



地产周刊订阅号

A1-A4

2019.6.6

## 孙河新变局



### 港企首入孙河

近日北京迎来一波土地供应小高潮，共出让海淀、亦庄、朝阳区域内共4宗经营性用地。4宗土地中，最瞩目的要算是朝阳区孙河乡北甸西村、北甸东村、西甸村、孙河村2902-31地块R2二类居住用地。据统计，该地块引来保利、碧桂园、龙湖、首开、华润、中粮、中海、昆泰、平安、恒基等12家企业参与竞拍，最终该地块被苏州恒相房地产开发有限公司以30.2亿元的总价竞得，该公司为恒基中国地产有限公司的全资子公司。由此，阔别北京土地市场多年的港企——恒基也再度回归人们视线。

在此次拍卖之前，孙河地块就已成为焦点。主要原因还在于该地块的价值和出让条件。条件显示，该地块为不限定宗地商品住宅销售价格的纯商品房用地，这在近两年北京限竞房“当道”的背景下非常难得。2017-2019年北京出让的5宗纯商品房地块均位于门头沟、延庆、密云、平谷等远郊区域。与该地块的城市核心区位无法相比。

此外，该地块也是年内孙河板块的第一宗不限价宅地，同时也是孙河板块整体规划中倒数第二宗住宅地块。区域内土地供应已近尾声。

有分析显示，孙河不限价地块的出让，是在当前土地市场较为低迷的背景下，管理部门对不限价地块市场的一种试探或者摸底。目的在于合理引导市场和企业回归正常的拿地心态。

该地块的优质属性的确引来众多实力派房企的竞拍。据统计，该地块引来保利、碧桂园、龙湖、首开、中粮、昆泰、平安、恒基等12家企业参与竞拍。

合硕机构首席分析师郭毅分析，从竞拍企业分析可以发现，对孙河板块的争夺加入了碧桂园、中海、恒基兆业等新鲜血液，而平安这个资本大鳄也为孙河站到了台前。管中窥豹，可见这宗孙河最后一块纯住宅用地的市场热度。从地块属性和市场热度看，该地块有机会成为收官孙河的一面旗帜。此外，随着当前北京楼市的降温，也可能为行政干预手段的退出创造了时机，当前部分放开土地限价、商品房放开网签显示了执行层面逐步、适度放松的态势。

但也有业内人士认为，该地块热度低于预期，很多企业表现得较为理性和克制。

### 高价能否支撑

“这是一宗高光地块，地块成交价格不算高，也不算低。”中原地产首席分析师张大伟分析，从30.2亿元总价、6.95万元楼面价和23.3%的溢价率来看，算不上“地王”。但土地交易保证金4.9亿元不算低，年化按照10%的利率，一天的利息可就是14万元。而且由于当前政策对低密产品地下空间的规划有所收紧，越来越让开发商腾挪货值空间缩小，也给项目后续的盈利空间带来变数，这很可能是不少企业在参拍时犹豫的原因。

若按本轮孙河地块成交的楼面价6.95万元/平方米测算，后期加上建安、财务、营销等投入，综合成本预计在8万元上下，未来项目售价预计将冲击10万+。

但就当前市场来看，能否实现较为理想的售价还是未知。

在此之前，北京高端项目价格曾有

近日，孙河一宗住宅地块竞拍一度引发行业内外围观。原因一是这是孙河板块整体规划内最后一宗纯住宅地块。建筑控制规模4.3万平方米，容积率1.1，稀缺性毋庸置疑。原因二，它是北京城市核心区近三年唯一一宗非限价纯商品房地块。在这宗地块之前，2017-2019年北京出让的5宗纯商品房地块均位于门头沟、延庆、密云、平谷等远郊区域。最终，该地块被近年缺席北京土拍市场多年的港企恒基以30.2亿元拿下。随着近7万元楼面价被拍出，围绕着未来项目定位、售价以及孙河板块上豪宅群雄的最后争夺将渐次展开。

一条隐形“红线”。虽然去年以来“红线”已经逐步放开，当前楼市单价8.9万元、甚至10万+项目接连入市，包括不久前蛰伏多年的葛洲坝中国府也以最高单价超过11万元获批入市。但从葛洲坝中国府的经历来看，虽然“红线”有所放开，但仍未超过12万元“红线”，价格管控仍然若隐若现地存在。

此外，从当前孙河板块内在售楼盘售价来看，冲击10万+的售价也存在难度。

目前孙河区域在售的项目多达8个，其中4个为限竞房，限定均价在6.7万-6.8万元之间；其余4家为纯商品房，均价在7万-11万元之间。郭毅分析，恒基地块虽然溢价率不高，但该地块优势并不是很大。例如孙河板块最新取得预售许可证的豪宅懋源·玺合院产品的整套均价才批到8.6万元。这也可能是当前管理部门对区域价格的批准。若以这个价格为准，恒基孙河地块楼面价已接近7万元，与在售项目销售价格仅有不到两万元的距离，溢价空间实难保证。

“地下空间将是拉低均价、补足货值的关键因素。未来该项目只要控制好地上和地下部分的面积配比，平衡好单价和总价的市场逻辑，还是有机会取得较好收益的。”郭毅补充道。

### 盛宴还是战场

能否冲击高价，并在孙河众多高端项目中脱颖而出，除了政策因素外，产品定位和项目打造也是关键因素。

事实上，当前孙河板块内豪宅林立，竞争激烈。按照规划，孙河区域一共计划出让11宗住宅地块，容积率多在

1.0左右，10万平方米的湖景公园位列板块中间。从朝阳区“十三五”规划来看，孙河未来将集中高端产业圈、高品质生态圈、高端社群圈、优质综合配套圈等诸多资源。从2012年第一块宅地拍出后，孙河的楼面价便一路从2万多元涨到如今的近7万元。区域内入驻的知名房企包括龙湖、泰禾这样的以产品著称的民企业，也有中粮、首开、首创这样的大型国有开发商。规划的产品也是各家企业最具代表性的高端产品。

一位豪宅代理机构人士介绍，近几年北京楼市看到的从叠墅到合院等很多别墅类产品的创新，大都来自于孙河。龙湖双珑原著、泰禾北京院子、中粮瑞府等都是北京代表性高端产品。由于区域价值优越，容积率低，加上竞争激励，企业都投入大量精力研发产品，从2013年至今，孙河板块几乎每年都会出现明星级项目。

值得注意的是，之前孙河的产品以别墅为主，现在区域内的产品线更丰富。

由于近两年限竞房用地供应，孙河板块开始出现包括瑞悦府、禧瑞春秋、泰禾北京院子、天瑞宸章等在内的限竞房产品。几家限竞项目同样规划为低密产品，包括600万元起的洋房，1200万元起的叠拼及2000万-3000万元左右的合院。这让区域产品线丰富的同时，也让产品单价和总价都显著下探。

据相关机构统计，目前孙河别墅区尚有1537套商品住宅待签约，总货值约为300亿元，其中593套叠拼、361套合院。叠拼基本分布在瑞悦府、禧瑞春秋、天瑞宸章和北京院子二期4家限竞房项目，单套面积普遍在300平方米上下，套总价约在1000万-1500万元之间。中粮瑞府则有少量400-500平方米的大叠拼，总价在3000万元左右。

有专家分析，当前土地供应结构的变化已深刻影响楼市。推出限竞房就是为了抑制房价，过去北京房价十年翻十倍的情况已得到抑制，孙河板块同样如此，区域内限竞房别墅类项目让进入区域的购房门槛降低，对整体板块房价的冲击不小。未来恒基地块将面临高端和中端产品双重挤压的挑战。

郭毅分析，恒基孙河地块相对均衡，由此预测该项目可能规划为大叠拼或小合院，而这两类也正是孙河墅区的主力产品。当前孙河合院产品的单套面积基本上是在450-600平方米的大合院，小合院相对不足，若能填补供应空白，也许能在竞品林立的孙河占得一席之地。

北京商报记者 董家声