

# 限价的孙河地块 开发商拿地试金石

与楼市调控接连打出组合拳相比,北京土地市场也正不断增加供应从而改变市场心理预期。3月27日,北京市国土局再度挂出位于密云和朝阳的两宗土地,其中,起始价为34.9亿元的朝阳孙河乡西甸村2902-86地块颇引人注意。一方面,该地块位于市场公认的孙河低密度板块,该区域在售项目不乏“10万+”楼盘;另一方面,该地招标条件包括销售单价限高7万元/平方米以及地价触顶后竞自持商品住房面积等条件依旧延续。由此,业内判断该地块出让结果将会映射当前开发商的拿地心理,很可能成为当前土地市场的试金石。

## 又见孙河

3月27日,北京市国土局再度挂出位于密云和朝阳的两宗土地,总建设用地面积7.3万平方米,起始总价达37亿元,两宗土地挂牌起始时间均为4月18日-5月3日。至此,北京市国土局一周内总计挂出土地8块,总价达135.05亿元。

据招拍挂公告显示,最新挂出的朝阳区孙河乡西甸村2902-86地块为F1住宅混合公建用地,规划建筑控制规模8.9万平方米,出让起始价为34.9亿元,竞价阶梯为2000万元整,竞买保证金为11亿元。

竞拍规则还披露,本次出让两宗土地限定商品住房销售价格,并设定合理土地上限价格,当竞买报价达到合理土地上限价格时,则不再接受更高报价,转为现场竞报企业自持商品住房面积比例程序。同时,本次出让宗地设定有企业自持商品住房面积预设比例,当现场竞报自持面积比例达到设定比例时,转入高标准商品住宅建设方案投报程序。同时,招拍挂条件中还指出,该宗土地中商品住房销售均价不超过6.7万元/平方米,最高销售单价不得超过7万元/平方米。

对此,业内人士表示,该地块位于市场公认的孙河低密度板块,2016年孙河地区的成交均价已达6万元/平方米,套均价为1200万元。而且目前该区域在售项目不乏“10万+”楼盘。此区域内聚集着首开、龙湖、泰禾、中粮等诸多知名开发商,是业内外公认的北京新晋豪宅居住区。

“该地块的竞拍结果将在某种程度上反衬当前品牌开发商普遍的拿地心理。”一位高端项目代理行人士分析,该地块从总价、区位、地块价值上看都比较优质,以往应该对很多实力企业有吸引力。但在当前楼市房价“限高”的背景下,该地块单价7万元/平方米的天花板无疑遮挡了此前孙河豪宅价格飞跃“10万+”的“想像力”。



## 标尺孙河

资料显示,位于朝阳区东北部的温榆河畔的孙河板块作为北京唯一一个先整体规划后开发的豪宅板块近年来成长迅速。一方面孙河地块有着整体规划,另一方面,该区域周边配套资源丰富,而且周边紧邻温榆河生态走廊及景观湖等生态资源。

主要的是,孙河组团出让的土地容积率均在1.1左右,非常适合做低密度高端住宅如别墅产品,因而先天具备了发展成豪宅新区的条件,近年来某种程度上已经有了北京高端楼市的标尺地位。

从2012年龙湖拿下孙河第一块地开始,孙河地块楼面价从2万元/平方米直线飙升,一直涨到后来的5.8万元/平方米,成为不折不扣的高地价板块。而目前该区内在售的首开·琅樾、景粼原著、中粮瑞府、北京院子、九章别墅等都是北京市场上的标杆豪宅项目。亚豪机构副总经理高

姗对此评论,长期来看北京低密度地块绝对稀缺,别墅类产品长期供需缺口将逐渐拉大,这也使得孙河后期的地块成为“抢手货”。

然而北京楼市调控的升级无疑对高端项目前景带来利空效应。“3·17”新政后,购买资格及门槛的空前提高将给买豪宅置业的人士带来大麻烦。

“首付成数的大涨就让开发商损失众多客源。”一位业内人士表示,高端客群更看重金融杠杆的价值,很难想象这部分人群愿意用动辄数千万元,甚至上亿元的现金来购买豪宅。这可能会影响开发商对高端地块的购买热情。

实际上,“3·17”新政出台前的一段时间内,北京高端项目销售价格已难以突破8万元的红线,关键原因在于房屋预售证的一证难求。以位于孙河板块最新入市的景粼原著为例,该项目新一批房源单价基本在7.8万元/平方米徘徊,而该项目前期成交单价曾经逼近“10万+”。

在此背景下,孙河新地块能否延续高溢价成交很难说。

## 地价“止沸”

除了孙河乡西甸村2902-86地块外,数天前挂出的另一处孙河商服地块也同样惹人注目。尤其是在北京出台史上最严格的“商改住”政策之后,该地块成交走势也让人关注。

据了解,3月16日国土局招标出让地块是位于朝阳区孙河乡西甸村2902-71地块B4的一块综合性商业金融服务业用地,建设用地面积约9.2万平方米,建筑控制规模92056平方米,投标保证金为5.7亿元。

据克而瑞北京机构统计,自2012年以来,孙河板块共出让土地6宗,上次出让地块还是在2015年,这是孙河时隔一年后再次出让地块。对此业内人士表示,作为孙河少有的商业金融服务业用地本身有一定的关注度,尤其是3月26日北京对“商改住”发出限令之后,就更惹人注意。尤其是以往B4综合性商业金融服务业用地大多被开发商改为商住类产品,如今由于北京严控“商改住”,该类土地开发将受到一定限制。因此,孙河这块商服地块也有不少看点。

业内人士指出,除了调控政策升级对土地带来影响外,北京市近来加大土地供应量的举措也将对土地市场带来变化。

3月17日,北京楼市调控政策升级以来,北京土地市场迎来了“井喷”。北京商报记者从北京市国土资源局官方网站上了解到,自3月20日以来,北京共挂牌8宗住宅用地,涵盖了顺义、丰台、大兴、门头沟、朝阳、石景山、平谷,总建设面积近38万平方米。

此前,北京市住房和城乡建设委员会表示:今年北京将加快、加大商品住房土地供应。三季度未完成全年土地供应计划,是去年全年实际供应量的2.5倍。同时,加大土地储备力度,适当增加计划外年度土地供应量。据悉,北京一季度可完成自住型商品住房用地年度供应计划的60%,届时一季度商品住宅用地供应量将是去年全年实际供应量的1.5倍。调控压力以及集中推地有望将此前陷入癫狂的土地价格“止沸”。**北京商报记者 董家声**

## • 楼市动态 •

### 保利首开·天誉举办豪宅美学论坛

日前,“筑汇中西高端生活美学沙龙”在保利首开·天誉营销中心举办。保利首开·天誉、泛海国际、霄云路8号等高端楼盘营销负责人出席论坛,并和与会嘉宾共同深入剖析豪宅产品的市场价值,探索未来豪宅的营销之道。

在本次论坛上,针对2017年北京顶豪市场的预测,专家表示,北京的东部兼具成熟性和发展性,未来的北京已经明确向东发展,配套也会日趋成熟。北京五环内全豪宅化,在“出则地王”的土地行情下,五环已经成为北京高端物业的分界线。

另有专家指出,五环内所有的房子都是豪宅,它们的价值点在于“恒产”和“不动产”。每一个奢侈品的顶级价格都是呈刚性的,2017年北京的顶豪势必会打破之前5000万元的总价红线。

保利首开·天誉作为北京顶豪城市别墅领域倡导艺术化的生活方式,项目传承了法式建筑的文化精髓,在基于中国理想人居的基础上,打造了具备国际品质的城市墅居。在北京顶豪别墅圈内最知名的是天誉200米对称景观中轴,是严格遵循法国皇家造园技巧设计的,每一处景观左右成双、极致对称。7000平方米法式园林,由中外造园大师联袂呈现。项目还借用了中国古法刺绣艺术,刺绣花坛为一种美学和艺术的最高造诣。

### 鲁能物业发布“绿色环保公约”

3月26日,北京鲁能物业与联合环保机构共同发布《鲁能物业绿色环保公约》,正式启动鲁能物业成立20周年感恩社会、回馈业主系列活动计划。同时,在此主题下的“绿色物业·美丽家园”系列活动在优山美地、格拉斯小镇和顺义颐景溪园、顺义颐景润园等住宅小区同时启动。

届时,北京鲁能物业公司结合鲁能集团公司运动、健康、娱乐产品线维度,组织开展贯穿全年的系列活动

动。感恩社会类活动将围绕绿色物业、环境保护、社会公益三大主题组织开展,倡导业主爱护环境、厉行节约、文明礼让,建设和谐宜居的鲁能社区,举办环保设计、摄影大赛,号召向贫困山区捐贈衣物、书籍。

北京鲁能物业公司还将在其管理的别墅、公寓和住宅小区统一设置便民工具箱、旧电池回收箱、园区空气质量监测等便民设施,建立儿童托管站,规划共享单车停放区等

计划受到了广大业主的高度赞扬。

据了解,鲁能物业成立于1997年,业务覆盖华北、华中、西南、海南等区域,在管物业项目近70个,管理面积超过2000万平方米,服务业主近30万人。随着近年来鲁能集团发展迅速,鲁能物业也获得长足发展,从2015年“中国物业服务百强企业”第90名,跃居2016年“中国物业服务百强企业”第26名。

**北京商报记者 董家声**

### 孔雀城延庆举办公益植树活动

早春时节,万物复苏,到处一片春意盎扬的景象。3月25日上午,由北京市延庆区委区政府、北京电视台生活节目中心《生活+第一房产》栏目、孔雀城联合举办的主题为“共筑北京一片蓝天”公益植树活动,在北京市延庆区顺利举行。

此次活动旨在提高首都空气质

量,倡导绿色环保理念。虽已过春分时节,但当地气温仍然较低,且前一天还迎来一场春雪,但依然有热心观众一大早赶来参加活动。植树现场,大家挥锹扬铲,培土浇水,热情高涨。在近一个小时的时间里,栽种银杏200多棵。

据了解,作为首都重要的“生态

涵养发展区”,一直以来,延庆区坚持绿色发展理念,特别注重生态保护建设,截至目前,全区林木覆盖率已达74.5%。同时,作为2019年世界园艺博览会和2022年北京冬奥会的三大赛区之一,延庆区将在生态环境建设方面持续发力。

**北京商报记者 董家声**