

# 金隅北京通州新盘“低开” 区域楼市热度攀升

中经记者 吴静 卢志坤 北京报道	目花溪云锦终于开盘,相较于区域内同一时期拿地的招商云璟搅搅晚了近三个月。	该项目祭出“低开”策略,主力户型单价较6.2万元/平方米的指导价低了近万元。	一改保守姿态,斥资百亿元在京拿下三宗宅地,上述项目即是其中之一,也是金隅集团时隔多年再次回归通州之作。	通州已拍出两宗高溢价地块,多家房企加速布局填补改善类产品缺口,推动楼市从价格战转向品质竞逐。
5月下旬,金隅集团(601992.SH)在北京通州区的改善型项目	《中国经营报》记者了解到,	据了解,去年金隅集团		

## 金隅项目姗姗来迟

不过,从开盘时间来看,该项目落后于同时期拿地的招商云璟搅搅。

在酝酿了一个月之后,5月23日,金隅花溪云锦正式开盘。

记者在售楼处看到,前来咨询、看房的多为区域内改善型需求客群,以及在国贸通勤人士。

据项目置业顾问介绍,项目规划8栋7—11层洋房,一梯两户设计,总户数366户,容积率2.2。

整个项目为108—153平方米的改善型四居室,层高3—3.16米,其中,125平方米和158平方米为主力户型。

在样板间内,记者看到花溪云锦通过将内嵌式阳台全包进室内(算一半面积),以及飘窗、设备间面积全赠送的方式,增加室内实际使用面积。这样项目整体得房率在88%—92%。

该项目拿地时间为2024年11月5日,北京金隅嘉业房地产开发有限公司(以下简称“金隅嘉业”)以11.96亿元底价摘得北京城市副中心0202街区FZX-0202-6025地块。地上建筑面积47379.409平方米,楼面价2.5万元/平方米,销售指导价6.2万元/平方米,可上下浮动8%。

在拿地之后,金隅嘉业今年1月20日公布案名。今年4月26日,金隅花溪云锦营销中心对外开放。

北京市住建委官网显示,今年5月1日,该项目取得预售许可证,准许销售面积为45682.1平方米,涉及1至8号住宅楼,共计房源366套。销售状态为“2025/5/1开盘”,拟售均价在6.03万元—6.46万元/平方米之间。

金隅嘉业为金隅集团旗下地产公司。金隅集团为北京市属大型国有控股产业集团和A+H整体上市公司,营收主要来自于以水泥为主的建筑材料销售以及房地产开发业务。

此前,房地产开发业务在金隅集团营收中占比一直维持在

30%左右,自2022年开始,这一比例不断下滑。去年上半年,金隅集团净利润为-17.5亿元,出现自A股上市以来近13年首次亏损。对此,董事长姜英武在去年年中时强调,下半年要把治亏扭亏作为头等大事。

地产业务虽然在集团中占比不及建筑业务,但毛利率较高,被金隅集团看作扭亏的重要抓手。此前其地产业务线涉及北京、上海、天津、重庆、杭州、南京、唐山、苏州等17个城市。近两年,随着城市销售业绩的分化,其开始聚焦大本营北京市场。2023年,其在北京的销售额占比从前一年的27%提升至43%。

2024年,金隅集团地产业务实现签约销售额134.7亿元,较2023年下滑42%。市场机构克而瑞统计,其去年在北京市场实现28.82亿元权益销售额,排名第24位;全口径销售额43.88亿元,排名第26位。

去年,金隅集团一改此前保守姿态,在北京拿下3宗宅地,合计102.76亿元,比2023年全年拿地金额增长约55%。

金隅花溪云锦即是三宗地块之一,另外两宗即为已经开盘在售的北京隅·东序(位于北京市朝阳区十八里店板块),以及北京隅西颂(位于丰台科技园板块)。目前,隅·东序网签去化18.9%,隅西颂网签去化6%。

在通州区域,金隅集团此前已推出过七个住宅项目,包括金隅·花石匠、金隅·七零九零、金隅·金成府、金隅·通和园、金隅·香溪家园、金隅·自由筑、金隅·创客+,建成时间均集中在2020年之前。

花溪云锦是金隅集团时隔多年再次回归通州市场的又一项目。

不过,从开盘时间来看,该项目落后于同时期拿地的招商云璟搅搅。

今年3月初时,位于通州区梨园板块的招商云璟搅搅率先开盘,成为《北京市平原多点地区“好房子”规划管理相关技术要点(试行)》落地后,通州区域内首个“好房子”项目。

在拿地时间上,云璟搅搅比花溪云锦晚12天。拿地之后不足一个月,招商蛇口便公布了地块规划设计方案。

据熟悉该区域的渠道人士介绍,云璟搅搅定位刚需客群,108平方米的户型占比超过80%。开盘供应的353套户型中,79平方米户型约90套,占比25%;89和108平方米各约100套,占比各约28%;128平方米约60套,占比约16%。

云璟搅搅于今年2月中旬开始排卡,3月初首推230套房源,认购11.46亿元,成交均价5.89万元/平方米,去化率高达90.43%,开盘单价在5.8万元/平方米左右,后续略有上浮。

而花溪云锦则于5月23日才开盘。根据项目官方对外公布的数据,首开销售166套、收金11.3亿元,累计到访超5000组客户。

据花溪云锦现场置业顾问介绍,项目在价格上采取“低开”策略,以一套109平方米的户型为例,原单价5.7万元/平方米,原总价627万元;开盘各种折扣优惠之后单价5.3万元/平方米,总价584万元。一套125平方米的主力户型,原单价5.7万元/平方米,原总价712万元;开盘各种折扣之后单价5.3万元/平方米,总价663万元(以上不同楼层之间价格略有差异)。

相较于6.2万元/平方米的指导价,该项目开盘每平方米单价低了近1万元。目前,北京市住建委官网显示已网签3套,成交均价5.5万元/平方米。

记者就花溪云锦项目开盘时间安排及定价策略联系金隅集团,截至发稿未获回复。



5月下旬,金隅花溪云锦入市,部分房源价格较指导价每平方米低近万元。

吴静/摄影

## 通州土地市场在房企角逐下升温

综合楼面价约3.58万元/平方米,相较于云璟搅搅地块每平方米高了约7000元。

金隅集团加码通州区的同时,区域内的新房热度不断提升,竞争也愈加激烈。

据了解,去年通州区共出让三宗地块,均由房企底价摘得。除了上述两项目外,还包括去年9月27日,北京城建以底价15.96亿元拿下的通州区宋庄镇双埠头村、大庞村、大兴庄村土地一级开发项目TZ03-0403-6008、6015地块。

该地块项目名为北京城建·国誉颂,容积率1.8,规划19栋9—11层住宅楼,分为南北两区,共计房源686套,产品涵盖88—158平方米的两到三居,销售指导价4.7万元/平方米。

目前,北京市住建委官网显示,招商云璟搅搅项目相邻,与当初底价成交不同,时隔5个多月,该地块吸引中铁建、招商蛇口、中能建、康润4家房企参与竞夺,最终,经过215轮交锋,中铁建以7.7552亿元摘得该地块,溢价率21.94%。综合楼面价约3.58万元/平方米,相较于云璟搅搅地块每平方米高了约7000元。

实际上,该地块出让之前,招商蛇口、中铁建、中能建就已针对该地块发出招标计划。其中,根据

商蛇口以27.082亿元竞得,溢价率16.28%。地块位于通州区永顺镇,属于通州区老城板块,地处东五环至东六环之间,距离地铁22号线永顺站只有200米,地块南侧临近万达商圈,东侧临近运河商务区。

中指研究院土地市场研究负责人张凯指出,地块周边近两年未有新地块推出,在土地供应断档、存量项目快速消化和本项目房地价差充裕的背景下,该地块入市将有效填补区域改善型住房缺口,也会为居民提供更高品质的“好房子”项目。

4月29日,通州区梨园镇强力家居土地一级开发项目FZX-0303-6007地块出让,据了解,该地块与招商云璟搅搅项目相邻,与当初底价成交不同,时隔5个多月,该地块吸引中铁建、招商蛇口、中能建、康润4家房企参与竞夺,最终,经过215轮交锋,中铁建以7.7552亿元摘得该地块,溢价率21.94%。综合楼面价约3.58万元/平方米,相较于云璟搅搅地块每平方米高了约7000元。

实际上,该地块出让之前,招商蛇口、中铁建、中能建就已针对该地块发出招标计划。其中,根据

中铁建旗下中铁房地产集团北方有限公司于4月15日针对该地块发布的招标计划,6007地块建设规模约3.65万平方米,其中地上2.17万平方米,投资估算2.26亿元。

除了上述两宗地块外,接下来即将出让的地块为北京城市副中心0101街区FZX-0101-0705、0706、0707、0708、0807、0808、0810、0811地块,其中包含7幅住宅用地和1幅多功能用地,住宅地块容积率介于2.1至3.0之间。地块起始价高达74.91亿元,总用地面积11.28公顷,规划建设规模超26万平方米,是通州近年来规模最大的综合体项目。目前,招商蛇口已发布针对该地块的招标文件,总承包投资估算达18.9亿元。

业内人士指出,房企在土地市场的激烈角逐,反映了其对北京城市副中心长远价值的认可和政策红利的期待。但在“好房子”导向和消费者愈发理性的背景下,单纯的价格策略或难以持续制胜。如何在产品力、服务力和成本控制上寻求突破,平衡短期去化与长期品牌价值,将成为房企突围关键。

# 再卖48座万达广场 王健林还剩多少家底?

中经记者 吴静 卢志坤 北京报道

尽管此前宣布获得太盟(PAG)

## 资产出售行动仍在继续

国家市场监督管理总局信息显示,太盟(珠海)管理咨询合伙企业(有限合伙)(以下简称“太盟珠海”)、高和丰德(北京)企业管理服务有限公司(以下简称“高和丰德”)、腾讯控股有限公司(以下简称“腾讯控股”)、北京市潘达商业管理有限公司(以下简称“京东潘达”)、阳光人寿保险股份有限公司(以下简称“阳光人寿”)直接或通过其各自关联方共同设立合营企业,并通过合营企业收购大连万达商业管理集团股份有限公司(以下简称“大连万达商管”)直接或间接持有的48家目标公司的100%股权。

根据披露的信息,这48家目标公司对应39个城市的48座万达广场。其中包括北京、广州、成都、杭州、南京、武汉等多个一、二线城市,以及榆林、乐山、泉州、上饶等三、四线城市。

根据国家市场监督管理总局5月21日发布的最新信息,该笔交易已被无条件批准。对于这一交易的具体金额,公告信息中并未透露。

据澎湃新闻报道,本次交易总规模或达500亿元。

Capital Limited在内的投资者600亿元战投,缓解了轻资产上市平台对赌压力,但整个万达集团的

资产出售计划仍未停止。

近日,据国家市场监督管理总局披露,万达集团将一次性出手旗

商管。万达集团从2021年珠海万达商管成立之时便着力推动其上市,并于当年7至8月份时与腾讯、阿里、碧桂园、太盟集团等22家投资者签订了股份转让协议并设立了对赌协议。

不过,此后珠海万达商管未能 在期限内上市。2023年12月,其上市对赌大限将至之际,太盟签署 新投资协议消息传出。2024年3月30日,太盟、中信资本、Ares Management旗下基金(Ares)、阿布扎比投资局(ADIA)旗下全资子公司Platinum Peony和穆巴达拉投资公司(Mubadala Investment Company)在大连正式签署投资协议,5家投资方出资约600亿元,入股万达轻资产平台。

轻资产平台的新老股东们在新成立的大连新达盟商业管理有限公司(以下简称“大连新达盟”)进行股权重新分配,珠海万达商管成为大连新达盟的子公司。

珠海万达商管上市对赌协议所涉及的约380亿元债务由此得以暂时化解,但代价是万达集团对商管板块的轻资产管理平台持股比例从70.15%降至40%,太盟和

下48座自持的万达广场,接手方为太盟、腾讯、京东等“熟人”投资者。目前,该笔交易已获批准。

数家现有及新进投资人股东总计持股上升至60%。

尽管轻资产平台对赌危机暂解,但整个万达集团的资产出售计划仍在持续。

2023年,万达集团多次出让万达广场电影股权,并于当年年底失去万达电影实际控制权。

对于商管板块,万达集团从2023年开始便不断出售自持的万达广场,并退出对部分万达广场的轻资产管理。据不完全统计,万达集团仅2024年即出售了近26座万达广场。今年以来,万达集团又陆续出售位于宣城、铜陵、安阳、四平、扬州的5座万达广场。

大连万达商管和珠海万达商管的官网显示,截至2024年12月31日,其在全国共有513座万达广场,其中大部分为自持。不过,目前万达自持的万达广场数量以及已经出售的数量仍未有定论。

根据澎湃新闻报道,此次出售48座万达广场的交易预计在2025年下半年正式交割,交易完成后万达商管将继续负责标的的日常运营,但万达广场的所有权将彻底转移。

## 太盟再出手

此次参与接手48座万达广场的投资者中,除了高和丰德外,其余均为此前“熟人”。

高和丰德成立于2019年,实控人为高和资本集团,后者主要在中国境内商业不动产和消费类基础设施领域从事私募股权基金及私募不动产基金投资并购、资产证券化、产业创新投资等业务。

京东潘达成立于2025年,主要从事投资控股业务,最终控制人为京东集团。早在2018年1月29日,大连万达商管(当时名为万达商业)备战A股IPO之际,腾讯控股作为主发起方,联合苏宁易购、融创中国和京东以340亿元入股万达商业,收购万达商业香港H股退市时引入的投资人持有的14%股份。

这340亿元的总投资额中,腾讯控股投资100亿元,持股比例为4.12%;苏宁和融创中国分别投资95亿元,持股比例为3.91%;京东投资50亿元,持股比例为2.06%。就在同一年,永辉超市也从大连一方集团及其实控人孙喜双手中受让万达商管6791.02万股股份,每股转让价格为52元,转让协议价格为35.31亿元。

腾讯还参与了2021年对万达集团轻资产拟上市平台珠海万达商管的投资,当时金额约15亿元,持股比例为0.8401%。

近两年,市场上陆续传出万达广场出售的消息,接手方多为新华保险、阳光人寿、大家人寿等险

资。其中,仅阳光人寿就入手了至少6家万达广场。

而太盟珠海成立于2020年4月20日,主要从事投资业务,最终控制人为太盟。太盟在2021年对珠海万达商管的投资中,金额约28亿美元,持股约10%。

在去年宣布获得太盟在内的投资者约600亿元投资后,有知情人透露,该笔资金原本预计在当年二季度到账,但迟迟未见落实,大连新达盟的股权也曾多次被冻结。

去年9月2日,大连新达盟注册资本由162.1亿元变更为405.17亿元,投资总额变更为513.15亿元。企业法定代表人、董事长也从万达的肖广瑞变更为太盟投资合伙人兼太盟中国总裁黄德伟。

据了解,尽管工商信息已变更,但大连新达盟的股权变更并不顺利,原定于去年二季度完成的600亿元股权交割重组目前仍未完成,原因或为受昔日合作伙伴“追偿”影响。据悉,去年永辉超市、苏宁易购、融创中国曾先后提出仲裁申请,要求万达集团支付此前的股份回购款,其间万达集团及其相关公司股权遭到冻结。目前相关仲裁尚未有定论。

近两年,大连万达商管股权遭到多次冻结,截至2024年三季度末,万达商管账面货币资金约151.15亿元,公司短期借款约38.89亿元,一年内到期的非流动负债约400.84亿元。