

房企鏖战北京土拍市场

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

4月份的北京仍带有一丝凉意，但在竞价声此起彼伏的土拍市场，火热程度可见一斑。

近日，在北京通州八里桥FZX-0401-6044、6049地块土拍现场，4家房企经过155轮举牌，最终由招商蛇口(001979.SZ)以27.08亿元总价竞得，折合楼面价3.12万元/平方米，溢价率

16.28%。就在约一个月前，中海地产(0688.HK)以75.02亿元的总价拿下海淀区树村地块，溢价率27.93%，楼面价约10.23万元/平方米，打破了北京土地市场历史单价纪录。同在海淀区，1月，华润置地、中海地产分别位居第二、第三。

越秀地产方面对《中国经营报》记者表示，近期，北京海淀区和樾望云、和樾玉鸣两个项目同日开盘，当日销售额152亿元，去

销售额排行榜前列已多年不见本地“京系房企”。据中指研究院统计，2025年1—3月，越秀地产(0123.HK)以128.3亿元的销售业绩在北京市场排名第一，华润置地、中海地产分别位居第二、第三。华润置地方面则表示：“伴随政府优化限购政策、调整首付比例和利率等政策组合拳，北京住房市场活跃度显著提升，对公司项目销售起到了良好的提振作用。”

头部房企竞逐的北京楼市，



图为北京中海广场。

本报资料室/图

越秀挥师北上拿地

2024年，越秀地产在北京的合同销售额约为87.3亿元，占总销售额约7.62%，2021年仅为0.06%。

“去年，我们在北京的市场份额排名首次进入前十。”今年3月底，越秀地产董事长林昭远在业绩会上颇为自豪地说道。

克而瑞提供的数据显示，2024年1—12月，越秀地产以1145亿元的全口径销售额位居全国房企销售额排行榜第八。另据中指研究院统计，去年，越秀地产旗下项目香山樾以61.5亿元的销售额位居北京商品住宅项目销售额排行榜第二。

“进京”4年，曾是陌生面孔的“粤系房企”越秀地产，如今已站稳脚跟。

2021年，越秀地产先后进入北京、上海市场，其在2021年年报中指出：“公司持续深化‘1+4’全国化战略布局，年内新进北京、上海、宁波、东莞、南通、西安、毕节、郴州8个城市，全国布局扩张至29个城市，实现了一线城市的覆盖。”当年，越秀地产联合北京国企天恒置业拿下北京怀柔区刘各长村地块，成交价为底价45.7亿元，随后打造为“怀山府”项目。2022年，越秀地产在北京市场暂无动作。直至2023年及2024年，越秀地产再在北京各落子3个项目。

其中，越秀地产于2023年在北京新增土地储备约43万平方米，分别为香山樾、越秀天玥、越

秀星樾项目，权益占比分别为48.45%、100%、100%。2024年，越秀地产的投资视角进一步聚焦，仅在8个城市新增24宗土地，其中北京新增土地储备约54万平方米，约占新增土地总建筑面积的20%。

越秀地产方面对记者表示，2024年，公司完成权益投资294.6亿元，其中北京权益投资额占比为31.6%，达93亿元。

林昭远曾透露，越秀地产今年拿地仍是按照“以销定投”的策略，投资额约300亿元。2025年将重点关注广州、深圳、上海、北京4个一线城市和杭州、合肥、

成都、西安等强二线城市的优势拿地机会，“以销定投”，实现精准投资。

从销售表现来看，2024年，越秀地产在北京的合同销售额约为87.3亿元，占总销售额约7.62%，2021年仅为0.06%。值得注意的是，越秀地产在北京现有项目均处于开发阶段。北京市住房和城乡建设委员会官网显示，越秀地产于去年10月以底价成交的昌平区小沙河地块已于4月2日取证。

公告显示，截至2024年末，越秀地产持有现金约500.5亿元，较2024年初增长8.6%，年内合同销售回款率为87%。报告期

内，越秀地产剔除预收款后的资产负债率为68.1%，净借贷比率为51.7%，现金短债比为2.1倍。截至2024年12月31日，越秀地产总借贷规模较2024年初略有下降，约为1038.9亿元。

记者了解到，越秀地产2025年销售目标为1205亿元，较2024年销售额增长5.2%；可售资源约2354亿元，其中北方市场约为447亿元，占比19%。

公告显示，2025年1—3月，越秀地产累计合同销售金额约308.27亿元，同比增长42%，其中于3月份实现合同销售额180亿元，同比增长58.7%。

“招、中、华”继续发力

2025年一季度，北京土拍市场成交总金额569.4亿元，同比增长45.26%。

相较于越秀地产，中海地产、华润置地和招商蛇口在北京已深耕多年。

其中，招商蛇口于1998年落子北京国贸CBD板块，随后打造了“公园1872”、“臻园”、“中国玺”等项目，不过自2016年开始，招商蛇口在北京放缓了脚步。直至近两年，吕传来上任招商蛇口华北区域总经理，同时任北京公司总经理后，招商蛇口在北京土地招拍挂市场变得活跃起来。

2025年4月8日，招商蛇口溢价摘得北京通州八里桥FZX-0401-6044、6049地块，其在整场竞拍中仅举牌6次，在最后关头发力击败了其余3名竞争者。公告显示，上述地块位于通州区永顺镇，地处东五环至东六环之间，临近通惠北路，距离在建地铁22号线永顺站步行约500米。

事实上，招商蛇口在北京城市副中心（通州区）谋篇布局早有迹可循。此次拿地不久前，其位于通州区梨园板块的新房项目迎来开盘，官方口径称230套房源当日去化率90%以上，揽金11.46亿元。

年报显示，招商蛇口2024年在一线城市的投资占全部投资额的59%，华北区域营收占比为8.38%。

截至2024年年末，招商蛇口在北京共有17个项目，其中6个在建，1个拟建。据克而瑞统计，2024年，招商蛇口销售额约2193亿元，行业排名第5。中指研究院提供的数据显示，2025年一季度，招商蛇口在北京的销售业绩约48.6亿元，排名第六。

在招商蛇口重新发力的北京市场，中海地产已连续多年蝉联当地销售排行榜第一。

今年3月，中海地产董事局主席颜建国在业绩会上表示，中海地产强聚焦一线城市的策略，在下行市场中收获硕果并引领行业。“公司在北京、上海、广州、深圳的市场占有率达到均进入当地市场前三名，其中在北京、上海、深圳位居第一。

一批项目量价兼得，为公司未来几年的利润奠定了坚实基础。”

公告显示，2024年，中海地产在北京新增4宗土地，总建筑面积约127万平方米。报告期内，中海地产销售回款超过100亿元的城市包括北京、上海、广州、深圳，其中北京回款超过200亿元。

中海地产方面表示，去年，公司聚焦改善型住房需求，在北京、上海、深圳、南京等多个城市首次推出的面向改善型客户的高端产品“玖系”项目逆势热销。2025年，中海地产将在北京、上海等城市落地一批“中海好房子”，在限价放开的形势下，公司将有机会通过打造“中海好房子”实现更大的价值创造。

在北京，华润置地是中海地产强有力的竞争对手。去年年底，北京市朝阳区组团“巨无霸”地块共吸引中海地产、华润置地这两家房企到场竞拍，最终由中海地产以153.32亿元的价格成交，溢价率0.21%。从销售表现来看，中指研究院统计显示，2024年，中海地产在北京的销售额为426.8亿元，排名第一；华润置地销售额为284.6亿元，排名第二。

今年，华润置地除了1月份联合招商蛇口、中铁置业在海淀区拿地，2月份亦在顺义区以底价62.24亿元竞得温榆河2101-2007、2008地块，折合楼面价约3.5万元/平方米。

华润置地方面对记者表示，2025年是华润置地深耕北京的第31年。“作为品牌房企之一，我们在北京将不断探索城市运营的创新模式，助力城市提质发展。作为‘好房子’建设的重要推动者，我们将持续深耕北京，并为‘好房子’的贯彻落实贡献己力。”

据克而瑞统计，2025年一季度，北京土拍市场共成交11宗涉宅用地，总用地面积65.52万平方米，同比下降14.31%；总建筑面积120.46万平方米，同比下降12.35%；成交总金额569.4亿元，同比增长45.26%。

格力地产并入华发集团 原董事长鲁君四被查

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

4月14日，珠海市纪委监委发布消息称，珠海市免税企业集团有限公司（以下简称“珠海免税”）原党委书记、原董事长鲁君四涉嫌严重违纪违法，目前正接受珠海市纪委监委纪律审查和监察调查。

公开信息显示，鲁君四于1966年出生，曾在珠海市国资委旗下多家企业担任要职。2008年6月—2022年6月，鲁君四任格力地产(600185.SH)董事长，其间曾兼任格力地产总裁；2014年3月—2020年1月，任格力地产控股股东珠海投资控股有限公司（以下简称“珠海控股”）董事长；2020年1月—2024年3月，任珠海免税董事长。

鲁君四执掌格力地产14年期间，格力地产曾为“珠海地产三剑客”之一，且在上市后逐步从房地产开发向口岸经济、海洋经济、现代服务相关业务延伸。2020年，格力地产首次提出拟收购珠海免税100%股权的意向，但后来，涉及这笔收购的重大资产重组方案几经调整，且其间波折不断，包括鲁君四本人因涉嫌证券市场内幕交易违法行为被中国证监会立案调查。

就在珠海市纪委监委发布鲁君四被查消息同日，已完成重大资产重组的格力地产宣布其控股股东股权结构变动完成工商变更登记，格力地产正式成为珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”）下属三级子公司。

鲁君四被查是否涉及格力地产或珠海免税相关业务？随着控股股东股权变动，公司业务是否面临分拆重组？4月15日，格力地产方面对《中国经营报》记者表示：“因目前公司处于股东结构调整阶段，其间公司及相关领导暂时不方便接受媒体采访。相关内容以公开信息为准。”

曾执掌格力14年

曾经，名字中还带着“一匹马”的鲁君四可谓格力地产的灵魂人物。

根据此前格力地产官网披露，2004年，“时任格力集团副总裁的鲁君四（四）出任房地产专责工作小组组长。面对当时几近停业的地产业务，带领当时仅有7名员工，在9平方米简陋办公区域，从零开始艰难起步。”直至2015年，经历重组、借壳上

市的格力地产正式脱离格力集团，开始独立运营，珠海投控成为其新控股股东。此前，鲁君四已于2014年3月起任珠海投控董事长。

虽然顶着“地产”之名，格力地产却早早走上了多元化发展的道路，将业务触角延伸至口岸、金融、医疗、免税等。2020年5月，格力地产发起对珠海免税100%股权的收购，计划“发展成

占比保持80%以上。

2024年年末，格力地产宣布完成重大资产置换，置入珠海免税51%股权，并置出非珠海区域5家房地产子公司100%股权，公司战略定位变更为以免税业务为核心，围绕大消费产业链建立运营、投资的企业集团。

今年3月，格力地产公告拟变更公司名称、证券简称、经营范围及修订公司章程，公司中文名

为拥有以免税业务为特色的大型消费产业、发展可期的生物医药大健康产业，以及坚持精品化路线的房地产业三大板块为核心的大型上市公司”。也就在此时，格力地产宣布珠海免税托管珠海投控，鲁君四已获委派担任珠海免税党委书记、董事长、法定代表人。

不过就在2020年年底，鲁君四因涉嫌证券市场内幕交易违

法行为被立案调查，格力地产重组事项随后暂停。直至2022年6月16日，格力地产召开董事会会议，审议因工作调整原因免去鲁君四董事长职位的议案，鲁君四本人没有出席这次会议，但实际参加会议的6名董事全部投了同意票。就在次日，格力地产公告称，公司董事会从上饶市公安局获悉，鲁君四因涉嫌泄露内幕信息被上饶市公安局采取刑事强

制措施，“该项事系鲁君四个人事项，不影响公司日常生产经营活动”。

到了2022年11月，格力地产完成董事会、监事会换届选举，鲁君四不再担任公司董事、监事或高级管理人员职务。如今再看格力地产官网关于公司“发展历程”的叙述，早已不见鲁君四的踪迹，且显示“今天的格力地产，是所有员工勤奋创造的”。

变更。

根据业绩预告，格力地产预计2024年净利润亏损12.5亿—17.8亿元，归母净利润亏损15.1亿—21.3亿元，业绩预亏的主要原因包括，报告期内公司房地产业务结转毛利率下降；公司结合当前市场情况，拟按照企业会计准则对可能发生减值损失的存货、长期股权投资等计提资产减值准备。

向大消费转型

鲁君四离开后，格力地产调整原重组方案，继续推动重组。

到了2024年，伴随重组方案一波三折，格力地产宣布仅谋求珠海免税的控股权，同时逐步退出房地产开发业务。截至2024年上半年，房地产业务仍是格力地产主要的收入来源。

Wind数据显示，2020—2023年，公司房地产业务收入

拟变更为“珠海珠免集团股份有限公司”，证券简称拟变更为“珠免集团”，股票证券代码不变，经营范围从房地产开发经营、物业管理等拟变更为免税商品销售及一般项目。

即将变身“珠免集团”之际，4月10日晚间，格力地产称收到珠海投控的通知，其股权结构将发生变动。根据格力地产实际控制人珠海市国资委出具的通知，将

珠海投控整体无偿划转至华发集团，作为华发集团下属二级企业管理。

4月14日晚间，格力地产宣布珠海投控100%股份已无偿划转至华发集团，这导致华发集团间接控制珠海投控持有的格力地产44.95%股权。划转完成后，珠海投控控股股东由珠海市国资委变更为华发集团，格力地产控股股东、实际控制人不会发生

珠海国资拉开重组大幕

就在格力地产并入华发集团之前，4月11日，世荣兆业(002016.SZ)公告称，收到控股股东珠海大横琴安居投资有限公司（以下简称“大横琴安居”）的控股股东珠海大横琴集团有限公司（以下简称“大横琴集团”）通知，珠海市国资委将大横琴集团团成建制无偿划转至珠海市珠光集团控股有限公司（以下简称“珠光集团”）。划转完成后，大

横琴集团控股股东将由珠海市国资委变更为珠光集团。世荣兆业控股股东、实际控制人未发生变动。

珠光集团官网显示，公司成立于1980年，是珠海市最早驻港窗口企业”、唯一的珠澳双总部企业，曾是澳门最大中资企业和珠海市最早最大的企业集团，曾为珠海机场、电厂、道路、桥梁、航展等多个大型项目融资超

百亿元；在澳门填海造地6平方公里，占澳门陆地面积的20%，建设澳门机场、联检大楼、莲花大桥、驻澳部队营房等重大设施。

截至2024年年末，珠光集团资产总额同比增长2%，净资产同比增长1%。

世荣兆业曾与格力地产、华发股份(600325.SH)并称为“珠海地产三剑客”，其主要从事房地产开发与经营业务，是珠海第

二家上市房企，公司土地储备及开发项目主要集中在珠海市斗门区。

2024年7月，世荣兆业宣布公司即将“易主”，大横琴安居已通过司法拍卖竞得并控制世荣兆业的51%股份，且触发了全面要约收购。此前，世荣兆业实际控制人为梁社增，其名下股份实际为儿子梁家荣所有。

近年来，世荣兆业的经营

性现金流净额持续为负，其营业收入规模也从2021年开始降至25亿元以下，但得益于早期低成本拿地，其仍能维持盈利状态。

根据2024年业绩预告，世荣兆业预计2024年净利润为3000万—4450万元，同比下降78.04%—85.2%；扣非净利润为2854.91万—4244.91万元，同比下降78.47%—85.52%。