

贝壳研究院土拍分析-0509

北京市顺义区顺义新城第13街区SY00-0013-6028等地块二类居住用地、托幼用地、文化活动用地和综合性商业金融服务业用地:

地块位于顺义马坡中心区域，本地块以**挂牌**的形式进行土地出让。总建设用地面积为8.7万 m^2 ，总规划建面积为13.5万 m^2 ，其中住宅规划建面积为11.0万 m^2 ，商业规划建面积为1.4万 m^2 ，其他为教育、文化等用地，规划建面积为1.1万 m^2 ，居住用地容积率1.6。**本项目不限房价。**

竞拍结果

由恒大以**24.1亿元**底价成交，可售住宅及商业综合楼面价为**19454元/ m^2** 。

地块竞对

本地块周边2公里范围内2018年取地较多，其中2宗居住用地已建设成为新房在售项目：2018年11月本地块东北侧700米处绿城取得1宗共有产权用地，规定销售价格24000元/平方米（含全装修费用），项目暂未有出售消息。另2宗地已开发成为新房在售项目，分别为华润·橡树珑湾、新城·国誉府，容积率均为1.6。华润·橡树珑湾项目与本地块紧邻，该项目2018年12月取地，2019年年底首次开盘，近期在售价格为**36000元/ m^2 （毛坯）**。新城·国誉府位于本项目东侧1公里处，该项目2018年12月取地，2019年年底首次开盘，近期在售价格为**43467元/ m^2 （带装修）**。（数据来源：北京市住房和城乡建设委员会）

地块周边存量住宅产品种类齐全，二手住宅成交均价在 3.5 万元/㎡左右，其中香悦四季社区、鲁能 7 号院系列社区二手住宅月度成交均价为 4.1 万元/㎡。

地块评价：

贝壳研究院高级分析师潘浩认为，恒大继密云、房山良乡地块之后，本年度第三次在北京取地，可见其对北京市场发展的信心，及其在北京市场发展的决心。截止目前，恒大 2020 年在全国取地 37 宗，其中一线城市 5 宗，分别在北京和广州，二线城市 20 宗。相较 2019 年，恒大 2020 年明显在一二线城市表现更为积极。

本地块位于顺义新城核心位置，周边多为成熟中低密度社区，地块质素较高，且不限价，虽有 1.1 万平米配套需无偿代建，项目成本相对较高，但从区域近年供给量有限的情况考虑，项目仍有一定操作空间。

二

北京市丰台区南苑乡分钟寺村 L-24、L-26 地块 R2 二类居住用地：

地块位于分钟寺地铁站东侧 700 米处，本地块以挂牌的形式进行土地出让。总用地面积 3.8 万㎡，其中约 3000 ㎡为代征道路用地，总建设用地面积为 3.5 万㎡，总规划建面积为 10.7 万㎡，全部为商品住宅性质，但该地块涉及 3000 ㎡文化社区不在出让之列，因此商品住宅规划建面积为 10.4 万㎡，居住用地容积率 2.8。本项目不限房价。

竞拍结果

由合生以 72.2 亿元总价成交，溢价率 26.2%，可售住宅综合楼面价为 69133 元/㎡。

地块竞对

本地块周边 2 公里范围内近两年内取地较少，周边有 2 宗地将于 5 月 19 日正式挂牌出让，在售项目同样较少，竞对项目仅为首开璞瑅公馆：本项目周边 2 宗地将于 5 月 19 日挂牌出让，即为 L-39、L-41 地块，总规划建面分别为 5.5 万 m^2 、8.9 万 m^2 ，容积率均为 2.8，且无配建设施，是为纯 R2 二类居住用地，未来此区域将形成一个小的住宅版块。首开璞瑅公馆项目距离 14 号线方庄站 500 米，属于方庄成熟居住版块，距离本项目 2 公里，该项目 2009 年年底首次开盘，其居住用地容积率为 2.82，目前尾盘在售，近期在售价格为 106000 元/ m^2 （非毛坯）。（数据来源：北京市住房和城乡建设委员会）

地块周边存量住宅产品种类齐全，本地块按照京沪高速西东分为两个片区，其中，京沪高速东侧更为成熟，居住氛围较好，二手住宅成交均价在 6.0 万元/ m^2 左右，其中山水文园 5 期社区二手住宅月度成交均价为 8.6 万元/ m^2 ，紧邻本地块的西侧区域属于非成熟区域，二手住宅月度成交均价为 4.5 万元/ m^2 。

地块评价：

贝壳研究院高级分析师潘浩认为，合生 2018 年以来在全国取地 11 宗，总体来看主要聚焦区域仍然在北京、长三角、珠三角的核心城市，操盘节奏稳定。上次在北京取地在 2019 年 9 月，也在丰台区取地，与本地块相距仅两站地铁，未来必将形成合力，树立区域高品质形象。

本地块要求“报高标准商品住宅建设方案”，且起始楼面价远高于周边市场价格，可见对区域定位较高，对其居住品质有一定要求。但分钟寺区域虽为四环内少有的价值洼地，其当前居住氛围较为一般，此项目无疑对开发商项目打造能力提出较高要求，需要与另外两块相邻地块形成合力，打造高端居住版块。但地块以 26.2%的溢价率成交，可见合生对项目打造充满信心，未来相邻地块合生是否会再次出手，可持续关注。

三

北京市顺义区顺义新城第13街区SY00-0013-6039等地块二类居住用地、康复护理用地和医院用地:

地块位于顺义马坡中心区域，本地块以**挂牌**的形式进行土地出让。总建设用地面积为5.7万 m^2 ，总规划建面积为8.6万 m^2 ，其中住宅规划建面积为7.1万 m^2 ，康复护理用地和医院用地规划建面积为1.5万 m^2 ，居住用地容积率1.6。**本项目不限房价。**

竞拍结果

由中建一局以16.7亿元总价成交，溢价率17.3%，可售住宅综合楼面价为23557元/ m^2 。

地块竞对

本地块周边2公里范围内2018年取地较多，其中2宗居住用地已建设成为新房在售项目：2018年11月本地块东北侧700米处绿城取得1宗共有产权用地，规定销售价格24000元/平方米（含全装修费用），项目暂未有出售消息。另2宗地已开发成为新房在售项目，分别为华润·橡树珑湾、新城·国誉府，容积率均为1.6。华润·橡树珑湾项目与本地块紧邻，该项目2018年12月取地，2019年年底首次开盘，近期在售价格为**36000元/ m^2 （毛坯）**。新城·国誉府位于本项目东侧1公里处，该项目2018年12月取地，2019年年底首次开盘，近期在售价格为**43467元/ m^2 （带装修）**。（数据来源：北京市住房和城乡建设委员会）

地块周边存量住宅产品种类齐全，二手住宅成交均价在**3.5万元/ m^2 左右**，其中**香悦四季社区、鲁能7号院**系列社区二手住宅月度成交均价为**4.1万元/ m^2** 。

地块评价：



贝壳研究院高级分析师潘浩认为,虽然恒大最先出价,但是最终在首开龙湖和中建一局十余轮的激烈角逐后,最终由中建一局以 17.3%的溢价率成交。楼面价达到 23557 元/m², 相较市场 4 万元/m²左右的成交价,以及无偿配建康复医疗设施达 1.5 万 m²增加的成本压力,此项目利润空间有限。中建上次在北京取地在 2011 年,时隔近十年重新回归北京土地市场,预示着北京一二级市场的回暖。

