CSD 中央购物区的商业设想后，长阳便备受外界及开发商的关注，随着相关配套设施的逐步完善以及相关规划的不断落实，该板块未来的发展潜力还是相当值得期待的；而良乡作为房山老城区，依托良乡大学城，其辐射范围内超市、商场、餐饮、娱乐、医疗等方面的配套设施较为完善，而且地铁房山线始发站位于良乡，这在便利交通的同时，也能带动周边房产项目的开发，吸引人群居住；此外，窦店区域力将打造成以高端制造业基地为核心的新产业集群和生态型宜居城市，相比较长阳、良乡地块，窦店板块将以其超高性价比优势占据一席之地。

2014 年以来，在北京整体市场萎靡不振的背景下，房山区的新建住宅市场活跃度下降，成交量一路走低。在库存与业绩压力下，开发商目前的主流策略依然是低价走量。值得一提的是，由于近期政府一系列救市政策的不断推出，也在一定程度上也促进了成交量的回升。

价格方面来看，去年价格波动起伏较大，但也基本介于 15000-17000 元/平方米之间，进入 2014 年，1-3 月的成交价格围绕 20000 元/平方米，4-5 月部分低价盘的入市，价格微量回落，但仍在 19000 元/平方米以上，一定程度促进交易量的回升。11 月，由于自住房原香嘉苑的上市，使得本月房山区新建住宅价格结构性调整至 15000 元/平方米的水平。



➤ 2014 年房山区内畅销楼盘、滞销楼盘情况及原因

表 2 2014 年房山区畅销楼盘一览表

名称	位置	均价 (元/ 平)	累计已售		累计未售		去化率	畅销原因
			套数	面积 (m2)	套数	面积 (m2)		
万科幸福汇	房山窦店镇 镇政府北侧 200 米	13569	532	50245	1	95	99.81%	低总价、品牌房企、经济住宅、小户型、宜居。
金地朗悦	房山线良乡 大学城北站 向东 500 米	23450	806	90898	11	1251	98.65%	品牌房企、紧邻地铁、交通便利、周边景观环境较好。
首创·伊林郡	房山良乡镇 房山区政府 北侧	19936	686	67272	76	8580	90.03%	交通较为便利、配套完善、在价格、产品定位、区域价值方面具有优势。
首创·新悦都	房山长阳镇 京良路北侧	21898	1896	152326	233	19808	89.06%	规划中配套设施完善、价格相对低廉、品牌房企。
中国铁建·原香漫谷	房山城关镇	13957	1013	97556	241	24130	80.78%	价格低、小户型刚需盘、项目自带商业及幼儿园，规划完善。

表 3 2014 年房山区滞销楼盘一览表

名称	位置	均价 (元/平)	累计已售		累计未售		去化率	滞销原因
			套数	面积 (m ²)	套数	面积 (m ²)		
智汇雅苑	房山线良乡大学城北站向北 200 米	20954	140	14197	334	33982	29.54%	目前周边配套尚未完善, 临近烈士陵园, 且交房时间晚, 均导致该楼盘销售不足。
韩建·青春誌	房山新城良乡组团 11 街区	23308	75	4636	198	16904	27.47%	项目价格偏高, 在售户型有分别为 39 平、66 平、75 平, 户型偏小。
京投万科新里程	房山线良乡大学城北站向东 400 米	22733	109	10480	418	40627	20.68%	后期精装价格相对较高; 小区周边生活配套、娱乐配套还未完善。
北京城建·琨廷	房山窦店镇京港澳高速公路提香草堂出口往西侧 1.4 公里	15438	54	5308	788	83611	6.41%	该项目位于六环外, 远离市区, 且配套不完善, 户型以 90 平以上为主, 此外, 项目二期价格上涨也是造成这项目滞销的原因之一。

由于区域的房地产市场发展不是依靠政策导向, 而是更多的依靠市场导向。房山新房市场刚需楼盘较为集中, 由于当前北京楼市低迷, 更多的置业者还处于观望状态, 相信在整个大环境趋缓后, 房山区新房市场还是较为乐观的。

► 房山区商业地产未来发展空间大

受土地供应及住宅郊区化的影响, 近年来, 北京商业市场郊区化已经成为了商业市场发展的趋势。房山区目前仍是以住宅开发为主, 商业配套相对较少, 不过在住宅市场的带动下, 商业市场也有了较大的发展。整体来看, 未来的发展空间较为广阔。2014 年, 受整体经济增速下降影响, 房山区商业市场受到了一定的影响, 租金增幅减缓, 部分物业出现了下滑。

表 4 2014 年房山区主要商用物业租金情况一览表

商用物业名称	地理位置	物业性质	租金水平 (元/平·天)	较年初变化情况
绿地启航社	广阳路, 京周路口	写字楼	1.8	-0.7%
财富广场	拱辰大街与良乡中路交口	写字楼	1.6	0.1%
徜徉集	长阳镇	商业	6.3	0.2%
中粮万科长阳半岛	长阳京良路南侧	底商	7.7	3.7%
阳光邑上	良乡大学城东羊庄西侧	底商	2.3	-2.8%
加州水郡	长阳镇昊天北大街 48 号	底商	3.3	-2.5%

商用物业名称	地理位置	物业性质	租金水平 (元/平·天)	较年初变化 情况
绿地新都会	长阳镇京良路南侧	商业	7.8	0.3%
旭辉E天地	良乡大学城地铁站西南角	商业	3.5	-1.2%

数据来源：云房数据库

虽然，今年前三季度房山商业市场较为低迷，租金出现波动。但总体来看，随着房山区域人群的聚集，如长阳、良乡区域，当地商业前景还是比较看好。然而，商业市场的开发需要有足够的人口需求支撑，商业市场的发展应与市场需求的增长相匹配，发展过快，则会存在相当的风险。