

首批“两集中”项目扎堆 谁能买得看“地房比”

集中供应、集中出让，土地“两集中”带来的显著变化就是新房项目“扎堆”入市。今年5月，北京首批“两集中”供应的30宗住宅地块，目前已有20多宗公布了案名，有些项目已经开盘销售，其他项目也会于近期陆续开盘。新房项目选择空间更大“金九银十”各种促销活动、房价近期也有所松动……多种因素下，自己的买房计划是不是该提前了？

随着楼市调控政策的不断升级，购房者越发珍惜手中的“房票”，北京商报记者也得到购房者的反馈：“未来房价到底是涨还是跌？什么时候是入场的好时机？买房即维权”的事件那么多，新房项目还不敢不买？”未来的房价走势不可预测，但可以通过“地房比”指标，对北京首批“两集中”即将入市项目的“质地”参考一二。

综合楼面价“地房比” 朝阳一墅、青云上府排名前二

北商研究院统计发现，北京首批“两集中”的30宗地块综合楼面价地房比平均数为53.93%，17宗地块超越这一平均值。超过60%的有7宗地块，朝阳一墅、青云上府、学府壹号院、树村北地块、学府壹号院、树村南地块、长安悦玺、奥森春晓、朝阳壹号，地房比分别为82.02%、80.28%、76.97%、76.9%、73.1%、64.89%、62.88%。

其中需要替大家“标红”一下，朝阳一墅、青云上府——超过80%。处于50%-60%之间的有12宗地块，中绿·东岳府59.7%、德贤华府59.52%、德贤华府56.84%、北京壹街区56.62%、望京养云56.48%、龙樾合玺56.22%、和光悦府56.22%、保利锦上54.8%、北清云际54%、熙悦晴翠53.28%。

越秀+天恒置业联合竞得的怀柔刘各长村棚户区地块、首开+住总+花样年+旭辉联合竞得的密云檀营地块，目前尚未公布案名，上述两宗地块的综合楼面价地房比分别为53.96%和53.19%。

综合楼面价“地房比” 熙悦云上、和世界位列最后

也有表现“优异”的，综合楼面价地房比低于50%的有11宗地块，西山金茂府49.03%、山澜阙府46.69%、和悦璞云44.29%、绿城沁园43.29%、国誉未来悦41.7%、首开·熙悦丽博（共有产权房）29.97%、未来云城29.3%、熙悦云上28.2%、碧桂园·和世界27.58%。

其中，雅居乐竞得的门头沟永定镇地块，天时汤山竞得的昌平北七家地块，也同样未公布案名，上述两宗地块的地房比分别为46.76%和43.28%。

可售楼面价“地房比” 奥森春晓、朝阳一墅排前两位

影响房价的因素有很多，包括土地价格、各项税费、建安成本、人工成本、开发周期等。理论上，任何一个因素都会影响到房价走势，而成分占比越高，影响因素也就越大。但单纯以综合楼面价测算并不直观，部分地块可能并不“纯粹”，存在“隐性”负担，因此地块可售楼面价成为关键，计算出来的数值也要更高。

北京首批“两集中”供地，首次引入房屋销售价格引导机制，换句话说，房企需要在圈定的区间内找利润。

融入“外部条件”后，北京首批“两集中”地块的“地房比”也发生了变化。

据北商研究院统计，以可售楼面价（剔除配建面积）测算，30宗地块“地房比”平均数为61.49%，16宗地块超越这一平均值。

综合楼面价地房比

Table with 11 columns: 地块信息, 拿地企业, 项目名称, 成交价 (亿元), 溢价率, 规划建设面积 (m²), 综合楼面价 (元/m²), 售价上限 (万元/m²), 地房比, 备注. Lists 30 land parcels with their respective data.

可售楼面价地房比

Table with 11 columns: 地块信息, 拿地企业, 项目名称, 成交价 (亿元), 溢价率, 规划建设面积 (m²), 经营楼面价 (元/m²), 售价上限 (万元/m²), 地房比, 备注. Lists 30 land parcels with their respective data.

数据来源：据北京市规划和自然资源委员会公开信息整理

其中奥森春晓、朝阳一墅、青云上府、朝阳壹号、学府壹号院、树村北地块、学府壹号院、树村南地块）占据前六的位置，可售楼面价地房比分别为84.51%、82.02%、80.28%、78.63%、76.97%、76.9%。

其他地块中，德贤华府75.22%、中绿·东岳府73.61%、龙樾合玺73.44%、长安悦玺73.1%、和光悦府71.49%、北清云际67.34%、保利锦上66.16%、熙悦云上66.11%、熙悦晴翠65.77%。

可售楼面价地房比处于50%-60%之间的有5宗地块，德贤华府57.14%、北京壹街区56.62%、望京养云56.48%。另外两宗是越秀+天恒置业联合竞得的怀柔刘各长村棚户区地块、首开+住总+花样年+旭辉联合竞得的密云檀营地块，地房比分别为54.07%和53.19%，前后变动不大。

可售楼面价低于50%的有9宗地块，西山金茂府49.03%、山澜阙府46.69%、和悦璞云44.29%、绿城沁园43.97%、国誉未来悦41.7%、碧桂园·和世界40.34%、首开熙悦丽博（共有产权房）39.72%、未来云城29.41%。雅居乐竞得的门头沟永定镇地块，“地房比”并未发生变化。

为啥“地房比”这么重要

同样的开发节点，同样的人市节奏，同样赶在“金九银十”与购房者见面，把握为数

不多的销售窗口期，即便近几季“金九银十”成色略显不足，但各种降价促销、优惠活动充斥网络，其依然是楼市重要的营销节点。

北京首批“两集中”供应的30宗住宅地块，目前已有20多宗公布了案名，有些项目已经开盘销售，其他项目也会于近期陆续开盘。从所处区位上看，北京首批“两集中”涵盖朝阳、海淀、丰台、石景山、大兴、通州等12个区县，其中朝阳贡献了1/3，这对朝阳民众来说是福音。

对于这批项目，不少购房者都在问：“‘买房即维权’的事件那么多，这些项目我们怎么挑？”

未来的房价走势不可预测，但“平稳”这一核心宗旨是可以明确的，如果是刚需，“任何时候”都是入场的时机。

说到质量保证，这也是为什么要为您列出这两个“地房比”排行榜。

“第一批双集中的地大家都紧张，如果说我们心里唯一有点底的，可能就是‘地房比’，有大概2万元左右的差额。”在首批双集中成功拿地的某央企营销副总坦言，因为公司的产品以中高端为主，比上周转的刚需盘的挑战更大，如果没有1.8万元以上的地房比差额，真的对利润保障没有底。“税费都是透明的，说白了，如果开发商一旦赔钱，除了加快周转，只能向成本要效益。”

多位操盘北京首批双集中供地的营销副总直言，如果以综合楼面价算，“地房比”

差额在1.5万元以下的项目，自己身上的去化压力确实极大：“这也是某东四环项目上来就大规模全方位上渠道了，对于处于赔钱不赔钱边缘的项目，只有抢跑。”

“地房比”高就买不了？

按照简单的逻辑，超过地房比平均值就不选，买房就有保障了？其实也不然，中国城市房地产研究院院长谢逸枫表示，部分项目可能受政府的“持股”的限制，才造成“地房比”走高，例如朝阳一墅、青云上府、学府壹号院等，都存在不同程度的政府持有产权份额。而有些项目虽然地房比较低，但价格基数也小，地价与房价价值有限，同样不能保证“万无一失”。

学府壹号院两宗地块，是融创以可售楼面价约6.9万元/平方米摘得的，该项目属于“新型共有产权房”项目，政府指导价为11.2万元/平方米。但该项目最终以“20%政府持有份额”成交，因此购房者只需要支付8.9万元/平方米就可以入手。如果以11.2万元/平方米的价格测算，学府壹号院的“地房比”为61%左右。

此外，因为配建面积的融入，多个项目可售楼面价出现了明显上升。以熙悦云上为例，其综合楼面价为1.9万元/平方米，但融入配建面积后，可售楼面价上升至4.6万元/平方米，前后差值约2.7万元。具体来

看，上述项目地块需要配建邮政设施、商业用房以及公共租赁住房，配建部分就分走了超过一半的规划建设面积。

如果更精准地计算，需要把配建项目的建安成本计算在内，考虑到每家开发商的产品定位不同，建安成本也有一定差距，同时产品回购价也需计算在内，上述地房比仅供参考。

还没案名的四块地 天时汤山拿地综合成本也挺高

或是因为周边没有竞争压力，房企也不着急入市，未公布案名的4宗地块是北京首批“两集中”的“独苗”——怀柔、密云、门头沟、昌平均只有一宗地块出让。但项目开发周期长，也会导致各项费用累计较多。

以在综合楼面价中占尽优势的天时汤山昌平北七家地块为例，在融入“外部条件”后变动很大，可售楼面价地房比由原来的43.28%上升至73.78%；“隐性”负担也显现出来了。但与同处于这个可售楼面价地房比其他项目比，天时汤山昌平北七家地块的操盘周期可谓“不着急”，但考虑到目前整体的信贷环境，未来该项目的综合成本其实并不低。

除了“地房比”，渣盘的形还有没有什么因素

以地房比来分析项目，更像是买股票看ROE（净资产收益率），需要结合起来使用。

有北京首批“两集中”项目需求的购房者，可同时关注开发商其他项目的品质、口碑以及价格。大型房企往往不会是单个项目开发，若干个项目同时操作，互相之间也可分担利润“风险”，保障最终总利润有一个可观数值。

一旦利润空间到限制，也更加考验房企的融资能力和成本控制能力。此前的“快周转”就是这个逻辑，项目去化快，成本自然也就低；融资成本低，购房者“买单”支出也相应会低一些。

此外，购房者也可多关注房企旗下物业情况。同样的板块、同样的品质、同样的价格，物业品牌溢价也能起到加分作用。

说了这么多，选对开发商很关键。同时，购房需求的契合度也很关键。

贝壳研究院高级分析师潘浩表示，目前市场行业之下，财务稳健的房企确定性会好一些。但买房主要还是要看地段、交通、配套，同等价格看上述元素和购房需求的契合度。当然，契合度都达标的情况下，开发商就很关键。

对北京首批“两集中”供应项目感兴趣的购房者，需要格外注意。如果选择5个“新型共有产权房”项目：朝阳一墅、青云上府、学府壹号院（2宗地块）、望京养云、国誉未来悦，则需要明确自己的需求。以自住为目的，降低购房成本自然乐见其成；但以投资为目的，取得房产证满五年后才能交易的条件，则需要付出更多的时间成本。

此外，北京首批“两集中”供地，大多执行“套内70/90”标准，而不是过去的“建筑70/90”，也就是说，这批房源建筑面积多为百平以上，首付成本也要有一个心理预期。事实上，大部分购房者在买房时，面临的最大的问题就是成本问题——价格成本、时间成本、标的背景成本。但重要的事情说三遍：建议要选处于安全区间企业和地块，还是那句话：有成本保障的，只要开发商操盘合理、爱惜羽毛，质量是有基础保障的；但没有成本保障的项目，北商研究院也只能说一句——祝你好运。

如果实在感觉自己把握不好，那可以留足“储备”等待现房，这样至少是可见的“安全”。北京第二批集中供地，已经试点“现房销售”，也许在未来，现房销售会成为历史。

最近“内卷”一词盛行，购房者的“内卷”，从要配套、要品质，到不维权，甚至能交房就不错了。最近项目维权的声音，房企爆雷的声音屡见不鲜，在这一敏感时期，掏空“六个钱包”的住房，还是要多“计较”。

北京商报记者 卢扬 王寅浩