

# 拿地两年多至今未开盘 北投置业通州一项目调规又更名

中经记者 吴静 卢志坤 北京报道

在拿地两年多后,北京北投置业有限公司(以下简称“北投置业”)在北京通州的新盘云帆汀澜

近日改名为“栖澜湾”,终于离开盘又近一步。

《中国经营报》记者了解到,北投置业在通州的另一兄弟项目景景汀澜同样开发缓慢。栖澜湾

和景景汀澜拿地时间分别为2023年和2022年,由于拿地后未及时开发销售,伴随着近两年新房市场产品升级,两项目后续面临的去化压力预计会较大。

栖澜湾于今年8月进行项目规划调整,待后续入市将直面区域内多个新盘竞争,而景景汀澜入市两年去化率不足50%,不得不大幅降价,“以价换量”效果仍待观察。



北投置业在北京通州的新盘云帆汀澜近日改名为“栖澜湾”,终于离开盘又近一步。

## 市场产品已经多次迭代

目前通州市场新房得房率普遍在90%甚至更高,而景景汀澜得房率仅为77%。

栖澜湾错失的这两年多时间里,通州新房市场已换了模样。

据了解,去年通州区共出让三宗地块,均由房企以底价摘得。然而,随着“双限购”政策放松,今年以来,在政策驱动建设“好房子”背景下,通州已拍出多宗高溢价地块。

记者了解到,今年年初,招商蛇口在通州老城区梨园板块的云璟揽阅项目开盘获得热销,项目定位“刚需+刚改”,共12栋楼367户,涵盖79~128平方米的二至四居。目前,项目网签去化率74%,成交均价5.7万元/平方米。

随后,4月8日,通州八里桥地块出让,吸引招商蛇口、中国金茂+东亚新华、绿城中国、中海地产等几家房企竞拍。最终经过155轮举牌后,招商蛇口以27.082亿元竞得,溢价率16.28%。随后开发为朝棠揽阅,包括14栋洋房以及小高层,总计934套房源,于今年7月开盘后热销。据悉,朝棠揽阅东区原本规划有120平方米的大户型,经过调规后,全部改成69和89平方米的小户型,主攻刚需客群。目前,项目网签近50%,成交均价为5.8万元/平方米。

4月29日,通州梨园地块又一宅地出让,吸引中铁建、招商蛇口、中能建、康润4家房企参与竞夺。最终经过215轮交锋,中铁建以7.7552亿元摘得该地块,溢价率21.94%,随后开发为花语璟云,于今年8月开盘。

6月5日,副中心组团地块出让,由久未在北京土拍市场露面的中建玖合以74.91亿元底价摘得。

该地块总用地面积11.28公顷,规划建筑规模近30万平方米,是通州近年来规模最大的综合体项目。

作为区域内的超级大盘项目,该组团地块预计将供应上千套房源,且户型涵盖刚改、改善以及高端等多重需求,其入市对通州在售新盘的影响不言而喻。

中建玖合采取分批开发模式,率先开发的运河玖院于今年9月下旬开盘,首批推出764套,占一期总房源的90%。其中,200平方米以上的平层预售价突破8万元/平方米,刷

新通州楼市预售价纪录,最终成交价在7.2万元/平方米左右。

此外,土桥板块还有去年11月拿地、今年5月开盘的金隅花溪云锦,以及此前开盘的缦云ONE,这两个项目与花语璟云同为改善盘。

随着新盘扎堆入市,区域内项目之间竞争加剧。此外,通州九棵树一宅地也于近期转正,挂牌出让起始价为12.36亿元。

值得注意的是,栖澜湾在通州的另一兄弟项目景景汀澜也面临着去化难题。

景景汀澜位于东五环和六环之间,距离通州商务园直线距离约1.3公里,北侧即通州区殡仪馆。2022年2月19日,北投置业的母公司副中心投资集团以13.3亿元拿下项目地块,建设用地面积3.31万平方米,建筑规模6.13万平方米。其中,住宅地块建筑规模约3.76万平方米,需执行套内“70/90”限制(70%的房源面积在90平方米以下),容积率1.61.7,控高36米。商业金融部分占比高达40%。

该项目同样开发缓慢,拿地21个月后才取得预售许可证,于2023年11月入市。项目总计410套房源,户型涵盖52~115平方米,拟售价格5.2万~5.6万元/平方米。

2024年时,该项目最高成交价格约5.1万元/平方米,但随着市场下滑,价格随之下跌。渠道人士告诉记者,目前85平方米的三居室,总价335万元,单价已降至3.9万元/平方米。

由于近两年北京新房市场产品不断升级,景景汀澜无论是户型设计还是得房率均已落后于新产品。据悉,目前通州市场新房得房率普遍在90%甚至更高,而景景汀澜得房率仅为77%,85平方米的户型与今年新入市的朝棠揽阅69平方米户型套内面积接近。

截至目前,景景汀澜网签194套,去化率47%,成交均价4.78万元/平方米,成交金额约8.7亿元,仅为拿地价的65%。

记者就通州栖澜湾和景景汀澜后续营销计划联系项目公司,截至发稿未获回复。

## 项目调规更名

项目拿地时间为2023年6月20日,当时北投置业以25.9亿元底价摘得,楼面价2.57万元/平方米。

据了解,栖澜湾位于北京城市副中心1102街区,为东六环外张家湾古镇片区,距离地铁1号线、7号线花庄站约2.4公里,距离规划中的M101线张家湾站仅约200米,此线路已于2024年开工,预计2027年开通运营。项目西侧是环球度假区,北侧是城市绿心公园及运河商务区。

项目拿地时间为2023年6月20日,当时北投置业以25.9亿元底价摘得,楼面价2.57万元/平方米,期房指导价5.5万元/平方米,现房指导价5.7万元/平方米。根据当时的土地出让文件,总占地4.59公顷,建筑规模10.09万平方米,容积率2.2。

2023年11月,该项目公布了首版报规图,不过随后便没了下文。直至2024年11月28日和2025年1月2日,项目分别取得东西侧地块两张施工许可证,工程规模分别为8.44万和8.66万平方米。

今年1月26日,西区6003地块取得预售许可证,备案名为“云帆汀澜嘉园”,推广案名为“云帆汀澜”,但当时样本间迟迟未开放。

其间,北京新房市场进一步“内卷”。今年2月,北京发布了《北京市平原多点地区“好房子”规划管理相关技术要点(试行)》;3月国家标准《住宅项目规范》发布。在政策引导之下,房企新拿地项目纷纷提出按照“好房子”标准建设,得房率、层高相比之前产品大幅提升。此外,在社区品质及配套上也明显改善。

然而,新拿地的项目入市给区域内存量新盘带来了较大的去化压力,叠加销售端尚未企稳,市场整体承压,部分存量项目选择调规后重新开盘。

今年8月,北投置业对该项目进行大幅调规。与2023年11月首版报规图相比,取消东西向住宅,全部调整为南北向住宅,整体呈点状

布局;建筑高度从36米调至45米,规划24栋住宅楼,东西区各12栋,包括4至15层的洋房及小高层;地上不计容建面增至499平方米。

同时,项目增加了“好房子”元素,设置邻里共享空间,将配套商业集中在下沉广场一层。

与今年多个调规的项目类似,栖澜湾通过阳台和设备空间增加了得房率,其中客厅飘窗改成内嵌式阳台,进深1.5米、赠送一半、可封闭;部分边户飘窗带转角,有的户型北向送了设备阳台。

据了解,该项目原来户型包括75平方米的两居、85、96平方米的三居以及120、140平方米的四居,得房率在75%~82%。

调整之后,户型变为79、89、107和110平方米的三居,以及120、140平方米的四居,得房率也有所提升,边户和大户型赠送面积更为明显。

有市场人士告诉记者,今年通

州区新盘竞争激烈,加之客户买房预算缩减,因此小户型流速更快。一个典型的案例是通州今年新盘朝棠揽阅推出的69平方米小三居入市即快速售罄。

10月23日,栖澜湾取得建设工程规划许可证,建设规模17.32万平方米。近期,项目最新案名公布,由原来的云帆汀澜改名为栖澜湾,样板间开放时间待定。

据悉,该项目主体公司为北京北投宏象房地产开发有限公司(以下简称“北投宏象”),成立于2023年7月13日,由北投置业100%持股,法定代表人屈晨为北投置业总经理。

北投置业由北京城市副中心投资建设集团有限公司(以下简称“副中心投资集团”)100%持股。副中心投资集团为市管国企,成立于2003年12月,主要从事城市投融资、建设与综合运营及保障性住房投融资与建设运营业务,北投置业是其旗下主要地产平台。

# 北京朝阳百亿元兄弟楼盘股东内讧始末

中经记者 吴静 卢志坤  
北京报道

曾在开盘首日揽金百亿元的北京朝阳黄杉木店两个兄弟楼盘,近日因一场激烈的“内讧”引发市场高度关注。大股东中建智地向合作方越秀地产发出的一份“最后通牒”,将这场涉及百亿货值的项目操盘权之争推向了公众视野。

《中国经营报》记者了解到,中建智地方面此前发函要求越秀“立即停止恶意攻击”,并在11月17日中午之前交出北地块(璞樾)的操盘权。为表决心,中建智地不仅停止了北地块的所有审批、合同用印及财务工作,更在函件中提出多项反制措施:包括对越秀所有在京项目“永久发起无差别全面打击”;对越秀所有在京跟踪地块“永久进行无差别抬价”;向越秀实控人相关部门举报。

这场剑拔弩张的对峙,最终在最后期限到来前迎来转折。11月16日晚,中建智地、金茂、越秀三方发布联合声明,宣布各股东方已达成共识,后续将实行联合操盘营销。业内人士指出,从“全面开战”到“握手言和”,这场风波揭示了在当前市场环境下,房企合作中脆弱的利益平衡与焦虑。

## 降价引发矛盾?

据了解,上述两个项目是今年4月28日出让的百亿组团地块中的宅地,包括朝阳区平房乡黄杉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地块占地面积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,占地面积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。

拿地后不久,项目开发主体确定,2107-01住宅和02托幼项目开发主体为北京茂越置业有限公司

(以下简称“北京茂越”),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,项目定名为璞樾。公开信息显示,中建智地持有北京茂越48.5%股份,金茂、越秀、朝阳城发分别持股33%、17%、1.5%。

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。

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。

紫京宸园率先取证的是东面9栋楼,因邻近高压线和朝阳北路,位置条件略逊于项目西面,首推353套房源,10月12日开盘。据开发商官宣,开盘当日总成交金额达56.5亿元,其中133平方米的户型开盘即清盘。

璞樾率先取证的是西面6栋楼,位置上远离项目东面的幼儿园和高压线,首推308套房源,10月17日开盘。据开发商官宣,开盘当日售出230套,销售金额达

45.65亿元。

截至目前,紫京宸园网签120套,去化率14.7%,成交均价9.85万元/平方米,成交金额约19.74亿元;璞樾网签133套,去化率31%,成交均价9.96万元/平方米,成交金额约22.16亿元。

不过,近日两项目开发主体却因操盘权问题产生纠纷。紫京宸园操盘方中建智地要求越秀“立即停止恶意攻击”,并在11月17日中午之前交出北地块(璞樾)的操盘权。在发函的同时,中建智地还停止了对北地块的所有审批、合同用印及财务工作。

此外,中建智地方面表示,如果越秀在期限内没有完成操盘权的交接,会对越秀所有在京项目永久发起无差别全面打击;对越秀所有在京跟踪地块永久进行无差别抬价;继续向更高层的相关部门举报。

据了解,中建智地还向越秀实控人广州国资委发了一封举报信,称越秀没有遵循之前项目股东方开

会约定的两个地块房源统一定价标准,对部分房源进行暗中调价,造成超3亿元货值损失。同时,通过调整价格让南地块(紫京宸园)部分房源失去竞争优势,导致客户流失,影响了超22亿元房源签约。

双方纠纷引发市场关注,在经过一番谈判后,11月16日晚,中建智地、金茂、越秀三家公司同时通过公众号发布联合声明,称朝阳黄杉木店项目紫京宸园和璞樾的各股东方已达成共识,将推进项目开发经营各项工作。

三方股东表示,将坚决摒弃内部分歧,以朝青板块长远价值为核心,通过统一规划衔接、协同营销节奏、规范定价机制,避免无序竞争,共同维护区域房地产市场的健康生态。之前争议中最为关注的操盘权焦点,共识中的解决方案为南北地块将由三家联合操盘营销。

记者就后续营销计划和定价联系中建智地和越秀方面,截至发稿未获回复。

## 区域新盘竞争激烈

据中指研究院土地市场研究负责人张凯介绍,黄杉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。

作为高端改善项目,“双子星”

在产品打造上着力颇多。不过,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。

据悉,朝阳区供地数量仍在不断增加,今年至今已先后出让了三间房地块、平房乡黄杉木

店+孙河组团地块、呼家楼南里地块以及太阳宫地块,区域内新盘竞争加剧。

两项目3公里外即为今年2月保利+金茂拿下的三间房组团地块,总价87.3亿元,地上建筑面积17.39万平方米,成交楼面价5.16万元/平方米。该组团地块被开发为朝观天境和金茂满曜,今年6

月先后开盘,目前网签去化率分别为19%和34%,剩余房源还有近900套。目前朝观天境成交均价8.3万元/平方米,金茂满曜成交均价7.8万元/平方米,两项目在大户型客户上与黄杉木店两项有重合。

距离黄杉木店地块约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,是其去年所拿的酒仙桥+小红门+十八里店组合地块,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,面积在168~372平方米,目前去化率54%,剩余169套房源,成交均价11.3万元/平方米。