

# 北京高端住宅受追捧 个别楼盘吸引千人摇号

本报记者 余燕明 北京报道

北京的高端住宅项目正在加速入市。

近日,总部位于香港的恒基兆业地产有限公司(00012.HK,以下简称“恒基地产”)开发建设的“恒基·天汇”项目正式亮相。

恒基·天汇项目地处朝阳区孙河乡,综合容积率低至1.1。恒基地产在2019年5月份以30.2亿元代价竞得,成交楼面地价接近7万

## 高端住宅入市的窗口期

位于北京市朝阳区的孙河板块已经成长为新兴别墅区,近年来地产商在此扎堆拿地开发了一批炙手可热的高端住宅项目。

2021年,北京全市单套总价在1000万元以上的高端住宅项目成交量达到了9236套,同比大幅上涨64%。今年,相比普通商品住宅市场的温吞表现,北京高端住宅市场仍然延续了较好的行情。

在拿地拖延了逾3年时间后,恒基地产觉得今年才是朝阳孙河地块项目入市销售的好时机。

2019年5月份,位于朝阳区孙河乡的一宗住宅地块挂牌出让,土地面积约为3.95万平方米,建筑控制规模约为4.34万平方米,综合容积率低至1.1,挂牌起始价为24.49亿元。

一般而言,住宅地块的容积率越低,居住密度越小,居住环境就相对舒适。通常,房地产行业将容积率低于1.0的住宅项目视为类别墅项目。在北京,政府部门已经全面禁止新建房地产开发经营中容积率小于1.0的住宅项目。

这宗位于孙河板块的低密度住宅地块被恒基地产以30.2亿元代价竞得,溢价率为23.3%,成交楼面地价达到了6.95万元/平方米。

值得注意的是,恒基地产竞得这宗地块的出让条件中并没有设定销售限价。目前,恒基·天汇项目暂未取得预售许可,但一位北京房企营销人士表示,估计该项目的销售均价会突破10万元/平方米。

根据恒基·天汇项目发布的宣传资料,天汇系是恒基地产旗下的高端住宅产品线,将推出房源的主力户型面积为270平方米及410平方米,若按照单价10万元/平方米计算,恒基·天汇项目单套总价将

元/平方米,且该项目出让条件中明确不设定住宅销售限价。

据《中国经营报》记者了解,恒基·天汇项目将推出房源的主力户型面积为270平方米及410平方米,这意味着项目单套总价将远超千万元。

今年上半年,北京楼市整体需求相对较弱的背景下,高端住宅项目行情不降反升,延续了2021年以来的热销态势。

根据克而瑞研究中心监测统

计,2022年前5个月,北京单套总价在1000万元以上的高端住宅项目成交量为2925套,比上年同期上涨了1%;同期,北京单价在10万元/平方米以上的高端住宅项目成交量为684套,同比上涨了12%。

今年5月下旬,位于海淀区东升镇的“中建壹品·学府公馆”项目开盘,推出了714套房源,主力户型囊括了介于123平方米~219平方米的三居室、四居室和五居室,销售均价为10.08万元/平方米,吸

引了2638组居民家庭参与摇号选房,中签率约为27%,相当于平均3.7组居民家庭参与抢购一套总价千万元以上的高端住宅。

最终,中建壹品·学府公馆项目在开盘当天售罄,销售额超百亿元。该项目在2021年10月中旬拿地,作为一个单价10万元/平方米以上、单套总价1000万元以上的高端住宅项目,它在北京实现了“半年即预售、预售即售罄”的快周转。



北京的高端住宅项目正在加速入市。图为石景山区的一个楼盘。

视觉中国/图

从2700万元起步。

据记者了解,位于北京市朝阳区的孙河板块已经成长为新兴别墅区,近年来地产商在此扎堆拿地开发了一批炙手可热的高端住宅项目。

其中,孙河板块内的龙湖·双珑原著项目二手房销售价格超过7.3万元/平方米,首开·琅樾项目二手房销售价格接近8万元/平方米,泰禾·北京院子项目二手房销售价格已接近9万元/平方米,龙湖·景粼原著项目二手房销售价格超过了9.1万元/平方米,懋源·璟玺项目二手房销售价格接近10.9

万元/平方米。

恒基·天汇项目在今年选择入市销售,大概率将会赶上北京高端住宅市场的这波上扬行情。上述北京房企营销人士告诉记者,北京楼市已显著回暖,开发商新盘平均去化率超过了四成,高性价比楼盘项目持续热销,尤其是高端住宅项目成交量热度不减。

尽管关于高端住宅项目并无明确的概念定义,但一些房地产研究机构仍然按照单价、总价为参考依据,对目前市场上的高端住宅项目成交量进行了分类统计。

根据克而瑞研究中心的数据,

今年前5个月,北京全市单套总价在1000万元以上的高端住宅项目成交量为2925套,比上年同期上涨了1%;同期,北京全市单价在10万元以上的高端住宅项目成交量为684套,同比则增长了12%。

另据中指研究院发布的数据,今年上半年,北京商品住宅项目销售业绩排名前十的楼盘项目里,包括学府壹号院、北京城建·天坛府、中建壹品·学府公馆、圆明天颂、中海汇德里等在内,大多数都是单套总价超过1000万元或单价超过10万元/平方米的高端住宅项目。

# 成都二批次集中供地成交率96% 华润置地87亿元拿下6宗地

本报记者 陈雪波 卢志坤 成都报道

挂牌55宗地,53宗地顺利成交。

7月14日,为期三天的成都2022年第二批次集中供地结束。

## 时隔两年再破纪录

在今年成都第一批次的集中供地中,曾有一块意外流拍的土地。锦江区三圣乡108.7亩地块当时的起拍价为17200元/平方米,是该批次中起拍价最高的土地,但终因无人竞价而流拍。这宗地于7月14日再次出现在土地竞拍现场,但相比上一次,地块的起拍价下调至16700元/平方米,清水房最高限价则从原来的32000元/平方米上调到了33000元/平方米,即房地价差扩大了1500元/平方米。最终,这块地由华发联合锦江统建以16800元/平方米的楼面价拍下。

事实上,房地价差扩大不止有

## 华润置地重仓四百亩

在成都这批次土拍中,有多家开发企业拿下了不止一宗土地。除了成都当地国企人居将6宗地收入囊中外,同样有国资背景的本地企业陆港兴辰也拿下了青白江3宗地,越秀、华添、武侯仁居荟、隆科兑兴等企业各拿地2宗。此外,有一家非本土开发企业也连续拍下了6宗土地,这家开发商便是华润置地。

在成都本次集中供地中,35宗地底价成交,2宗流拍,11宗为触发限价后抽签竞得。成交总额约为402.4亿元,地块总成交率为96.4%。

成都这一批次供地合计出让面积3040亩,最终成交3291.73亩,依然延续“限房价、定品质、竞地价”的方式进行。不过,青白江区和新津区本次不再限定清水房价。诸葛找房数据研究中心首席分析师王小媞告诉《中国经营报》记者,成都第二轮土地成交有所升温,一方面是因为在近期宽松政策效应下,成都市场5、6月份成交呈现环比上升局面;另一方面,土拍政策的松动,包括下调起拍价、减少配建要求、提高清水住宅限价

上述“回锅”地块。根据中指院数据,2021年一、二、三批次以及今年第一批次折算后的平均房地价差分别为4683元/平方米、6721元/平方米、8916元/平方米、10839元/平方米,价差在逐批次扩大。在今年第二批次中,“5+2”区域推出土地的房地价差已经超过14000元/平方米。其中,金牛区的47亩和63亩地块的房地价差达更是分别达到25600元/平方米和23500元/平方米。

此外,本次土拍的价格还打破了多项纪录。比如,开拍首日第一宗地——高新区桂溪街道23.5亩地块,起拍价19500元/平方米,成交楼面价22500元/平方米,清水房最高限价34500元/平方米,均为成都的历史最高纪录。而成都的楼面价纪录,已经有两年时间没有突破。2020年,渝太地产以楼面价20700元/平方米竞得高新区新川41.8亩地块,也即现在的渝太润达丰悦蓉东方项目,成为最近两年的纪录保持者。

据了解,上述桂溪街道地块位于天府四街与天府五街之间,容积率为2.0,南侧约500米左右是成都科教园附属学校,距离五号线民乐站直线距离约500米,毗邻2022年首轮集中供地中被城投置地以

间里华润置地在成都累计拿地数量已经攀升至5宗。但华润置地在成都的“扫货”还未结束,当天中午就有传言称,在今年首批次土拍中零收储之后,华润置地有意在本次土拍中重仓成都,下午会继续举牌竞地。7月14日下午,华润置地继续将锦江区成龙街道100亩地块摘下。

最终,华润置地在成都这批次

记者,成都第二轮土地成交有所升温,一方面是因为在近期宽松政策效应下,成都市场5、6月份成交呈现环比上升局面;另一方面,土拍政策的松动,包括下调起拍价、减少配建要求、提高清水住宅限价

19500元/平方米拿下的天府五街54亩地块。

这次,清水房限价超过30000元/平方米的土地已经不再是凤毛麟角,有多达11宗,比上一批次增加8宗。而在去年的三个批次集中供地中,尚未出现过达29000元/平方米的土地。

除了上述桂溪街道地块外,还有10宗地块在竞拍时达到设定的最高限价,根据土拍规则,需要通过抽签的方式确定最终竞得者。交投、绿发、越秀、鸿山、华润、蜀道集团、保利、鼎信长城、中铁城建这些企业最终成为了本轮土拍抽签中被羡慕的

的集中供地中,一共收入6宗土地,总计394亩,共投入资金87.15亿元。其中,龙泉驿区十陵60亩地块和天府新区正兴街道93亩地块为多家企业争夺后,华润置地经过抽签幸运获得。克而瑞数据显示,今年上半年华润置地在成都实

在成都土拍结束当天下午,华

## 3.7户家庭抢一套房

即便中建壹品·学府公馆项目单价超过了10万元/平方米、单套总价超过1000万元,但仍然吸引了2638组居民家庭报名参与摇号选房,中签率约为27%。

中建壹品·学府公馆项目是一个位于海淀区东升镇的单价超过10万元/平方米、单套总价超过1000万元的高端住宅项目,它在今年5月下旬开盘时,吸引了数以千计的居民家庭争相参与竞拍。

与恒基地产的开发风格不同,作为一个千万高端住宅项目,得益于北京居民家庭的旺盛购买力,中建壹品·学府公馆项目依然实现了快周转。

2021年10月中旬,中建壹品投资发展有限公司和中建信和地产有限公司组成的联合体竞得了位于海淀区东升镇的2宗住宅地块,成交总价为93.7亿元,可售住宅部分折合楼面地价约为7.7万元/平方米。

据悉,北京市国土部门为这2宗住宅地块设定的销售指导价为11.2万元/平方米,由于地块出让时现场竞报政府持有商品住宅10%的产权份额,因此居民家庭购买房屋90%产权份额对应实际销售均价为10.08万元/平方米。

中建壹品·学府公馆项目在今年5月下旬启动线上开盘选房时,共推出了714套房源,主力户型囊括了介于123平方米~219平方米的三居室、四居室和五居室。按照实际销售均价10.8万元/平方米计算,该项目单套总价约为1328万元~2365万元。

即便中建壹品·学府公馆项目单价超过了10万元/平方米、单套总价超过1000万元,但仍然吸引了2638组居民家庭报名参与摇号选房,中签率约为27%,相当于平均3.7组居民家庭参与抢购一套总价千万元以上的高端住宅。

最终,中建壹品·学府公馆项目在开盘当天售罄,销售额超百亿元。而作为一个单价10万元/平方米以上、单套总价1000万元以上的高端住宅项目,它在北京实现了“半年即预售、预售即售罄”的快周转。

根据中指研究院编制的2022年上半年北京商品住宅项目销售业绩榜单,排在第一位的是同样位

于海淀区的学府壹号院项目,其在今年上半年的成交量达到了537套,销售额约为102.67亿元,销售面积11.45万平方米,成绩斐然。

据记者了解,学府壹号院项目属于共有产权房,销售指导价为11.2万元/平方米,但由于政府持有20%的产权份额,因此该项目实际销售均价为8.96万元/平方米。学府壹号院项目推出的住宅房源主力户型为介于184平方米~275平方米的四居室和五居室,按照销售均价8.96万元/平方米计算,单套总价约为1649万元~2464万元。

北京高端住宅市场持续受到追捧,背后是数量庞大的高净值人群的购买力支撑,他们仍然对不动产投资等资产配置保持着积极性。

根据招商银行发布的《2021年中国私人财富报告》,2020年,可投资资产在1000万元以上的中国高净值人群数量达到了262万人,他们人均持有可投资资产约为3209万元,共持有可投资资产84万亿元。

其中北京是拥有高净值人群数量最多的城市之一。2018~2020年,北京拥有高净值人群数量年均复合增长率达到了16%,占全国高净值人群总数的8%左右,意味着北京有超过20万人的可投资资产在1000万元以上。

而近几年来,这些高净值人群依然对不动产投资保持着较高热度。2016~2018年,中国高净值人群对不动产投资的年均复合增长率为8%,2018~2020年则进一步提升到了14%。

“在北京,类别墅等高端住宅项目一直是稀缺资产,随着这两年供应增加,高净值人群也加大了不动产资产配置。”一位北京房企高管告诉记者,“另一方面,在‘房住不炒’的政策基调下,北京对不少新盘项目在入市时设定了销售指导价,使其可能与周边二手房价格持平甚至倒挂,相对而言,这些新入市的高端住宅项目性价比就大大提升了。”

## 楼市新政频出

成都土地市场的回暖,在楼市早有铺垫。

今年上半年,成都曾多次出台楼市新政。在5月16日首先发布的政策中,成都优化了家庭住房总套数、无房居民家庭等认定标准。随后,5月31日发布的《关于进一步优化完善房地产政策促进市场平稳健康发展的通知》,进一步将成都市中心城区购房资格要求年限由2年缩短到1年;住房限售时间,由取证3年缩短到取证2年或备案3年;个人转让家庭唯一住房,增值税由满5年免征调整为满2年免征。

6月21日,成都再发布“稳增长40条”,重申了对引进人才、二孩及以上家庭等购买商品住房(含二手房)按照相关规定给予适当支持。

在“5·31”新政发布后,成都的二手房挂牌量猛增,今年6月,成都二手房成交量比上月增加1.3万套,总数达到16.7万套,创下近十年来的二手房成交纪录。

整个上半年,成都二手房共计成交7.2万套,已经超过2021年整年的5万套,同比上涨246.44%。不过,新房的走势不及二手房,今年上半年成都新房成交6.2万套,同比下跌16.55%。如此,成都二手房成交量已经反超新房。

中指院数据显示,截至6月末,成都新房可售面积为2372万平方米,较去年同期上升8.7%。出清周期(按6个月计算)为14.2个月,较去年同期增加4.4个月,去化速度明显放缓。