

# 北京新房市场分化加剧 李嘉诚旗下豪宅项目降价百万引关注

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

5月以来,长江实业集团旗下和记黄埔房地产开发有限公司(以下简称“和记黄埔”)开发的北京御翠园二期高端住宅项目大幅降价,引发市场关注。

此次降价距离去年10月首

## 最高降了400万元

北京住建委官网显示,御翠园二期去年10月以来所推的高层房源网签均价为7.8万元/平方米,以此来看,价格低了百万元。

5月上旬,和记黄埔对位于北京东四环外的高端住宅项目北京御翠园二期进行加推。

记者从项目置业顾问处了解到,此次加推包括建筑面积约140平方米的三居室,总价低于1000万元,以及建筑面积约185平方米的改善型三居室,总价不到1300万元。

据项目置业顾问介绍,这次推出的房源,销售均价为7万元/平方米~7.1万元/平方米,户型是140平方米、180平方米的高层。北京住建委官网显示,御翠园二期去年10月以来所推的高层房源网签均价为7.8万元/平方米,以此来看,价格低了百万元。

按照该项目此前9.07万元/平方米~9.97万元/平方米的备案价,此次加推的房源,每平方米售价低了2万元~2.9万元,由此计算,本次销售价格较备案价最高价格,相当于打了7折。

据了解,御翠园二期项目位于朝阳区东四环与东五环之间的朝青板块,与国贸CBD直线测距约6公里。项目西边约1公里便是万象汇,向南约3公里是朝阳地标商业项目——大悦城,距项目2公里范围内更有达美中心、在建中的标杆商业项目万象城环绕周边,配套商业资源极为优渥。

项目东部有京城体育休闲公园,朝阳体育中心就位于公园西部,南邻7万平方米姚家园公园,北靠东风公园。

次特价促销不足一年,两次降价后,目前高层产品较备案价相当于打了7折,价格较去年低了近百万元。

《中国经营报》记者了解到,御翠园降价并非个例。从去年“小阳春”之后,北京新房市场依然承压,不少项目选择“以价换量”。尽管

项目占地面积9.7万平方米,住宅建面约24万平方米,容积率2.5,绿化率30%,建筑形式由8栋16~18层的板式观景高层、18栋低密联排产品等构成。总共26栋楼,共1252户,其中高层1024户、联排228户。高层包含140平方米和185平方米两种户型;此外,该项目还推出市区罕见的联排大宅,建筑面积有345平方米和400平方米两种,包括地上三层及一层地库。

此次并非该项目首次降价,早在去年10月份开盘之时,御翠园便推出一批特价房源,高层产品均价在7.5万元/平方米~7.6万元/平方米,这一价格甚至低于周边二手房的价格。相较于备案价,每平方米售价低了1.5万元~2.4万元,相当于最高打了7.6折。

而今年5月以来加推的房源,相较于去年10月份开盘的特价房源降价近百万元。置业顾问告诉记者,140平方米的高层产品现在总价980万元起步。而在这之前则在1080万元~1100万元。

除高层户型降价,别墅产品也有所下调。以345平方米为例,降价后总价2900万元起,单价在8.5万元~8.6万元之间,而之前总价则在3200万元~3300万元,相当于最高降了400万元。

“这个项目今年6月就要交房了,近期开发商也是着急回款,想着尽快去化,所以才再次降价。”一

从去年“9·26”新政之后,市场整体降幅缩窄,但项目之间的分化仍在加剧。

此外,面对同一区域内有限的客户,项目之间竞争激烈,御翠园此次降价促销有其自身产品原因,但也受到即将入市项目的影响。

位渠道人士解释称。

记者了解到,此次推出特价房源后并未引起此前购房业主的不满,主要是因为御翠园为老业主提供了补偿方案。“对于140平方米户型的老业主补近80万元差价,对于180平方米业主则补近100万元差价。”

对于5月以来的再次降价,记者联系和记黄埔方面,截至发稿时未获回复。

值得注意的是,该项目地块拿地时间较早,即便两次降价,项目仍有极大利润空间。

据了解,2001年时,和记黄埔与北京市政府签订土地出让协议,以约7亿元的总价拿下了位于北京市朝阳区姚家园的该地块,楼面价仅1750元/平方米。

自拿地至项目正式破土动工,御翠园经历了一段较长的沉寂期。直至拿地四年后的2005年6月,一期项目才开始动工开发。2005年11月,御翠园一期项目逸翠园开盘,均价约为9000元/平方米。

2011年11月,御翠园一期项目御翠尚府推出,成交均价也随着周边土地价格涨至2.9万元/平方米。

2023年7月,御翠园二期终于迎来了预售证的正式颁发,并随之启动了期待已久的销售工作。

2024年8月份,御翠园启动全球宣传计划,并于当年10月开盘。第三方平台显示,御翠园一期二手房目前挂牌价格超过8万元/平方米。

## 项目分化加剧

据相关人士透露,位于朝阳东坝的北熙区项目则在更之前尝试大幅降价,单价相较于此前每平方米直降近1万元。

据了解,御翠园不到一年再次降价有其自身产品的原因。在业内人士看来,由于拿地时间较早,该项目在产品力方面相对落后于市场。相较于北京近两年新房市场的产品,该项目在户型设计、产品打造上并不具备优势,高层产品得房率仅在79%~82%。

此外,项目自获取土地使用权以来已逾23年,产权年限有所减少,影响购买意愿。

而在该项目周边,今年4月28日,中建智地+金茂+越秀+朝阳城发联合体以底价126亿元竞得一组团地块,成交楼面价5.45万元/平方米。其中就包括位于朝青板块的平房黄衫店地块,在新一代产品打造理念影响下,预计将成为该项目的有力竞争者。

另外,距离该项目约3公里的豪宅项目中海·万吉玖序也即将开盘,该地块是中海于去年11月底以153.32亿元所拿的朝阳组团地块中的酒仙桥地块。4月27日,中海·万吉玖序取证,共计332套房源,批准销售均价在11万元/平方米~13万元/平方米。

实际上,自去年以来,北京新房市场持续承压,像御翠园这样降价促销的楼盘并非个例。

一位资深渠道人士告诉记者,去年4月份,传统的楼市“小阳春”刚过,二手房市场价格继续“阴跌”,购房客群观望情绪加重,预算减少,影响“卖一买一”的换房链条。再加上二手房价格大幅下降,同一区域内的新房项目价格亦受到影响。

去年6月份,受市场行情叠加开发商年中冲刺业绩等因素影响,



李嘉诚旗下北京豪宅项目御翠园近日推出一批特价房源,单价为备案价7折,价格低了百万元,引发市场关注。 吴静/摄影

北京多个新盘出现大幅降价,尤其是南城区域,部分房源降幅甚至超过30%,单价降幅超过1万元/平方米。也有部分项目开盘时价格相对于销售指导价大幅折让。

自去年“9·26”政策以来,北京楼市相对“止跌回稳”,二手房成交量持续高位运行,在契税减免、首付比例下调、房贷利率优化等一揽子政策作用下,购房者预期趋于稳定。4月份北京二手房住宅网签15569套,虽然环比下降19.05%,但仍超过1.5万套“荣枯线”,同比上涨16.59%。

新房市场方面,根据市场机构中指研究院统计,今年3月、4月传统“小阳春”期间,北京新房成交7494套(不含保障性住房),相较于今年1月和2月的4952套实现51%的增长,相较于去年同期“小阳春”的5223套增长43%。

据上述渠道人士介绍,北京新房市场从去年10月份以来,降幅在缩窄。“一个明显的表现是大幅降价的项目变少了。不过项目之间分化明显,一些位置优越、产品稀缺的项目价格已基本稳定,但外围区域降价的项目仍比比皆是。”

同样在朝阳区,今年“五一”前夕,由中建智地开发的、位于孙河板块的中建璞园一期推出一批特价房源,其中94平方米的三居室房源在优惠后价格为658万元左右,较原价750万元便宜近100万元。

据相关人士透露,位于朝阳东坝的北熙区项目则在更之前尝试大幅降价,单价相较于此前每平方米直降近1万元。据了解,该项目最初销售时价格超过8万元/平方米,从去年开始价格陆续下调,逐渐降至7.4万元/平方米左右,今年3月份推出的特价房源则进一步降至6.4万元/平方米。不过,该举措很快便被叫停。

根据中指研究院数据,5月份北京新房项目趁着假期普遍推出一系列优惠活动,特价房源较多。从案场来访情况来看,市场延续分化特征,朝阳、大兴、昌平等区域部分热点“好房子”项目来访客户较多,但其他区域来访及成交整体较为平淡。“五一”期间,北京新建商品住宅累计网签302套、3.42万平方米,同比分别增长114%、107%。

# 山东矿机向实控人之子定增募资 发行价明显低于近期市价遭问询

本报记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道

山东矿机(002526.SZ)向其实控人之子定增募资一事迎来新进展。

日前,山东矿机回复定增事项审核问询函。在相关回复中,山东矿机解释了此次定增发行价格明显

## 发行价低于近期市价

根据发行计划,山东矿机此次定增拟募集资金总额不超过3亿元(含本数),将全部用于补充流动资金。

山东矿机此次定增募资由公司控股股东、实际控制人赵笃学之子赵华涛全额认购,认购资金来源为自有或自筹资金。本次发行完成后,赵华涛将与其父亲赵笃学共同控制山东矿机。

值得注意的是,本次发行价格定为1.85元/股。近期,山东矿机股价已超过3元/股,且多日接近或超过4元/股。

对此情况,深交所要求山东矿机说明此次定增募资是否存在相关利益安排,是否损害上市公司利益和中小股东合法权益。

山东矿机方面解释称,本次发行定价基准日为公司第六届董事会2024年第二次临时会议公告日即2024年7月26日,定价基准日前20个交易日公司股票交易均价2.31元/股,本次发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的80%。

山东矿机方面进一步解释称,公司股票最近市场价格与本次发行价格差异原因主要是国内资本市场波动,价格波动趋势不存在明显差异。

“公司推出本次向特定对象发行股份方案时,A股处于市场低迷

低于近期市价的原因,说明了此次实控人之子认购的资金来源及筹资计划。山东矿机坦陈,本次发行完成后,公司实控人将与其子共同控制公司,这是实现企业家家族传承的重要基础与前提。

“公司股票最近市场价格与本次发行价格差异原因主要是国内资

本市场波动,价格波动趋势不存在明显差异。”山东矿机方面日前向《中国经营报》记者表示,本次定增发行定价基准日为2024年7月26日,定价基准日前20个交易日公司股票交易均价2.31元/股,此次发行方案严格遵守相关法律法规的规定,且已经公司股东大会审议通过。



山东矿机向实控人之子定增发行价格明显低于近期市价遭问询。 公司官网/图

阶段。本次发行定价基准日后,公司股价随着A股市场情况呈现震荡上涨趋势。”山东矿机方面表示,2024年11月27日至12月中旬,公司股价出现异动,公司三度对外披露股票异动公告,经核查公司不存在应披露未披露事项。

“公司本次发行募集资金到位投入使用后,能够推动公司主营业务发展,进一步增强公司的市场竞争力和综合实力,因此,本次发行有利于维护上市公司利益和中小股东合法权益。”山东矿机方面表示,本次发行具有必要性及合理性,不存在相关利益安排,亦不存在损害上市公司利益和中小股东合法权益的情形。

值得注意的是,赵华涛此次认

购资金来源八成为自筹资金。基于此,根据偿还安排测算,赵华涛未来6年需要偿债金额约为2.78亿元。

“经测算,认购对象具备认购本次发行股份的资金偿还能力。”山东矿机方面表示,赵华涛的偿还资金来源为薪酬、山东矿机股票分红款、滚动借款以及必要时处置其他自有资产等。

其中,山东矿机指出,在股份限售期结束之后,赵华涛及其一致行动人可在符合法律法规的情况下,通过适量减持公司股份来偿还部分借款。不过,山东矿机也表示,赵华涛承诺其通过本次认购新增的公司股票,自本次发行完成之日起18个月内不转让。

## 进行家族传承

2022年度至2024年度及2025年第一季度,山东矿机经营活动现金净流量分别为-2.03亿元、-1.86亿元、1.83亿元及-693.68万元。山东矿机方面坦陈,受到下游客户回款较慢因素影响,其整体现金流状况不佳。

同时,山东矿机方面还表示,公司依托传统皮带机转型升级发展起来的“智能散料输送装备板块业务”近年来得到了快速发展,该类项目规模大、周期较长的特点对公司的营运资金带来新的压力。

在此背景下,山东矿机表示,本次定增发行能够增强公司资金实力,强化主业。

“本次定增发行由赵华涛全额认购,本次定增发行完成后赵

笃学及赵华涛合计持有公司股份比例将得到提升,有助于进一步增强公司控制权的稳定性。”山东矿机方面表示,赵华涛全额认购本次发行的股票表明了对公司未来发展前景的信心,并为公司后续发展提供了有力的资金支持。

此外,山东矿机方面也坦陈公司实控人有进行家族传承的意愿。

根据发行计划,本次定增发行完成后,赵华涛将与其父亲赵笃学共同控制山东矿机。山东矿机方面表示,本次定增发行形成共同控制是实现家族传承的重要基础与前提。

“赵笃学进行家族传承的意愿是本次定增发行后赵华涛成

为共同实际控制人的重要基础与前提。”山东矿机方面表示,无论从维护公司控制决策的稳定性还是民营企业家族传承的必要性出发,都需要熟悉公司运营和行业环境的直系亲属在取得公司股权并符合成为上市公司共同实际控制人要求的前提下与其共同分担上市公司实际控制人的职责,所以,赵笃学有意愿与赵华涛共同控制上市公司。

在此背景下,山东矿机管理团队是否将适时向年轻化方向调整?对此山东矿机方面并未正面回复。简历信息显示,赵华涛现年44岁。另据Wind数据,目前山东矿机管理层年龄跨度为41岁~62岁,平均年龄为49岁。

## 业绩表现与同业企业存差异

2024年度,山东矿机营收净利双降,业绩表现与天地科技(600582.SH)、郑煤机(601717.SH、00564.HK)、运机集团(001288.SZ)等同业企业存在差异。

Wind数据显示,2024年度,山东矿机实现营收23.80亿元,同比下降11.77%;归属母公司股东的净利润1.13亿元,同比下降33.96%;扣非后归属母公司股东的净利润0.89亿元,同比下降35.51%。

对比来看,2024年度,天地科技、郑煤机、运机集团等同业企业营收、净利均实现增长,林州重机(002535.SZ)营收、净利双降。其中,2024年度,林州重机营收及归属母公司股东的净利润降幅低于山东矿机,扣非后归属母公司股东的净利润则高于

山东矿机。

“公司与同行业可比公司在业务规模、产品结构、客户结构和报告期内合并范围变化等方面存在差异,导致公司与各同行业可比公司最近一年及一期收入和利润变动趋势存在一定差异。”山东矿机方面表示,未来将坚定执行公司战略,加大研发投入,大力发展机械制造服务业,增强企业的核心竞争力,同时利用好上市公司平台,积极寻求资本与产业的有机融合,实现企业新的发展。

近两年,山东矿机在公司发展战略中增加“全球化战略”,表示将积极布局国外市场。不过,从目前情况来看,山东矿机国外营收长期在1亿元以下,国外营收占比也基本保持在3%以下。

“在下游矿山、港口、冶金等企业向智能制造、数字化生产运营转型的大背景下,输送机械作为行业运输系统的核心组成部分,是下游企业智能化、数字化转型必不可少的重要组成部分。”山东矿机方面表示,公司为加大辐射区域,推进服务水平,分别成立了西非子公司、巴西办事处等机构,在国外EPC总承包项目稳步实施的前提下,又成功进入印度尼西亚市场。

“公司将持续推进全球化战略目标,利用自身优势,通过组建专业团队,参加国外行业展会,邀请客户来公司参观考察等方式,积极布局国外市场。”山东矿机方面表示,随着今后战略目标的不断推广深入,公司将会在全产业链及更广领域内寻求合作发展。