

# 北京楼盘竞争愈发激烈 保利核心区项目入市迎挑战

中经记者 吴静 卢志坤 北京报道

今年2月份,保利发展北京区域换帅,此前担任保利北京总

经理达3年之久的刘喜涛调往河南,80后“老将”李红亮接任。

作为从集团总部直派的高管,李红亮在北京的工作被寄予

厚望。楼市销售端持续分化,北京、上海、成都、杭州几个容易出成绩的核心城市成为各家房企布局重点。

在北京市场深耕多年的保利发展,近几年的表现却低调许多。由于前几年拿地主要集中在大兴、顺义等远郊区域,市场

分化之际,保利发展原在京项目面临去化压力。

近两年,保利发展将投资转

随着两个区域供地增加,项目之间竞争愈加激烈,保利发展的项目去化开始接受新一轮的考验。

## 朝阳项目迎挑战

两个项目相距1公里左右,形成一定的竞争关系。据直接了解情况的房企人士告诉记者,两家企业此前就有协商,在户型面积段上有所区隔。

《中国经营报》记者了解到,朝观天珺项目是保利发展今年在朝阳区的主推楼盘。

今年5月下旬,该项目首批次397套住宅取得预售许可证,拟售价为8.84万—9.25万元/平方米,货值总计49.95亿元。

项目总计7栋楼,524套房源,户型包括92平方米的三居以及122、139及157平方米的四居。记者在样板间看到,通过阳台和设备间面积赠送,整个项目得房率为92%—100%。

比如139平方米的四居室,产权得房率基本都在80%左右,但南向通面宽阳台赠送一半面积(约9平方米),加上北向设备平台全赠送(约8平方米),整体赠送面积约17平方米,这样套内实际使用率达到100%。

据了解,该项目地块成交于今年2月11日,由保利发展+中国金茂联手摘得,总价87.295亿元,溢价率10.5%。

该宗地块包含两幅住宅子地块,其中南区1202-0006地块即保利朝观天珺项目;而D区1205-0007地块则建设成为金茂湖曜。

朝观天珺紧邻朝阳北路,且靠近地铁6号线褡裢坡站,其西侧直线距离约1.7公里处便是东五环。金茂湖曜距离地铁6号线黄渠站约700米。总体来看,这两个区域的交通和配套条件都较为优越,周边有朝阳大悦城、常营龙湖天街两大商圈。

两个项目相距1公里左右,形成一定的竞争关系。据直接了解情况的房企人士告诉记者,两家企业此前就有协商,在户型面积段上有所区隔。

1205-0007地块由中国金茂操盘,打造为北京首个满系产品。项目地上建面9.21万平方米,容积率2.5,控高80米,折合楼面价4.8万元/平方米。供应719套房源,户型包括115、116平方米的三居,以及129、133、159平方米的四居,实际得房率为94%—98%。项目6月16日开盘,

目前网签107套,去化率近15%,成交均价7.8万元/平方米。

朝观天珺占地2.76公顷,总建面11.1万平方米,其中地上建面7.7万平方米,容积率2.8,控高60米(局部80米),绿化率30%。项目6月10日开盘,目前网签45套,去化率8%,成交均价8.3万元/平方米。

据了解,目前两个项目周边的和光煦境、玺悦朝阳均已售罄。其中,和光煦境同样由保利开发,期房于2023年4月开盘,共310套房源,主推88—129平方米三居,网签均价8.37万元/平方米;2024年9月末,96套现房入市,面积段104—127平方米,网签均价7.56万元/平方米。由于项目在现房销售阶段“以价换量”,还曾引发前期业主不满。

在朝阳区域,去年,保利在十八里店的朝央和煦获得热销。不过,今年随着房企投资进一步聚焦核心区,朝阳新房竞争进入白热化阶段。

根据公开信息,朝阳区今年拟供地19宗,总建筑面积规模将达到约180.49万平方米。

今年4月底,中建智地+金茂+越秀+朝阳城开联合体以126亿元底价竞得朝阳一组团地块,其中黄杉木店项目位于东四环与五环之间,是所属朝青板块近10年唯一新增住宅地块,距离朝观天珺约3公里。据悉,该项目定位为140—300平方米的改善型产品,建筑规模约22万平方米,预计将提供可售房源超过1000套。

在朝观天珺西边5公里外,则为长江实业集团旗下和记黄埔房地产开发有限公司开发的御翠园,今年5月份推出的特价房源销售均价为7万—7.1万元/平方米,相较于此前的备案价相当于打了近7折,户型包括140、180平方米的高层。

据悉,该项目今年6月份交房,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,但也受到周边即将入市项目竞争的影响。

## 投资转向核心区域

相比之下,在京深耕多年的保利发展,上半年仅实现71.5亿元销售额,排名第九位;权益销售额53.5亿元,排名第十位。

近几年,房地产行业深度调整,保利发展排名不断上升,2022年超越万科、碧桂园首次登顶,此后一直位于榜首位置。

今年上半年,销售总额超千亿元房企4家,较去年同期减少2家,保利发展以1452亿元居首。

不过,在北京市场,近几年保利地产表现相对低调。根据中指研究院的统计,上半年,中海地产、华润置地、越秀地产、中建智地、招商蛇口、绿城中国分别在京实现244.6亿元、206.9亿元、193.5亿元、137.1亿元、108.1亿元、100.9亿元全口径销售额。

相比之下,在京深耕多年的保利发展,上半年仅实现71.5亿元销售额,排名第九位;权益销售额53.5亿元,排名第十位。

细数保利发展近几年在北京的布局可以发现,其2018—2022年所拿地块主要集中在大兴和顺义这些远郊区域。年报显示,目前其位于北京的在建、在售项目共计18个,过半位于昌平、大兴、顺义等区域。

而随着楼市持续调整,远郊区域项目多面临去化缓慢的问题。比如保利发展在顺义的颐和观澜项目,于2023年12月以19.9亿元拿地,2024年4月份开盘,至今一年多时间,通过降价去化359套,网签率只有47%。

而位于大兴区的和悦璞云项目(持股40%),拿地时间为2021年5月,当年10月份开盘,如今已是现房销售。截至2024年年末,其累计签约面积为5.33万平方米,去化率56.52%。

同样位于大兴的和锦园,于2019年3月拿地,至今仍在去化中。据悉,该项目期房开盘时均价约6.1万元/平方米。而去年转入现房销售后,成交价格在5.1万元/平方米,引发前期业主不满。

记者了解到,近两年,北京区域之间、项目之间分化不断加

厚。楼市销售端持续分化,北京、上海、成都、杭州几个容易出成绩的核心城市成为各家房企布局重点。

在北京市场深耕多年的保利发展,近几年的表现却低调许多。由于前几年拿地主要集中在大兴、顺义等远郊区域,市场

分化之际,保利发展原在京项目面临去化压力。

近两年,保利发展将投资转

随着两个区域供地增加,项目之间竞争愈加激烈,保利发展的项目去化开始接受新一轮的考验。



保利发展近两年在京布局转向核心区域,位于朝阳的朝观天珺6月开盘,目前网签约45套。

吴静/摄影

剧,房企纷纷将投资聚焦在朝阳、海淀等核心区域。

2023年,保利发展在朝阳区拿下4宗地块,权益价款近81亿元。

去年7月份,保利发展联合北京建工以89.01亿元竞得北京海淀区永丰地块,成交楼面均价约5.96万元/平方米,随后打造为嘉华天珺,于今年1月份开盘。

该项目总计1276户,主力户型为99平方米的三居和134平方米的四居,面向在昌平和海淀通勤的初级改善客群,实际得房率为80%—88%。目前网签185套,去化率14%,成交均价8.5万元/平方米。

今年5月20日,保利发展再次联合北京建工以11.95%的溢价率、45.45亿元拿下海淀半壁店地块,折合楼面价约7.84万元/平方米。

该项目包含两幅子地块,均为居住用地,总占地面积4.06公顷,地上建筑规模约5.8万平方米。西侧地块容积率1.3,地上建筑规模约3.05万平方米;东侧

地块容积率1.6,地上建筑规模约2.74万平方米。

从楼面价来看,该项目比去年11月份出让的海淀功德寺“双子星”每平方米贵出近7000元。据悉,“双子星”项目位于海淀区上地板块,距离西五环约2.5公里,地块北侧是中关村软件园,是腾讯、百度、新浪等互联网大厂总部聚集地;东南侧有上地实验小学、清华附中上地学校和即将开工建设的101中12年一贯制学校,周边高端改善购买力较强。两个项目

今年3月份入市,成交均价10.5万元/平方米。

从资源禀赋来看,半壁店地块位于海淀区西四环田村板块,享有环线优势及永定河引水渠生态资源。但据业内人士介绍,地块1.9公里外军用机场或产生噪声污染,西侧房龄逾20年的老旧小区与东侧待提升的河岸景观,使得城市界面略显陈旧。此外,教育和产业资源上也逊于功德寺“双子星”项目。

除此之外,今年6月5日出

让的海淀宝山“双子星”地块也将与半壁店项目形成直接竞争,当时海淀宝山0016地块由中建壹品以27.78亿元摘得,溢价率1.76%,成交楼面价约5.51万元/平方米;宝山0017地块由金隅以33.64亿元摘得,溢价率1.48%,成交楼面价约5.6万元/平方米。两宗地块紧邻西五环,虽环线位置不及半壁店地块,但有明确的教育资源引入计划,且价格梯度合理。据了解,两项目定价预计在8.5万元/平方米左右,相较于半壁店项目有价格优势。

记者就其在朝阳、海淀项目的营销计划联系保利发展方面,截至发稿未获回复。

据了解,接下来宝山村地块北面还有3块宅地待出让,未来将形成17万—18万/平方米的供应。

今年上半年,北京共出让22宗宅地,其中海淀区共推出6宗,而去年同期仅为2宗。在吸引房企竞相角逐之际,未来区域内供应量也将水涨船高,项目之间竞争预计将更加激烈。

## ST景谷子公司部分资产被查封

中经记者 庄灵辉 卢志坤

北京报道

因业绩补偿事项引发关注后,云南景谷林业股份有限公司(600265.SH,以下简称

“ST景谷”)重要子公司近日再陷纠纷。

日前,ST景谷表示,公司控股子公司唐县汇银木业有限公司(以下简称“汇银木业”)部分资产及主要银行账户被司法查

封、冻结,查封、冻结的资产账面价值预估为5080万元。相应情况主要因汇银木业涉及3起民间借贷纠纷案件,合计涉案金额包括本金4070万元及相应利息。

《中国经营报》记者注意到,上述3起案件中,汇银木业借款时间分别为2018年11月、2019年2月、2023年2月及11月、2022年2月—2024年3月。在收购汇银木业时,ST景谷曾于

2022年9月提出向汇银木业提供1.839亿元借款,用于解决该

公司存在的银行贷款转贷问题。汇银木业是否认可相应民间借贷事项?为何在获得上市公司超1.8亿元财务资助后仍

向民间借贷?对相应问题,ST景谷方面并未正面回复记者,仅表示此次汇银木业所涉事项公司肯定会积极关注并持续跟进,目前相关事项都以公司信息披露内容为准。

## 涉民间借贷超4000万元

汇银木业此次所涉3起案件均为民间借贷纠纷,其中汇银木业、汇银木业原控股股东崔会军、王兰存三方为被告,原告方为3名自然人王三全、王东仙、王新旺。

根据相关法律文书,上述3起案件所涉借款本金合计为4070万元。

其中,王三全诉称于2022年2月至2024年3月向上述三被告方提供借款本金共计3720万元,王东仙诉称于2023年2月14日、2023年11月19日向上述三被告方提供借款本金共计150万元,王新旺诉称分别于2018年11月26日、2019年2月11日向上述三被告方提供借款本金各100万元。

“子公司的事情也是公司的事情,此次子公司涉诉事项公司肯定

会关注并持续跟进。”对于汇银木业是否认可此次民间借贷事项,ST景谷方面并未进行正面回复,仅表示公司会严格依规履行信披义务,相应事项均以公告内容为准。

因相应民间借贷纠纷,王三全、王东仙、王新旺向法院申请进行财产保全,汇银木业、崔会军、王兰存名下资产被裁定冻结。

实际上,早在今年7月1日,ST景谷就对上述司法冻结信息进行了披露。彼时,ST景谷指出,汇银木业已被相关法院查封、冻结的资产账面价值预估为5080万元,占公司最近一期经审计资产总额的5.50%。

其中,汇银木业的成品仓库及库房内所有成品板材货物被查封,包括北区、南区的所有库房,刨花

板和密度板成品约4.5万立方米,账面金额约5000万元。相应资产被查封期间不得擅自出租、出售、变卖,查封期限为2年,自2025年6月27日至2027年6月26日止。

此外,汇银木业的主要银行账户被冻结,冻结账户资金约80万元。

“汇银木业本次被查封的存货占其目前所有存货的70%左右,该事项将对其正常发货及销售造成一定程度的不利影响。”披露相应资产查封信息时,ST景谷曾表示,目前公司尚未收到相关法院就前述财产保全所涉的立案受理通知书、起诉状等相关法律文书,具体情况以公司后续收到的法律文书为准。

## 上市公司曾提供超1.8亿元财务资助

汇银木业是ST景谷2023年收购的控股子公司。当年2月,ST景谷以支付现金方式向汇银木业原股东收购汇银木业51%的股权,交易对价为2.70亿元。

相应收购交易中,汇银木业原股东曾作出业绩承诺,承诺汇银木业2023—2025年的净利润分别为4353万元、5767万元和6404万元,3年累计承诺的净利润为1.65亿元。

2023年,汇银木业实现净利润4693.04万元,完成上述业绩承诺。但2024年,汇银木业实现净利润-3245.8万元,未完成业绩承诺,且与前期盈利预测相比发生盈亏性质变化。

因汇银木业2024年业绩亏损,ST景谷当期计提商誉减值准备0.83亿元。同时,ST景谷2024年计提固定资产减值损失0.28亿元、无形资产减值损失0.06亿元,主要系汇银木业资产组组合(不包含商誉)账面价值高于可回收金额产生减值分摊至固定资产及无形资产。

根据约定,汇银木业2024年未完成业绩承诺,该公司包括崔会军在内的原股东应向ST景谷支付业绩补偿款1.42亿元。不过,相应债权由ST景谷控股股东周大福投资承接。

从借款时间来看,上述3起案件中,除200万元借款发生于2018年及2019年外,其余借款

均发生于2022年2月—2024年3月。

值得注意的是,2022年9月,为顺利推进对汇银木业51%股权的收购,ST景谷曾提出向汇银木业提供1.839亿元借款,用于解决汇银木业存在的1.839亿元银行贷款转贷问题。对此,汇银木业原股东王兰存、崔会军以其持有的汇银木业51%的股权为相应借款提供担保,并向ST景谷提供连带责任保证担保。

ST景谷向汇银木业提供的1.839亿元借款年利率为6%,借款期限为自公司实际支付借款之日起5年。对比来看,上述3起案件中,原告方诉请的借款年利率均在12%及以上。