

保利海淀半壁店项目进度低于预期 北京新任总经理迎考验

中经记者 吴静 卢志坤 北京报道

房企投资聚焦之际，北京市场凭借多年来稳定的销售表现成为各大企业角逐重点。

从今年北京新房市场来看，海淀、朝阳等核心区域高端改善

拿地5月才报规

与半壁店地块的慢节奏相比，项目往西3.5公里的宝山村“双子座”目前已公布了规划方案和案名。

拿地近5个月，北京海淀半壁店HD00—2201—0003、0004地块的报规图终于公布。

在强调资金流速的北京市场，拿地4—5月开盘销售已经较为常见，半壁店项目的慢节奏反而引发了外界的好奇。

该地块于今年5月20日由保利发展联合北京建工以45.45亿元总价成交，折合楼面价约7.84万元/平方米，溢价率11.95%。

其中包含两幅子地块，均为居住用地，其中西侧0003地块占地2.35公顷，容积率1.3，地上建筑规模约3.05万平方米；东侧0004地块占地1.71公顷，容积率1.6，地上建筑规模约2.74万平方米。地块总占地面积4.06公顷，地上建筑规模约5.8万平方米，限高18米。

据悉，该地块在出让之前曾进行过调整。一是根据《综合实施方案》《供地条件》及空军机场净空区内建设项目控高审批有关要求，各地块建筑应按15米控制。最终以空军机场主管部门审批意见为准，且建筑高度不得超过18米。

二是0004地块南侧、东侧为规划街坊路一、街坊路二，红线宽度宜控制在11米。这样南侧街坊路没有变化，东侧街坊路由原先规划宽18米，其中7米纳入容积率，改为不占用0004地块容积率，相当于增加了地上实际使用面积。

三是在保证供地条件确定的用地、建筑及绿地等规划指标不减少的前提下，0003、0004地块容积率、绿地率可统筹核算。这样将方便后期开发企业排布建设。

对于项目建筑高度，自拿地之时便留有悬念，根据最新公布的报规图，项目整体容积率为1.43，建筑层数为地上5层、地下3层，建筑高度15.89米，绿地率30%。该项目分为了东西两个地块。其中，西侧地块规划了8栋住宅，多数为5层楼。部分单位为4层、3层。东

侧项目表现亮眼，对房企业绩乃至排名贡献突出。

《中国经营报》记者了解到，保利发展在北京核心区域拿地意愿强烈，从去年至今，保利发展先后拿下海淀永丰地块、朝阳三间房地块以及海淀半壁店地

侧地块则规划了6栋楼，均为5层楼设计。

据中指研究院土地市场研究负责人张凯介绍，该地块所在的海淀区田村板块占据西四环优越区位，享有环线优势及永定河引水渠生态资源。距离地铁6号线田村站约1公里，距离地铁6号线和12号线交会站海淀五路居站约800米。

不过，值得注意的是，项目北侧京门铁路现已停运，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。

周边生活配套方面，邻近航天中心医院、中国人民解放军总医院，田村地铁站附近有京粮广场、万达广场等大型商业项目，学区主要是行知实验学校、中国人民大学附属小学(亮甲西校区)等。

目前，该项目周边没有在售新盘，二手房包括田村路39号院、乐府江南等，挂牌价约9.7万元/平方米。

次新房有2023年年底交付的大苑海淀府，主力户型为170—319平方米大平层，为2000万元级别高价住宅，成交均价12万元/平方米。西北5公里外的印香山和香山樾，容积率1.05、限高12米，主力户型为180—270平方米的改善产品，均价约12万元/平方米。

张凯指出，从海淀区近两年的土拍格局来看，从四季青顶豪到永丰科技住区，从功德寺低密地块到宋房村城市更新，开发热点持续西移北拓，产业引擎、教育医疗配套与城市界面的迭代升级，正在取代传统环线价值，成为区域增值的核心动能。

他指出，当区域开发形成集群效应时，半壁店地块需直面城市更新与价值重塑的双重挑战，在环线优势与生态基底之上，通过规划弹性与产品力突破，探索主城稀缺地块与区域发展势能错位中的独立

块。不过，随着今年海淀、朝阳供地增多，区域内新盘竞争愈加激烈，各项目去化情况牵动外界神经。

与此同时，保利发展海淀半壁店地块进展低于外界预期，引发关注。

价值增长路径。与该项目的慢节奏相比，往西3.5公里的宝山村“双子座”目前已公布了规划方案和案名。区别于目前海淀市场上多数大户型高价住宅，两项目均采用“小而精”的定位。其中，由中建壹品开发的海宸元境规划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。

由金隅地产开发的北京隅·海玥规划13栋6—11层洋房，总计458户，套均面积120平方米。户型包含106、128和145平方米，主力户型128平方米占比近半。

记者了解到，保利发展在半壁店项目中的合作方北京建工已于近期选择退出项目开发，目前还不清楚项目后续是否会引入新的合作方。记者就半壁店项目筹划进展及差异化优势等问题联系保利发展，截至发稿未获回复。

北京区域总经理的考验

以海淀半壁店项目为例，从楼面价来看，该项目比去年11月出让的海淀功德寺“双子座”每平方米贵出近7000元。

据了解，上述项目并非保利发展和北京建工首次合作拿地，同样在海淀区域，双方曾于去年7月25日在海淀永丰板块以89.01亿元竞得一宗宅地，溢价率3.5%。住宅部分成交楼面均价约5.96万元/平方米，销售指导价为9万元/平方米。随后开发为嘉华天珺。

在产品打造上，嘉华天珺主力户型为99平方米的三居和134平方米的四居。此外，项目还包括127平方米的高层房源、172平方米的平层大四居，以及少量88平方米的边户。该项目通过加大赠送面积，综合得房率在80%—88%，目标客群为在昌平和海淀通勤的初级改善客群。

今年1月1日，嘉华天珺东区地块率先取证，共852套住宅，备案均价8.2万—9.7万元/平方米，并于1月13日晚间抢先开盘。

与海淀今年几个入市的项目相比，嘉华天珺去化速度缓慢，截至目前，东区网签216套，成交均价8.5万元/平方米，去化率25.4%。

而项目西区于今年4月5日取证，5个多月来一直未形成网签。整个项目东西区加起来还有上千套房源。保利发展于今年9月初

宣布对西区进行整体调规。地上面积和容积率没有变化，楼栋排布发生变动，由原来的东偏南改为正南正北朝向，冬季可增加采光时间。同时，楼栋排列也由原来的平行排列变为点状布局。

楼栋排布调整后，原来的10栋住宅楼变成15栋，房源由424套增至488套，户均面积从111平方米缩至100平方米。据了解，该项目西区户型原来为99平方米和134平方米，此次调规后户型面积变小。

保利发展方面此前向记者表示：“项目是结合客户反馈以及西区地块的特质进行的调整，此次调规后，中小户型仍以99、88平方米为主，产品不变，个别户型小了1—2平方米，134平方米变成了116平方米。”

记者了解到，近两年，北京区域之间、项目之间分化不断加剧，房企纷纷将投资聚焦在朝阳、海淀等核心区域，保利发展亦不例外。

此前几年，保利发展在京布局主要位于远郊区域，2018—2022年，其所拿地主要集中在顺义和大兴。但随着楼市持续调整，远郊区域项目多面临去化

缓慢的问题。

2023年，保利发展在朝阳区拿下4宗地块，权益价款近81亿元；2024年7月，保利发展联合北京建工以89.01亿元竞获北京海淀永丰地块，即上述嘉华天珺项目；今年2月，保利发展联合中国金茂摘得朝阳三间房地块，其中南区地块由保利发展打造为朝观天珺；今年5月20日，保利发展再次联合北京建工拿下海淀半壁店地块。这些项目成为其转战核心区的重要布局。

但随着海淀、朝阳今年加大土地供应，叠加“好房子”政策落地，新盘之间竞争愈加激烈。

以海淀半壁店项目为例，从楼面价来看，该项目比去年11月出让的海淀功德寺“双子座”每平方米贵出近7000元。而功德寺“双子座”项目位于海淀区土地板块，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，无论是区位、周边配套还是高端购买力均优于半壁店。功德寺“双子座”两个项目今年3月入市，成交均价10.5万元/平方米。

相较之下，较高的楼面价使得半壁店项目略显被动。此外，该项目还将面临宝山村“双子座”的直接竞争，后者楼面价仅5.5万元/平方米左右，且定位刚需及刚改产品，是今年海淀五环内购房门槛较低的新盘。

而保利发展在海淀的另一项目嘉华天珺目前也受调规影响。据了解，项目调规需重新走报规、审批、拿规划证、预售证等流程，保利发展方面预计西区项目将在明年二季度才能再次入市。

据了解，今年2月，保利发展北京区域拔帅，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。随着核心区域竞争加剧，迎接李红亮的将是新一轮的考验。



保利发展在海淀的嘉华天珺项目售楼处。

吴静/摄影

东方雨虹大股东再度减持套现超5亿元

中经记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道

时隔一年，东方雨虹(002271.SZ)控股股东、实际控制人李卫国再度减持超4000万股。但与一年前那次减持相比，李卫国此次减持东方雨虹股份多了近580万股，套现金额却减少超1亿元。

日前，东方雨虹公布控股股东、实际控制人减持计划实施结果。根据公告内容，东方雨虹控股股东、实际控制人李卫国本次减持计划已实施完成，累计减持公司股份4632.87万股，占公司总股本比例1.9395%。

《中国经营报》记者注意到，李卫国此次减持均价与东方雨虹近三个月股票最低价大体相当。按照减持均价测算，李卫国此次减持套现约5.44亿元。一年前，李卫国也曾通过大宗交易减持4053万股，照当时减持均价测算套现约6.52亿元。

另据Wind数据，东方雨虹近年来多次进行大额分红，通过2024年度及2025年中期分红，李卫国按持股比例估算将获得近10亿元。

再减持超4000万股

根据减持结果，李卫国本次通过集中竞价交易减持2382.52万股，减持期间为2025年9月5日—2025年9月26日，减持价格区间为11.37—12.79元/股，减持均价为11.81元/股；通过大宗交易减持2250.35万股，减持期间为2025年8月29日—2025年10月10日，减持价格区间为11.26—12.22元/股，减持均价为11.69元/股。

值得注意的是，李卫国此次减持均价与东方雨虹近三个月股票最低价大体相当。Wind数据显示，东方雨虹近三个月股价最

低为11.07元，10月股价最低为12.09元。

李卫国此次合计减持东方雨虹4632.87万股，照上述减持均价测算，合计套现约5.44亿元。与一年前相比，李卫国此次减持套现减少了超1亿元。

2024年2月5日—3月18日，为履行员工持股计划兜底补足承诺，李卫国曾通过大宗交易减持东方雨虹4053万股，彼时减持均价为16.08元/股。照此测算，当时李卫国通过减持套现约6.52亿元。

大股东持股质押率下降

与前次减持目的不同，李卫国此次减持所得资金主要用于偿还债务。

市场对东方雨虹实控人减持套现颇为关注。李卫国此次减持计划实施完成前，多位投资者向东方雨虹提问：“李卫国通过分红已经获取了大笔现金流，是否考虑提前终止减持？”

对此，东方雨虹方面回复称，控股股东本次减持原因是主要用于偿还债务。如本次减持实施完成，预计后续其质押率将进一步下降，从而能够显著化解其因前期质押率过高而带来的质押风险，本质

上亦是降低公司的经营风险，帮助企业轻装上阵。

李卫国此前持股质押率的确较高，且面临大规模的临期债务压力。

根据2024年12月31日公告信息，李卫国及其一致行动人李兴国合计持有东方雨虹5.42亿股，占公司总股本的22.23%，累计质押所持公司股份为4.22亿股，占公司总股本的77.34%，占其所持公司股份的77.98%。

彼时，东方雨虹还提示称，李卫国及其一致行动人未来一年内到期的质押股份累计数量为3.21

亿股，占其所持股份比例为59.35%，占公司总股本比例为13.20%，融资余额剩余为15.83亿元。其中，未来半年内到期的质押股份累计数量为2.89亿股，占其所持股份比例为53.31%，占公司总股本比例为11.85%，融资余额剩余为13.83亿元。

在超15亿元临期债务压力下，李卫国近年较大规模套现动机似乎较为明确。彼时，东方雨虹表示，上述质押陆续到期后，可通过包括但不限于质押展期、质押置换、自有资金等方式偿还。

今年以来，东方雨虹多次发布



东方雨虹大股东李卫国已经多次减持套现。

公司官网/图

控股股东部分持股解除质押的公告，李卫国及其一致行动人持股质押率有所下降。

2025年10月16日，东方雨虹发布公告称，李卫国及其一致行动人李兴国合计持有本公司股份4.95亿股，占公司总股本的20.74%，完成本次部分股份解除质押后，累计质押所持公司股份为2.12亿股，占公司总股本的8.89%，占其所持公司股份的42.86%。

东方雨虹并未在近日公告中披露李卫国临期债务情况。对比来看，相较2024年年底，李卫国及其一致行动人所持东方雨虹股份

被质押数量减少了2.1亿股，与前述近一年内到期质押3.21亿股相比，仍有超1亿股差额。据此来看，目前李卫国临期债务问题似乎并未完全化解。

持股质押率下降的同时，李卫国对东方雨虹持股比例也有所下降。据Wind数据，目前李卫国对东方雨虹持股比例较其去年减持前下降了2.41%。在持股比例下降叠加实控人质押问题未完全解决情况下，东方雨虹未来战略决策及控制权将面临何种影响？就相应问题，记者向东方雨虹方面采访，截至发稿未获回复。