

中铁建多地密集补仓 北京项目直面竞争红海

中经记者 吴静 卢志坤 北京报道

今年4月底，央企中国铁建房地产集团有限公司(以下简称“中铁建地产”)以7.7552亿元、溢价率21.94%的高价竞得通州梨园“花语璟云”项目地块，综合楼面价约

梨园项目高溢价拿地

当时,该地块的楼面价、举牌次数、溢价率,均创下通州楼市新纪录。

6月下旬,位于通州梨园板块的中铁建花语璟云户型图流出,包含94平方米的三居,以及主力户型110平方米三居以及124平方米四叶草户型。项目定位“刚需+改善”,目标客群面向在朝阳通勤以及通州本地人群。

记者了解到,该项目是中铁建地产时隔近3年重回北京市场之作。在今年4月29日出让时,北京市通州区梨园镇强力家居土地一级开发项目FZX-0303-6007地块(以下简称“梨园6007地块”)吸引中铁建地产、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,中铁建地产以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。当时,该地块的楼面价、举牌次数、溢价率,均创下通州楼市新纪录。

梨园6007地块位于九棵树街道,地处东五环和六环之间,东至云景东一路,西至云景东路,南至五所南路,北至云景北二街。距离地铁八通线梨园站直线距离0.5公里,符合通勤标准。

该地块土地面积仅1.27万平方米,地上建筑面积2.16万平方米,容积率1.7,限高45米。

中指研究院土地市场研究负责人张凯介绍称,从地块规模和容积率来看,地块“小而美”且相对方正,既降低了企业拿地资金门槛,也为后期设计规划预留了灵活空间。

据悉,花语璟云规划了6栋4—16层的住宅楼,总户数202户。另有3栋配套楼、机动停车位247个。

3.58万元/平方米,一举刷新通州土拍楼面价、举牌次数及溢价率3项纪录。

《中国经营报》记者了解到,这是中铁建地产时隔3年重回北京市场拿地。今年以来,房企收缩聚焦之下,北京、上海、杭州、成

不过,今年通州区域土拍火热,新盘集中入市,也为项目后续去化带来一定压力。

与花语璟云相邻的招商云璟揽阅,原本是去年与花语璟云一同出让的地块,但因考虑到企业开发压力,两宗地块调规后分拆出让。去年10月23日,招商蛇口以底价9.92亿元摘得,楼面价28584元/平方米,销售指导价6.2万元/平方米。

招商云璟揽阅于今年3月初率先开盘,项目共12栋楼367户,涵盖79—128平方米的二一四居。目前,项目网签202套,去化率55%,网签价格多数为5.85万元/平方米,少数几套达到6万元/平方米。

3公里外,金隅花溪云锦于今年5月下旬开盘,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。

该项目拿地时间为2024年11月5日,金隅以11.96亿元底价摘得,楼面价2.5万元/平方米,销售指导价6.2万元/平方米。记者了解到,该项目祭出“低开”策略,主力户型较指导价每平方米低了近1万元。目前,项目网签78套,去化率21%,成交均价54789/平方米。

值得注意的是,上述3个项目位置相近,合计为城市副中心供应了近千套住宅。且目标客群均为通州及在朝阳通勤人群,无论是定位“刚需+改善”的云璟揽阅,还是定位纯改善的花溪云锦,户型面积段均与花语璟云有部分重叠。

都等城市已成为各大企业重点布局区域。

业内人士认为,高于周边在售项目的拿地成本也为中铁建地产项目未来定价及去化带来挑战,在新盘云集的通州区域,花语璟云后续去化尚待市场检验。

在产品上,三者均为各自开发商所打造的“好房子”项目,通过赠送面积,拉高实际得房率。

但从拿地价格来看,花语璟云则比云璟揽阅、花溪云锦每平方米高出7300元、1万元。后两者5.85万元/平方米、5.48万元/平方米的网签价在前,花语璟云定价预期几何?记者就此联系中铁建地产,截至发稿未获回复。

与此同时,比花语璟云拿地早20天的朝棠揽阅目前已率先开放样板间,该项目位于通州区永顺镇,属于通州老城板块,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。且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,地块入市将有效填补区域改善型住房缺口。

记者了解到,朝棠揽阅规划9—18层洋房+小高层,户型包含69—124平方米三一四居,总计907户。尽管招商蛇口在拿地时同样出现高溢价,成交楼面价约3.12万元/平方米,但仍比花语璟云每平方米低4600元。

此外,今年6月4日,中建玖合以74.91亿元价格拿下通州副中心“巨无霸”地块,该地块距离北京市委、市政府500米左右。距离地铁6号线北运河东站直线距离约500米,距离地铁22号线/平谷线(在建)直线距离约400米,双轨交汇优势明显。作为后续入市项目,副中心地块将在价格定位与产品策略上,或与上述在售及待售项目形成直接竞争。

年内密集“补仓”核心城市

当时,孙洪军提出,中铁建地产的销售、回款和存货去化等指标都需要大幅提升。

据了解,中铁建地产是央企中国铁建股份有限公司(以下简称“中国铁建”)下属地产平台,是国资委批准的16家以房地产为主业的央企之一。

2019年,中国铁建的地产业务销售额突破千亿元,2021年更是达到1432亿元的高点。近几年,随着行业调整,中铁建地产的销售额虽有所下滑,但自2021年以来排名连创新高,3年前进31名。

2024年,中铁建地产实现销售金额951.45亿元,虽然较2023年同比下降21.6%,但在全国房企中排名第13位,比2023年提升2位。

截至2024年年底,中铁建地产在国内48个城市和海外投资开发279个项目,总建筑面积约8579万平方米,已开发面积约7329万平方米,京津冀、长三角、珠三角等主要城市群均有布局。

过去几年,中铁建地产一直保持较高的投资强度,2021—2023年,其分别实现营收295.18亿元、400.39亿元、632.04亿元。

不过,去年公司实现营业总收入466.46亿元,同比减少26.3%;净利润为12.42亿元,同比减少7.7%;归母净利润为539.59万元,同比减少95.42%。

营收和净利双双下滑,除了受行业大环境影响外,还与其过去几年多通过合作方式开疆拓土有关,少数股东的利润占比过大逐渐在年报中显现。

去年9月份,中铁建地产换帅,孙洪军接替李兴龙,出任党委书记、董事长。上任仅1个多月,孙洪军就在京召开“大干100天”的动员部署。当时,其提出中铁建地产的销售、回款和存货去化等指标都需要大幅提升。

在具体投资上,今年1月份,中铁建地产召开2025年工作会,对传统房地产开发主业的要求提出要“稳住规模,做优做精”。



在中铁建花语璟云周边,多个竞品项目已经开售。

吴静/摄影

据了解,近两年,房企投资布局方面进一步收敛聚焦,重点围绕高能级、深耕城市拓展项目,中铁建地产亦不例外。2024年全年,其在上海、西安、成都、南京、天津等13个城市共计获取房地产项目22个,权益总计容面积为199.8万平方米,权益合计土地价款为147.32亿元,获取土地平均溢价率为5.16%,其中一、二线城市获取土地19宗,权益土地价款为141.53亿元,占比为96%。

西南地区(如成都、西安)和长三角区域是其目前销售核心区域,去年分别贡献销售额350.7亿元和298.5亿元,占比37%和31%。

在北京市场,中铁建地产曾频繁参与土拍及项目开发,不过近3年少有露面,上一次拿地为2022年5月份,当时中铁建地产联合大悦城以23亿元的底价摘得昌平北七家地块,随后开发为宸悦国际,项目已于2023年售罄,目前已交房。今年高溢价拿下梨园6007地块,高调宣布回归。

除了北京外,今年以来,中铁建地产加大在其他核心城市“补仓”力度。今年5月9日,中铁建

地产击败保利地产、招商蛇口等,以24.71亿元、溢价率20.42%的价格摘得上海热门的松江地块。

据悉,自2012年入沪以来,中铁建地产不断在上海加码,但近两年因资金和去化压力,拿地愈加谨慎,去年仅在上海获取1宗宅地。此次“补仓”的松江地块所处片区整体较为成熟,后续项目销售有一定的客源基础。

今年6月份,中铁建地产先以20.13亿元拿下成都成华区圣灯街道人民塘社区地块,后又以15.11亿元拿下武侯区地块,溢价率达16.9%。据了解,中铁建地产已在成都深耕17年,去年居于成都全口径销售榜榜首。

记者了解到,随着销售端分化加剧,房企在投资端出于销售回款和现金流安全考虑进一步聚焦。今年上半年,市场热度多集中于核心城市优质地块,如北京、上海、深圳、杭州、成都等地是房企重要布局区域。

在行业深度调整期,中铁建地产能否通过这些“补仓”践行“稳住规模,做优做精”的战略,尚待后续市场检验。

派斯林“退房”路漫漫 转让款回收再遇阻

中经记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道	转让收款已两度逾期。	函告,获悉其无法于2025年6月30日前支付此前重组交易第三期股权转让款项,并承诺不晚于2025年12月31日前支付相应款项。	相应股权转让款涉及派斯林2023年资产出售事项,合计约10.68亿元。根据协议约定与前期安排,首期15%转让款已支付,此后分五期支付,每期支付约	1.82亿元。此次逾期前,相应股权转让款在2024年已出现逾期,逾期金额约1.72亿元。	应款项风险相对可控。”派斯林方面向《中国经营报》记者表示,去年相应股权转让款虽出现逾期,但后续国控集团按照协议支付了本金及逾期利息。
“去地产”转型后,派斯林数字科技股份有限公司(600215.SH,以下简称“派斯林”)股权转让	6月30日晚间,派斯林方面表示,公司近日收到长春经开国资控股集团有限公司(以下简称“国控集团”)发来的相关				

近七成转让款尚未收回

此次逾期的股权转让款与派斯林2023年“退房”转型有关。

2023年,为集中资源发展智能制造业务,派斯林出售全资子公司六合房产100%股权和经开物业100%股权,整体剥离房地产开发与物业管理业务。其中,六合房产100%股权受让方为国控集团,交易对价约10.68亿元。

根据协议约定,上述10.68亿元股权转让款将分期支付。其中,首期支付15%约1.6亿元,其余转让款应分别于2024—2028年分五期支付,每期应在当年6月30日前支付,每期支付17%,约1.82亿元。

目前,相应股权转让款首期及第二期已支付,包括此次逾期款项在内,尚剩余四期未支付,合

计金额约7.28亿元,占整体款项的68%。

根据协议约定,首期15%股权转让款分两笔支付,其中首笔10%支付前提是相关协议生效,第二笔支付前提则是标的股权完成交割。

超10亿元股权转让款,为何在支付10%后就完成股权交割?对于后续股权转让款,受让方是否提供担保措施?对此,派斯林方面表示,相关安排与上市公司转型背景有关,若后续款项出现风险,公司将通过法律途径追回。

“上市公司原来是做房地产开发业务的,2021年转型新增了智能制造业务。此后上市公司就将房地产相关业务整体去化,考虑到市场行情因素,当时寻找第三方机

构来受让相关资产难度较大。”派斯林方面表示,当时国控集团接手上市公司相关资产,实际上也是支持上市公司转型,考虑到受让方资金安排,双方协商制定了相应付款安排。

实际上,当初重组时,相应付款安排就曾引发交易所问询。交易所当时要求派斯林说明85%的款项集中于2024—2028年支付的主要原因及合理性,补充披露对未支付价款的后续安排,包括交易对方的后续资金来源,是否存在交易对方无法支付后续款项的风险以及采取的风险防范措施等。

“由于本次交易价款整体金额较大,根据国控集团的日常经营收益、未来现金流等情况,其在短期

内支付全部交易价款的资金压力较大。”派斯林当时回复交易所问询时表示,考虑到国控集团的股东背景、支付能力及资信情况,交易双方对交易方式、交易价格、付款条件等商务条款进行了反复磋商,为保证本次交易的顺利实施以及股权价款的按期支付,最终确定了上述付款安排。

“国控集团将通过自有的运营资金、后续地产项目开发收益、厂房及办公楼出让收益等资金来源支付交易价款,具备履约能力。”派斯林方面还表示,公司与国控集团签署的《股权转让协议》约定了按时支付对价的履约保障措施。本次交易价款按年分期支付,交易对方无法支付后续款项的风险较低。

大幅度减持

筹划相应重组交易时,派斯林方面曾表示,通过回收股权转让资金,有利于公司提升资产流动性,改善资产负债结构,进一步集中资源发展智能制造产业。

如此,相应款项逾期以及若后续款项无法收回,是否将对派斯林智造业务产生影响?

“收回相应股权转让款,公司资金肯定更充沛。但若相应款项无法收回,也不会对公司主业产生较大影响。”派斯林方面表示,公司此前对派斯林智造业务产生影响?

值得注意的是,筹划此次重组时,国控集团持有派斯林5.54%的股份,因此相关交易构成关联交易。不过,彼时国控集团未向派斯林委派或提名董事。

至少在2019年年报中,国控集团已是派斯林前十大股东,且持股数量长期维持在2576.41万股,持股比例长期保持5.54%。上述重组交易完成后直至2024年三季度末,国控集团仍保持相应持股比例。

不过,2024年第四季度,国控集团大幅减持所持派斯林股份。截至2024年年末,国控集团对派斯林持股比例已降至0.63%,减持

约2286.4万股。截至2025年一季度末,国控集团对派斯林持股比例仍为0.63%。

2024年12月13日,派斯林方面曾披露称,国控集团通过上交所集中竞价方式累计减持所持公司股份261.43万股,变动比例为0.56%。相应减持后,国控集团对派斯林持股降至5%,不再是后者持股5%以上股东。

彼时,派斯林方面表示,相应权益变动系国控集团基于自身资金需求减持所持上市公司股份,且国控集团不排除在未来12个月内继续减少其所持上市公司股份的可能。

国控集团减持派斯林股份是否与上述股权转让款支付有关?对此,派斯林方面表示,不清楚国控集团具体资金需求,但相应减持应与相关股权转让款支付无关。

实际上,派斯林原控股股东为长春经济技术开发区创业投资控股有限公司(以下简称“经开创投”),该公司与国控集团的控股股东均为长春经济技术开发区国有资产监督管理办公室。

2017年,经开创投与万丰锦源控股集团有限公司签署《股份转让协议》,将其所持派斯林全部股份转让给后者。相应交易于2018年完成,派斯林控股股东及实际控制人随之发生变更。

已两度逾期

尽管明确表示对方具备履约能力且无法支付后续款项的风险较低,派斯林方面还是多次提示本次交易对价付款周期较长,可能存在无法按期或足额收回的风险。

对于此次股权转让款延期支付的原因,派斯林在公告中表示,因国控集团主营业务经营业绩、外部融资、地产项目开发收益等情况不及预期,无法于2025年6月30日前支付标的股权第三期股权转让款项。

同时,派斯林方面还指出,国控集团后续将通过经营所得、外部融资及资产变现等方式积极筹措资金,并承诺不晚于2025年12月31日前支付上述款项,逾期支付期间,将根据相关协议条款履行。

实际上,早在2024年,相应重组交易第二期股权转让款已出现部分逾期,逾期金额约1.72亿元。

示已收到国控集团支付的部分股权转让款1000万元,剩余第二期股权转让款约1.72亿元,对方承诺于2024年9月30日前支付。彼时派斯林透露的股权转让款逾期原因与此次相同。

不过,2024年10月1日,派斯林收到国控集团发送的《关于再次延期支付股权转让款的函》,相应款项再次逾期。根据相应函告,国控集团努力推进资金筹措,包括经营现金回笼、存量资产变现、外部

融资等,但均不及预期,无法在2024年9月30日前支付上述款项。后续国控集团将积极推进多渠道资金筹措,包括房产资产处置、存量资产变现等,并承诺不晚于2024年12月31日前完成支付相应款项及利息。

最终,于2024年12月31日,派斯林收到国控集团支付的第二期剩余股权转让款本金及对应利息合计约1.74亿元,至此第二期股权转让款全部收回。