

# 黄衫木店“双子星”相继亮相 北京朝阳高端住宅“拼刺刀”

中经记者 吴静 卢志坤 北京报道

由中建智地、金茂、越秀、朝阳城发联合竞得的北京朝阳黄衫木店超级综合体项目入市在即，

该大型地块将开发为南区项目和北区项目，尽管2个项目均由4家企业共同持股，但由不同团队操盘，项目之间的竞争关系和差异化打造将是外界关注的焦点。

外界认为，“双子星”均面向高端改善群体，总价在千万元以上，或将朝阳市场的“内卷”推至新高。

《中国经营报》记者了解到，

随着销售端分化加剧，北京今年高端改善项目销售相对火爆。市场机构中指研究院数据显示，上半年北京新房成交均价攀升至6.12万元/平方米，同比上涨

5.11%。这一增长主要得益于朝阳、海淀区等区域高端项目的集中入市，拉升了全市均价水平。

不过，自去年以来，北京朝阳核心区拍出多幅优质地块，

市场供应增加，加之今年“好房子”细则落地之后，项目之间比拼激烈。黄衫木店“双子星”能否再续去年北京宸园的去化速度？

## 黄衫木店“双子星”蓄势

在供应激增与政策利好的双重背景下，产品力成为破局关键。

9月以来，位于朝阳黄衫木店的“双子星”加大了宣传造势力度。

据了解，两个项目是今年4月28日出让的百亿组团地块中的宅地，该组团地块包括朝阳区平房乡黄衫木店平房区城中村改造项目2107-01、02、03地块及孙河组团土地储备项目2902-73地块。当时，中建智地+金茂+越秀+朝阳城发以126亿元底价竞得该地块，成交楼面价5.45万元/平方米，刷新近两年朝阳宅地总价纪录。

其中，2107-01、03地块为R2二类居住用地，容积率均2.6，限高80米。01地块占地面积3.01万平方米，地上建筑面积7.82万平方米，位于北面；03地块占地5.43万平方米，地上建筑面积14.11万平方米，位于南面。

2107-02地块为A334托幼用地，占地5253平方米，容积率0.9，限高16米，位置可结合方案与01地块统筹布置。

中指研究院土地市场研究负责人张凯介绍，黄衫木店地块位于东四环与五环之间，是所属朝青板块近十年唯一新增住宅地块。项目南临朝阳北路，东边是平房公园，北侧为京城森林公园，西侧800米左右是朝阳大悦城，距离地铁青年路站直线距离900米左右。

拿地后不久，项目开发主体确定，2107-01住宅和02托幼项目由北京茂越置业有限公司（以下简称“北京茂越”）开发。公开信息显示，中建智地持有北京茂越48.5%股份，其余金茂、越秀、朝阳城发分别持股33%、17%、5%。

项目定名为璞樾。据悉，“璞”系是中国金茂于2024年推出的“金玉满堂”四大产品线中的TOP级高端产品序列，仅布局一线或新一线城市核心地段；“樾”系是越秀地产的高端住宅产品线，面向高阶人群，户型面积普遍在150平方米以上。项目由金茂和越秀负责开发，其中金茂负责规划设计，越秀负责营销和物业。

2107-03地块开发主体为北京兴昶房地产开发有限公司，股权结构与北京茂越相同，项目定名为紫京宸

园，主要由中建智地开发。据了解，中建智地目前共有四个产品系列，包括宸系、府系、璟系和印系。这其中，宸系被视为顶级产品。

8月18日，紫京宸园设计方案公示，规划15栋7~25层洋房、小高层和高层产品，共815户，户均建面172平方米，层高3.16~3.4米。随后在9月5日的产品发布会上，项目正式公布5款户型图，包括133和148平方米的四室两厅两卫、172平方米的四室两厅三卫，以及232和278平方米的五室两厅三卫。此外，项目还设计有少量400平方米的空中类别墅产品。

8月19日，璞樾公布规划方案，9栋住宅楼共424户，户型为152~258平方米全四居，层高约3.16~3.37米。与紫京宸园同一日，璞樾发布了6款户型图，包括152平方米主力户型，188平方米次主力户型，以及195、204、230和258平方米的大户型。

两项目在此前曾有消息传出将设置花池，但在公布的户型图中并未涉及。在使用面积上，均通过内嵌阳台+设备平台等赠送空间提高房屋实际得房率，整体得房率都在90%以上。

记者了解到，目前朝阳高端住宅市场的竞争同样激烈，在供应激增与政策利好的双重背景下，产品力成为破局关键。

作为高端改善项目，“双子星”在产品打造着力颇多。比如紫京宸园采用宋代风格建筑，打造了山林、山水、林院、草丘等不同景观区。将宽11米的街坊路，打造成了一条樱花景观大道。据悉，项目会所达到了5700平方米，涵盖24种业态。

项目相关负责人告诉记者，紫京宸园售楼处开放的首个周末到访人数就超过了2500人，开放仅9天到访超过7900人。客户主要来自北京主城区的高端品质改善人群，“近期政策利好，限购政策及贷款政策落地，有利于这些改善需求释放。来看房的客户基本都是出于改善生活品质的需要，希望花最具性价比的费用买到更高品质的社区”。



中建智地操盘的紫京宸园近期开放了项目案场。

本报资料室/图

## 朝阳高端住宅“内卷”

加之今年北京“好房子”细则落地，项目之间在产品打造上比拼升级，客户选择增多。

近两年，随着销售端的分化加剧，房企在北京的投资进一步聚焦核心区域，朝阳凭借配套较完善、发展潜力等综合因素成为企业重点布局区域之一，新房竞争逐渐升级。

据了解，上述两项目所处区域内高端改善盘林立，后续入市后所面临的竞争压力不小。

地块东向3公里处即为今年2月份保利+金茂拿下的三间房组团地块，总价87.3亿元，地上建筑规模17.39万平方米，成交楼面价5.16万元/平方米。

据了解，在拿地之后，保利和金茂随后在三间房组团地块上开发了朝观天境和金茂曜。

朝观天境由保利操盘，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。通过阳台和设备间面积赠送，整个项目得房率为92%~100%。今年6月10日，朝观天境开盘，目前网签77套，去化14.7%，成交均价8.3万元/平方米。

金茂曜由金茂操盘，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%。项目于今年6月16日开盘，目前网签185套，去化率近25.7%，成交均价7.8万元/平方米。

距离黄衫木店地块约6公里，客群定位与之有部分重合的中海·万吉玖序也于今年5月18日正式开盘。据悉，该项目由中海地产旗下中海新城打造，是其去年所拿的朝阳“酒仙桥+小红门+十八里店”组合地块中，位于

酒仙桥板块的地块。万吉玖序总计9栋楼370套房源，户型四居起步，面积段在168~372平方米。目前网签186套，成交均价11.4万元/平方米。

据了解，同样位于朝阳酒仙桥板块，去年10月份入市的北京宸园与万吉玖序定位一致，由中建智地打造，产品主推143平方米、165平方米、220平方米和249平方米的四居户型，总价1500万~2000万元，开盘当日即斩获61.5亿元销售额，根据其官微公布的数据，项目五个半月实现110亿元的收官成绩。

不过，去年北京宸园推出之时，周围竞品较少。但自去年以来，朝阳核心区拍出多幅优质地块，市场供应随之增加。加之今年北京“好房子”细则落地，项目之间在产品打造上比拼升级，客户选择增多。

在激烈竞争之下，区域内今年有项目选择以价换量，距离黄

杉木店约5公里的姚家园地块内，由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，于今年5月份开启一波降价，当时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七折，户型包括140平方米、180平方米的高层。

记者了解到，御翠园项目拿地时间较早，为2001年，因此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%。据悉，该项目于今年6月份交房，面对同一区域内有限的客户，御翠园当时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。不过，该降价行为很快被叫停。

如今，黄衫木店“双子星”蓄势待发，或将朝阳豪宅市场的“内卷”推至新高。

## 8月各线城市新房降幅同比收窄

### 新房同比降幅收窄

中经记者 吴静 卢志坤  
北京报道

9月15日，国家统计局公布8月份重点城市房价数据，70个大中城市中，各线城市商品住宅销售价格环比下降，同比降幅总体继续收窄。

一线城市中，上海新房价格环比微涨，京广深均跌。受新房市场影响，8月份各线城市二手房价格普遍下行，市场继续探底。

业内专家告诉记者，《中国经营报》记者，房地产筑底转型是一个过程，市场走势受政策落地、消费季节性波动、收入和就业等因素影响。目前，调控政策开始转向修复基本面，这是中短期内房价止跌回稳的关键。

### 止跌回稳趋势不变

据了解，7—8月份是传统市场淡季，学位、返城、婚房等需求减退，居民暑期出游旺盛。广东省住建厅政策研究中心首席研究员李宇嘉指出，下半年以来，由于前期需求释放充分，且存在部分需求超前释放的情况，加上政策空间收窄，政策对市场的支撑减弱，市场进入到下行的态势中。

同时，7月份以来第四代住宅、高品质新房上市量继续保持在高位，但需求端前期释放充分，加上预期转弱导致去化率下降。

由于高品质新房入市，部分城市同一区域内二手房价格加速下滑，挂牌量继续攀升。2025年8

月，全国百城二手房挂牌量总体同比增长9.69%，达到254.64万套。

作为全国楼市“风向标”，京沪在“金九银十”传统旺季前同步推出支持性政策。今年8月8日，北京楼市新政正式落地，提出符合购房条件的家庭在五环外购买商品住房（含新房及二手房）不限套数，同时优化公积金贷款政策。紧随其后，上海市于8月25日也发布新一轮政策措施，涵盖降低限购门槛、优化公积金使用、放宽贷款条件以及优化房产税等方面。整体来看，京沪本轮政策均以挖掘“内需”潜力为主，延续渐进式放松节奏。

从政策落地效果来看，本次新政的边际作用较为有限。根据市场机构中指研究院的统计，新政落地后（8月9日至9月3日），北京新建商品住宅新房日均成交1.28万平方米，相比7月日均增长9%，但同比仍回落21%。新政后，二手住宅日均成交441套，较7月日均增长7%，同比小幅下降5%。

上海方面，新政后（8月26日至9月3日），新建商品住宅日均成交3.1万平方米，较7月日均增长25%，较去年同期下降9%。二手商品房日均成交603套，较7月日均增长1%，较去年同期增长6%。

李宇嘉强调，止跌回稳的趋势

海、杭州等9个一、二线城市在高品质新房热销的带动下，8月份新房环比涨幅继续居前。一线城市除上海外，其余均在下跌。

二手房方面，8月份，一线城市二手住宅销售价格环比下降1.0%，降幅与上月相同。其中，北京、上海、广州和深圳分别下降1.2%、1.0%、0.9%和0.8%。二线城市二手住宅销售价

格环比下降0.6%，降幅扩大0.1个百分点。

三线城市二手住宅销售价格环比下降0.5%，降幅与上月相同。

从同比数据来看，8月份，一线城市二手住宅销售价格同比下降3.5%，降幅比上月扩大0.1个百分点；二、三线城市二手住宅销售价格同比分别下降5.2%和6.0%，降幅均收窄0.4个百分点。

据了解，一线城市二手住宅跌幅已连续2个月保持在-1.0%的高位，呈现连续下跌态势，也是去年10月份以来的最大跌幅。8月份，70个大中城市中有69个城市的二手房价下跌，一线城市均环比下跌，北京以-1.2%的水平领跌70城，上海、广州分别下降1.0%、0.9%，排在跌幅榜的前十位，深圳下跌0.8%，跌幅也比较大。

值得注意的是，供给侧改革继续加速，好房子将从高品质、高价转向普通住房、保障性住房、老旧小区改造，特别是城市更新成为新的增长动力，全面推进公共设施补短板等，驱动老旧小区新的住房改善型需求还有很大的潜力，这是新房价格止跌的基础。

此外，李宇嘉指出，目前二手房占比不断攀升，显示存量时代已经到来，而各热点城市新市民、年轻人群规模较大，住房自有率较低，刚需开始转向二手房，各地低总价、低单价二手房交易占比明显提升，这有利于新型城镇化，有利于住房回归居住和民生属性。