



# 新北京楼市周刊

## Estate Weekly

总第745期 今日4版 每周四出版  
新闻热线 64101886  
主编 齐琳 执行主编 董家声



地产周刊订阅号

### A1-A4

2019.6.6

## 孙河新变局

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。

### 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竞拍时犹豫的原因。

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

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质,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