

北京海淀宝山双盘齐发 谁能突围？

中经记者 吴静 卢志坤 北京报道

拿地4个月 后，北京海淀宝山“双子座”项目陆续开始宣传造势。

两项目分别由中建壹品与

宝山“双子座”蓄势

在产品定位上，与目前海淀市场上多数大户型高价住宅相比，两项目均采取“小而精”的定位。

据了解，两项目地块出让时间为今年6月5日，分别由中建壹品和金隅地产摘得。其中，宝山村棚改HD00-1412-0016地块占地面积2.4公顷，规划地上建筑面积5.04万平方米，其中住宅建筑面积约4.89万平方米，内含1处社区卫生服务站和1处社区养老服务驿站，整体容积率2.1。中建壹品当时以27.78亿元摘得，溢价率1.76%，成交楼面价约5.51万元/平方米。

宝山村棚改HD00-1412-0017地块土地面积2.85公顷，建筑面积6万平方米，容积率为2.1，建筑高度30米（局部36米），交易起始价33.15亿元。当时金隅地产以33.64亿元摘得，溢价率1.48%，成交楼面价约5.6万元/平方米。

9月17日，中建壹品率先发布案名，0016地块案名定为海宸元境。金隅紧随其后，于9月19日发布地块案名——北京隅·海明。

在产品定位上，与目前海淀市场上多数大户型高价住宅相比，两项目均采取“小而精”的定位。

其中，海宸元境规划11栋7—11层洋房住宅，总计414户，套均面积约123平方米。户型面积段覆盖98—180平方米，其中98—125平方米为主力户型，占比近八成，总价区间预计800万—1000万元，入市后将成为海淀五环内购房门槛较低的新盘之一。同时，项目还有少量140—180平方米的大户型产品，兼顾改善型需求。

北京隅·海明同样瞄准区域内刚需+刚改群体，规划13栋6—11层洋房，总计458户，套均面积120平方米。户型包含106、

金隅地产于今年6月竞得，与海淀当前主流的高价住宅项目不同，两项目均主打“小而精”的刚需及刚改产品，成为海淀五环内购房门槛较低的新盘。

《中国经营报》记者了解

到，随着销售端的分化加剧，房企在京投资持续收缩聚焦，海淀作为资源禀赋极高的核心区域，成为开发商布局重点，从去年至今，已有多幅地块出让。

但随着入市项目增多，新盘之间竞争也在逐渐加剧。比如宝山“双子座”项目，虽位于海淀西四环至五环之间，但也面临海淀半壁店、石景山同类项目的激烈竞争。



今年以来，海淀区供地明显增加，区域内新盘竞争愈加激烈。图为海淀某新盘开盘时的售楼处。

吴静/摄影

128和145平方米，主力户型128平方米占比近半。

在赠送面积上，两项目和海淀的多数新盘一样没有阳台，但通过增加飘窗设计，增大了实际得房率，比如海宸元境172平方米的户型，飘窗赠送面积约13.5平方米，实际得房率可达87%左右。项目整体得房率在85%以上，部分户型接近90%，虽然在整个北京市场不足为奇，但在海淀新房中已是较高水平。

据了解，海宸元境项目开发主体为北京京麓雅颂房地产开发有限公司，成立于2025年6月23日，由中建壹品投资发展有限公司100%持股，公司法定代表人、董事、经理为武文龙，也是中建壹品北京分公司执行总经理。

该项目将是中建壹品“元境系”在北京的首次落地。“元境系”是中建壹品的高端产品系列。目

前仅在京沪推出海宸元境和外滩元境两个代表项目。

北京隅·海明开发主体为北京海隅建业房地产开发有限公司，成立于2025年6月13日，由北京金隅地产开发集团100%持股。项目公司法定代表人、总经理为王亮，据悉，他也是北京隅·东序的项目总。

北京隅·海明是继北京隅·东序、北京隅·西颂之后，金隅地产在北京的第三座北京隅系列作品。该系列是金隅地产在北京推出的高端住宅项目品牌，定位为城市改善型住宅，强调在核心地段打造高品质居住空间。

据了解，宝山村“双子座”项目之间仅一路之隔，位于海淀西四环至五环之间，晋元桥东侧，是串联海淀核心区与石景山区的重要节点。周边交通便捷，距离地铁6号线廖公庄站步行距离约

700米；邻近西五环人口约800米，可便捷接入阜石路快速路，抵达金融街、中关村等核心区域。

教育配套方面，规划中明确将配建一所九年一贯制学校，目前拟引入首都师范大学附属中学教育资源，预计于2026年10月启动建设。加之周边现有绿谷雅园配建幼儿园，区域未来有望形成从幼儿园至初中的一站式教育服务体系。

商业配套目前主要依托阜石路沿线的石景山资源（如京西大悦城、山姆会员店）及锦绣大地批发市场，大型综合商业设施尚待提升。

中指研究院土地市场研究负责人张凯表示，宝山村地块核心价值体现在其稀缺的五环内区位、明确的教育资源引入计划以及相对合理的价格梯度。但后续发展也需关注配套设施的逐步兑现周期。

海淀新盘竞争加剧

然而，伴随着入市项目的增多，区域内新盘之间竞争逐渐加剧。

据了解，当前北京新房市场分化加剧，企业投资更加聚焦于海淀、朝阳等核心区域。从去年至今，海淀已拍出多幅核心区地块。

比如今年3月18日，备受关注的海淀区树村资金平衡用地统筹项目HD00-0705-0035-1地块开拍，吸引十余家房企参与竞夺，其中就包括中建壹品。该地块位于北五环外，距离地铁13号线土地站步行约1.2公里。东侧是北京体育大学，南侧距离圆明园遗址公园直线距离仅1.2公里，再往南是清华大学和北京大学。由于产业优势和学区优势突出，当天参与竞拍的企业分毫不让，最终，中海地产以75.02亿元竞得该宗地，楼面价约10.23万元/平方米，溢价率27.93%。

中建壹品此前在京拿地多集中于大兴和丰台，随着市场销售分化，企业开始调整在京拿地布局，树村地块竞拍失利后，中建壹品又参与了宝山两宗地块的争夺，并最终通过海宸元境实现在海淀“补仓”。

然而，伴随着入市项目的增多，区域内新盘之间竞争逐渐加剧。

首先与宝山村两项目形成竞争的便是东北3公里外的海淀半壁店项目。该项目地块于今年5月20日由保利发展联合北京建工以11.95%的溢价率、45.45亿元拿下，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。

从资源禀赋来看，半壁店地块位于海淀西四环田村板块，享有环线优势及永定河引水渠生态资源。半壁店项目规划目前暂未公布。不过，今年9月份，保利发展和北京建工在海淀永丰的嘉华天璁项目迎来大幅调规。保利发展方面表示，此次调规是根据客户反馈及西区地块特质进行的调整，减少了大户型占比。目前，保利发展在海淀主要有嘉华天璁和半壁店项目，核心区项目去化关系到其今年在京业绩表现。

据了解，宝山村两项目虽位于

海淀，但位置却更靠近石景山，热度不及半壁店，这一点在土拍时就已体现。据悉，在开拍之前，曾有十几家企业有意于宝山“双子座”地块，但最后仅有5家企业参与线下竞拍。当时有房企人士告诉记者，周边配套相对薄弱，也是不少企业“打退堂鼓”的原因之一。“宝山地块既要直面半壁店项目竞争，同时因为位置更邻近石景山，还要与石景山的项目竞争，况且那边还有山姆会员店等商业配套，项目压力会比较大。”

上述人士所说的石景山项目，即为与宝山地块同日出让的石景山西黄村地块，距离宝山村地块直线距离约2公里，由4宗子地块构成，其中648、650为居住用地，640为公建混合住宅用地，649为托幼用地，总计用地规模7.97公顷，地上建筑规模16.5万平方米。该地块最终由中海新城以底价45.23亿元竞得，综合楼面价约2.75万元/平方米。

对比宝山村、半壁店地块来说，西黄村地块现有成熟配套是该项目亮点：西井社区底商满足日常基础生活需求，同时兼具高端商业综合体配套，如京西大悦城、当代商城、远洋春秋里、山姆会员店等。教育配套方面，现有西黄村小学、首都师范大学附属中学（苹果园分校），另外地块内规划配建一所4200平方米幼儿园，将弥补基础教育设施缺口。

8月底，石景山西黄村项目相继公布案名，其中648、650地块案名为中海瑞文里，规划16栋洋房+小高层，约820户住宅，户均建面110平方米。中海新城预计将以“低总价，好房子”策略吸引周边刚需客群。

640地块案名为中海玉华玖章，包含5栋住宅楼和1栋酒店，其中住宅为130—300平方米的纯改善户型，另有2套500平方米的顶跃户型。

此外，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。

记者就宝山“双子座”项目预期售价及后续推盘策略联系中建壹品和金隅地产，截至发稿未获回复。

四川雅安为乡村振兴“上链接”

中经记者 陈雪波 卢志坤
雅安报道

“我是第一次吃鱼子酱，从318国道过来到博物馆很方便，鱼子酱酸奶味道很特别。”在刚刚结束的国庆中秋假期，一座G318旅行博物馆里，游客品尝到了当地产的鱼子酱酸奶。

位于四川雅安的G318旅行博物馆在10月1日正式开馆，当天就迎来客流高峰，全国各地的游客来此参观。

《中国经营报》记者了解到，8天假期，雅安市全市A级旅游景区、特色消费街区以及新业态、新场景等文旅业态共接待游客445.66万人次，实现旅游综合收入28.36亿元。

以文旅产业见长的雅安市，每年的长假都是乡村振兴的重要节点之一。在文旅之外，雅安市还成功培育了雅茶、雅果、雅鱼、雅药、雅竹特色优势产业，为乡村振兴打下了坚实基础。借助网络直播，雅安市又将优质农产品推向全国市场。

目前，雅安鱼子酱产量已经位居西部第一位、全国第二位，也成为一些资深饕客的打卡地。

天然优势转化成产业优势

雅安地处成都平原向青藏高原过渡的快速隆起地带，地势落差极大。这使得雅安市拥有多种气候类型，为不同动植物的生长提供了多样化的气候条件。

记者了解到，来自高原的雪水从天全县流过，水温较低且水质好，适合冷水鱼鲟鱼的生长，鲟鱼正是鱼子酱的主要来源鱼种。到目前，天全县的养殖池贡献着全球14%的鱼子酱年产量。

今年上半年，雅安产销鱼子酱34吨，稳居全国第二。雅安本土鱼子酱销售网络覆盖全球，出口美国、日本、法国、德国等30多个国家

“一部手机”销全国

雅安市有丰富的文旅资源。旅游产业的发展，又带动民宿产业快速成长。

在宝兴县兴国农庄，记者观察到，这里有上百间特色鲜明的房间，还有林中徒步、泳池垂钓、篝火晚会等配套设施。据兴国农庄负责人苟兴国介绍，今年暑假期间，农庄实现连续55天满房状态，高峰时期可为附近30位村民提供工作岗位。

继续深化农村集体产权制度改革

在雅安，“面朝黄土背朝天”的单一发展模式已经过去，在网络直播之外，雅安乡村振兴又蹚出更多路子。

在雅安市荣经县云峰山景区，记者见到了两株树龄达1700年的“桢楠王”。这两株参天古树矗立在寺庙门前，不仅成为这里的旅游名片，还

和地区。雅安市天全县的G318旅行博物馆特地设立了鱼子酱体验中心，为过往游客提供了品鉴鱼子酱的机会，也将鱼子酱产品推介给了更多游客。

到目前，天全县已实现鲟鱼苗种繁殖、成鱼养殖、亲鱼梯度储备，以及鲟鱼子酱与鲟鱼产品研发、加工、销售的完整产业链条，并从源头对产品进行标准化、现代化的信息采集和过程控制。

在鱼子酱之外，雅安的竹笋产业也颇具规模。四川雅安嘉润农业发展有限公司（以下简称“雅安嘉润农业”）建设了标准化清水笋

即使进入淡季，这座位于深山中的农庄每天晚上依然能接待到住客。苟兴国介绍，现在的销售秘诀在于“直播”，他每天会开4场直播，介绍自家农庄的环境。在过去，进入淡季以后会有很长时间接不到客人，但在开启直播后，即使在线网友只有几十位，也能成功带来住宿订单。

像苟兴国这样通过手机直播来推动销售的不是个例。宝兴县

为当地带来了显著的经济效益。

据景区负责人介绍，当地把桢楠树下生长出的小树苗进行科学收集，以苗木形式对外出售，成为一个增收途径。此外，围绕“桢楠”文化，当地还推出了楠木雕、特色饮品、枕头等产品，非常受游客欢迎。

荣经县进一步采用农旅融合

车间和休闲即食笋车间，引进清洁化、自动化、规模化程度高的竹笋加工生产线，购置各类精加工设备与检测仪器百余台（套），并采用先进高温杀菌工艺，已经形成年产清水笋6000余吨、休闲即食产品2000余吨的加工能力。

“我们公司春秋两季每年要收购鲜竹笋2000余吨，村民户均增收5000余元。”雅安嘉润农业负责人杨存波向记者介绍，当地有优质的竹笋资源，制作成即食产品后销往全国各地，很受欢迎。工厂为当地提供了60多个固定就业岗位，每名工人年收入达到5万元以上。

丰链农业有限公司运营有“林中有猪”“孤独的美式咖”短视频账号，通过生动有趣的乡村视频吸引了数百万粉丝，又在直播中把本地产的优质猪肉销往全国各地，为附近的村民增收，也避免了猪肉被“贱卖”的问题。看到短视频中山清水秀的风景，甚至还会有网友希望来这里旅游。

记者了解到，雅安市已经在推进“一村一品一主播”矩阵建设。

模式，整合150万元中省财政资金，推动景区周边5个村抱团成立文旅公司，打造集露营体验、素食森林餐吧、亲子涉水于一体的综合性打卡点。同时，通过“桢楠认养”活动栽种桢楠108株，盘活闲置土地，不仅实现经营性总收入75.85万元、纯收益35.64万元，还带动村集体



图为雅安产的藏茶。

陈雪波/摄影

在整个雅安市，“公司+基地+农户”“合作社+村集体”的经营模式有效串起产业链条，全市已经有竹笋加工龙头企业4家、2个省级

在汉源樱桃沟、名山牛碾坪等特色产区试点“村域主播”培育工程，通过“村集体入股+主播代运营”模式，推动“主播进村、产品出山、游客入乡”，形成“一个人带动一个产业”的裂变效应。2024年，雅安市网络交易额达116.93亿元，同比增长8.63%，增速超四川全省2.81个百分点；网络零售额41.56亿元，同比增长14.16%，增速超全省4.09个百分点。

经济增收60余万元，目前项目运营权已通过租赁方式持续释放收益。

不仅如此，村集体资源正在得到越来越充分的开发。记者了解到，雅安市持续深化农村集体产权制度改革，规范农村集体“三资”监管和集体经济组织运行机制，推广“公司+村集体+合作社+农户”等

如今，雅安市的农文旅融合模式已经日渐成熟。今年8月，中国共产党雅安市第五届委员会第七次全体会议审议通过了《中共雅安市委关于推进文化和旅游深度融合发展、加快建设世界大熊猫文化旅游重要目的地的决定》，其中再次提及提升乡村旅游品质，推动乡村景区化建设，促进农文旅深度融合，加强特色农产品开发。

联农带农富农模式，努力破解村庄空心化、土地碎片化、产业低效化等困局，盘活闲置资源资产，整合各类资金用于集中发展产业。全市土地适度规模经营面积达到30.9万亩，有农民合作社近3000个，人社成员6.7万户，辐射带动16万余户农民增收致富。