

区域描述

连接京津的第二条快速公路通道:京津塘第二高速公路将正式建成通车。与此同时,随着CBD地区产业升级的提速和北京焦化厂搬迁工作及后期定位的逐渐清晰,位于京津塘第二高速公路起点的五方新区正式成为房地产企业的高度关注区域。

根据房地产市场的一般规律,房地产热点区域出现的必要条件之一便是发达便利的交通体系。京津塘第二高速公路开通后,五方新区将在原有的东五环、京沈高速这两条现有快速通道的基础上又拥有一条高等级公路动脉支持。至今,除了在售楼的海棠公社、富力又一城,五方新区此前已聚集了京城雅居、扬州水乡等多个中高档社区以及万科青青家园等社区。其中,富力又一城位于五方桥东南侧,距四方桥约7公里,既可算作四方新区的东南边缘,又处于正在崛起的五方新区核心地带。随着京城与天津交流的加强,五方桥地区以及可能发展起来的五方新区将成为通往天津的门户地段。此外,由于紧邻京沈路与东五环、京津塘第二高速及机场第二通道快速路,五方新区被认定是目前距离CBD时间距离最近的潜力发展区域之一。

项目档案



富力又一城

物业类型:	普通住宅
建筑类别:	板楼、塔楼
装修情况:	全装修
开发商:	北京华恩房地产开发有限公司
开盘时间:	2008-07-01
入住时间:	2009-10
项目规模:	总建筑面积115万多平方米
容积率:	2.38
绿化率:	35%
物业费:	2.20元/平方米·月
在售状况:	89平方米两居、154平方米三居以及B区现房跃层



海棠公社

物业类型:	住宅、洋房、联排,双拼
建筑类别:	洋房,联排,双拼
装修情况:	毛坯
开发商:	安盛投资有限公司
开盘时间:	2008-12
入住时间:	2010-06
项目规模:	建筑面积33万平方米
容积率:	1.39
绿化率:	35%
物业费:	2.50元/平方米·月
楼层状况:	4层,11层,共2343户

制表/全凌飞

区域楼盘满意度调查之 五方新区

编者按

每个人都会将自己的家描绘得美轮美奂,而对现实中“家”的满意程度和期望值还是有一定差距。事实上,理想与现实的差距本是购买期房的一种缺憾。因此,晨报房产周刊几年来一直帮助购房人率先“踩盘”。12月初晨报看房团对五方新区楼盘进行满意度调查,探秘此区域在逆市依旧热销的秘籍。在该区域,看房团对刚开盘销售的海棠公社、成熟社区柏阳景园、区域首个百万平方米大盘富力又一城以及还在销售尾房的扬州水乡都一一进行了探访。根据看房团成员对各楼盘的评价,本着“树区域榜样”的宗旨,本报对每次调查情况做真实展示,以给购房人一定的启示。

五方新区逆市热销探秘

稀缺两居受追捧

第二机场、京东物流港选址东南,“环渤海经济”概念的提出,京津塘第二高速公路的建设以及地铁轨道的延伸,都成为北京东南区域发展的利好消息。尤其是东南五环的五方桥区域以及周边地区的工业厂房、农机仓库在短短几年内被新建住宅项目取代,从而滋生出的“五方新区”成为近年来业内看好的一个京城楼市风云汇聚的热点区域,其中富力又一城、海棠公社等近来逆势热销的项目就坐落于此。记者实地探访发现,上述两个项目的两居成为当下购房人最为中意的户型,成交率最高。

根据看房团提交的调查问卷,本报对五方新区楼盘满意度打分。与以往的调查区域不同,本次看房团按照综合评价,在评价栏目中推出“评价最高”和“满意度最低”的两个楼盘。其中一个很重要的理由是看房团在走访后发现,事实上这一区域的在售项目并不多,如柏阳景园、京城雅居等项目均已无新房可售;扬州水乡也仅仅有两套尾房在售;而目前担当在逆势中热销的支柱主要锁定在富力又一城、海棠公社两个项目,上述项目的卖点异曲同工地集中在稀缺两居上。虽然五方新区目前的可选项目不多,但看房团对五方新区楼盘的整体评价很高。

由于目前购房人关注的主要是在售楼项目,因此看房团最后主要集中在富力又一城和海棠公社两个项目上进行分析。位于东五环几大公园环抱的海棠公社讲究的是罕见的低容积率,作为五方新区的首个百万平方米大盘富力又一城,除超薄纯板小高层、全精装社区已渐成型外,商业街的启用为项目升级更添几许色彩。但目前最吸引购房人关注的是,上述两个楼盘均推出了每平方米不足万元的新鲜价格,承载着CBD后花园功能的五方新区,这一卖点在当下低迷的楼市也极为吸引眼球。

根据看房团的打分结果,脱颖而出的两个项目的优势均可圈可点,但从个性化定位加上高品质和性价比等方面因素来看,富力又一城担当“区域榜样楼盘”要比其他项目在优势上更胜一筹。

项目赏鉴

富力又一城:“精”、“细”时尚新城

- 赏鉴理由:性价比高,主打稀缺中小户型
- 看房印象:宜居,时尚,便捷,购置成本相对低

本报看房团对五方新区四个项目进行满意度调查显示,其中富力又一城被公认为是区域内性价比最高的楼盘。尤其是随着富力又一城A区、B区住户的进驻,配套设施的逐步完善,使得项目成为区域内的一个新城。“让人能在不出小区的情况下,保障日常的生活需求。”富力又一城业主李先生对看房团成员这样描述。

精装小户型首屈一指

一向以精装而闻名的富力地产,对富力又一城可谓精益求精。目前在售楼座的装修标准为1800元/平方米,比第一期的装修标准提高了1000元/平方米,但房屋总价并未拉开差距,目前南北通透的板楼售价是9800元/平方米。装修质量也一再升级。看房团调查发现,紧邻富力又一城项目的扬州水乡,普通住宅尾房卖价也已达到8500元/平方米,而户型是早些年的设计理念,客厅很少见阳光。

此外,值得一提的是,富力又一城目前推出的中小户型多数是受惠于新政的,90平方米以内的房产,首次购房的置业者不仅能享受税费和贷款7折的优惠,首付2成也给购房人减轻了不少当下置业的压力。

引入名校带热家长置业

据销售人员介绍,目前富力又



“环渤海经济”概念的提出以及交通建设的逐步完善带动北京东南区域地产发展。



富力又一城实景图。

城规划有两所幼儿园,其中,一所是世纪阳光,已经开园。同时引进了芳草地中小学,与其他教育配套名盘一样,很多家长为了保证孩子所上学校的品质在富力又一城二次置业。“事实上,教育配套不算是我

们的主要卖点,但引入芳草地学校签约成功后,带动了一批学生家长来这里置业,这是我们之前没有预料到的,当初只是想给人住业主一个好的配套。”富力又一城销售主管胡宪峰介绍说。

建户外运动场服务业主

除投资5000万元在富力又一城D区边建设代征绿地,可成为业主们的免费公园外,该项目还规划了一个集足球、网球和篮球于一体的户外运动场。而在北京寸土寸金的土地上,很少有开发商能舍得大手笔拿地让利给业主。“现在无论是年轻人还是年纪大些的,都应该加强运动,锻炼身体。我们只对业主收取少许费用,初衷还是让人们都来运动健身。”除户外运动场,富力又一城的会所还配有健身房、游泳馆等健身设施。

自建商业配套弥补区域不足

看房团成员总体评价,五方新区的商业配套总体匮乏,所探访项目的周边都缺少大型购物、休闲娱乐甚至是餐饮场所。相比之下,渐成气候的富力又一城的商业街的启用给所居住的人们带来很多便利。据介绍,富力又一城规划有两条商业街,环境项目周边有上百家底商,目前趋于成熟的一条商业街位于已入住A区和B区两期的中间。看房团观察发现,未来一段时间内,富力又一城自建的商业配套不单承载本小区6000多户业主的需求,还为五方新区的商业配套填补了空白。

此外,从富力又一城第一批业主入住至今,每天有10趟免费班车接送业主直达国贸已经有三年多的时间,其间一天也未中断过。富力地产相关负责人表示,未来班车还将坚持为业主服务。而未来地铁7号线的开通,将给这一区域的业主出行带来更大方便。最后,看房团认为,富力又一城是适合各年龄段人群居住的综合型社区。

项目赏鉴

海棠公社:低密度现代社区

- 赏鉴理由:京城在售项目中的低价房,少有的低密度社区
- 看房印象:低密度,户型好,唯一遗憾有高压线

低密度高板户型京城少有

海棠公社据称是距离CBD最近的低密度别墅区。根据销售人员的介绍,项目本身配建的板楼不是很多,项目主推独栋别墅。首期推出的5#、7#楼是花厅洋房,户型为两居和三居,面积在110至180平方米之间。据销售人员介绍,海棠公社依据地表特征和产品规划分为南园和北园。其中北园为花厅洋房,区内辟有大面积的中心花园,并延伸至建筑首层的私人庭院。项目建筑面积33万平方米,容积率仅1.39。在市政府关于“城市建设节约用地标准”政策的出台下,所有商品住房的容积率被限定在1.6至2.8之间。而CBD区域内多数公寓的容积率为2.6到3.4之间。1.39的容积率,看房团成员公认在京城确实少见。

直梯入户体现项目高品质

据介绍,该项目一梯两户,电梯直接进入,为业主打造专属空间。每户花厅洋房的入户处设置10平方米花园前厅,作为室外的过渡空间,大大增加专属感的同时,也提高了户型的实际使用面积。此外,海棠公社多个户型配建室外延伸

空间,最大面宽11米,部分户型客厅采用的两层挑高,360°景观起居室。看房团成员认为,直梯入户给业主一种安全感,是提升项目品质的一大特点。

周边商业氛围欠缺

看房团开车围着海棠公社整个项目走了一圈。项目在建部分已经超过围墙高,但明显可以看到周边的商业配套匮乏。新建的马路将海棠公社和柏阳景园两个项目一分为二,两个项目之间无任何商业店铺。看房团了解后获悉,海棠公社与柏阳景园的土地原属一个地产公司所有。目前柏阳景园已是入住几年的小区,但是周边的配套仅是一所规模不大的幼儿园和柏阳学校。而此前看房团成员咨询海棠公社销售人员获悉的消息是,未来入住该小区的业主与柏阳景园共用幼儿园和小学。

距离海棠公社最近的公交站是运通111。如果不开车或是坐车出行,附近很难找到中型购物场所。而据销售人员对项目的整体规划介绍,未来海棠公社也未配建商业设施。

大规模高压线覆盖成项目遗憾

据介绍,海棠公社是五大公园环抱中的低密度社区。沿着海棠公社走一圈,发现周边有的免费公园里很杂乱,感觉很久没人打理。更让看房团有意外发现的是,位于海棠公社项目最北端耸立着多条高压线。看房团成员分析,有的高压线与项目楼座的目测距离最近有50米。最后,看房团总体评价认为高压线的出现成为本身品质不错的海棠公社最大的遗憾。 晨报记者 王丽娅 文并摄

