

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“双子星”项目陆续开始宣传造势。

两项目分别由中建壹品与

宝山“双子星”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。

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“双子星”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。

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设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“双子星”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,区域未来有望形成自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)及锦秀大地批发市场,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。

据了解,宝山村“双子星”项目虽位于

四川雅安为乡村振兴“上链接”

天然优势转化成产业优势

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。

一部手机销全国

雅安市有丰富的旅游资源。

旅游产业的发展,又带动民宿产业快速增长。

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,高峰期时可附近30位村民提供工作岗位。

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

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。

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

丰链农业有限公司运营有“林中有猪”“孤独的美式吻”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。

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,雅安乡村振兴又跨出更多路子。

在雅安市荥经县云峰山景区,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

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。

荥经县进一步采用农旅融合

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

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,其中包括中建壹品。该地块位于北五环外,距离地铁13号线上地站步行约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竞争,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珺项目迎来大幅调规。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珺和半壁店项目,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“双子星”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,同时因为位置更靠近石景山,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,户均建筑面积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“双子星”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。



图为雅安的藏茶。

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

现代竹产业园区、16个省级现代竹产业基地。留住更多年轻人本地就业的同时,还引进了众多外来人才。

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,入社成员6.7万户,辐射带动16万余户农民增收致富。