

# 城区限价房价格出现分化

自新一轮“限价房、竞地价”政策公布之后,去年北京涌现了大量“限价房、竞地价”地块。这些地块上建设的限价房主打中小户型,成为部分刚需家庭及首改家庭关注的目标。为了帮助这些家庭了解哪里有限价房,北京晨报记者根据北京市规划和国土资源管理委员会公开数据,梳理了第一批北京限价房地块,共计10块。这些地块主要集中在北京城区。

## 北京城区涌现限价房

北京晨报记者根据北京市规划和国土资源管理委员会公开数据,梳理了第一批北京限价房地块,共计10块。这些限价房地块主要分布在东城区、朝阳区、丰台区、海淀区、石景山区。

值得注意的是,这些限价房地块在土地出让的时候已经限定了销售价格,而且这些限价房销售均价出现分化。其中,东城区永外大街0503-602北、606东、606西地块R2二类居住用地、B4综合性商业金融服务业用地中,商品住房销售均价不超过89068元/平方米,且最高销售单价不得超过93521元/平方米。北京市石景山区五里坨建设组团二1601-053地块等F3其他类多功能用地、R2二类居住用地、A334基础教育用地中,商品住房销售均价不超过52024元/平方米,且最高销售单价不得超过54625元/平方米。

## 限价房主打中小户型

今年,北京将迎来限价房上市高峰。亚豪机构市场总监郭毅告诉北京晨报记者:“去年,北京已成交的所有商品住宅地块,均实施了‘限价房、控地价’的出让方式,规定了未来的销售均价和最高售价。但由于限价住宅项目执行了‘90/70’政策,以中小户型为主,所以将会更多地提供符合刚需及首改客群需求的低总价住宅产品。”与普通商品房相比,限价房有限售的规定。换句话说,限价房不能像普通商品房一样随意买卖,有一定时间限制不能对外出售。对于这一点,无论是刚需,还是首改客群,在买房前都需要考虑清楚。”郭毅说,如果有些购房家庭打算近期生孩子,有换大房子的改善需求,不妨还是考虑一下普通商品房吧。

北京晨报记者 武新

### 海淀区

宗地名称:北京市海淀区 海淀北部地区整体开发“翠湖科技园 HD00-0303-6022 地块 R2 二类居住用地  
宗地位置:海淀区温泉镇  
建筑控制规模:≤134591 平方米  
销售价格:销售均价不超过 53000 元/平方米,且最高销售单价不得超过 55650 元/平方米  
当前状态:2018 年 1 月 12 日,中国葛洲坝集团房地产开发有限公司摘得。

宗地名称:北京市海淀区四道口地区 I 地块 F1 住宅混合公建用地  
宗地位置:海淀区四道口地区  
建筑控制规模:≤31272 平方米  
销售价格:销售均价不超过 85373 元/平方米,且最高销售单价不得超过 89642 元/平方米  
当前状态:2017 年 10 月 11 日,北京天恒正同资产管理有限公司摘得,现场竞拍企业自持商品住房面积占该宗地居住用途建筑面积(不含无偿还建的居住回迁房)比例为 36%。

宗地名称:北京市海淀区 海淀北部地区整体开发“翠湖科技园 HD00-0303-6019、6020 地块 R2 二类居住用地  
宗地位置:海淀区温泉镇  
建筑控制规模:≤104288 平方米  
销售价格:销售均价不超过 53000 元/平方米,且最高销售单价不得超过 55650 元/平方米  
当前状态:2017 年 8 月 8 日,北京万翰企业管理有限公司和深圳安创投投资管理有限公司联合体摘得,企业自持商品住房面积为该宗地居住用途建筑面积的 44%。

### 朝阳区

宗地名称:北京市朝阳区孙河乡西甸村 2902-86 地块 F1 住宅混合公建用地  
宗地位置:朝阳区孙河乡西甸村  
建筑控制规模:≤89267 平方米  
销售价格:销售均价不超过 67516 元/平方米,且最高销售单价不得超过 70892 元/平方米  
当前状态:2017 年 5 月 3 日,中粮地产(北京)有限公司、北京天恒正同资产管理有限公司和北京辉广企业管理有限公司联合体摘得。

宗地名称:北京市朝阳区孙河乡北甸西村、西甸村 2902-29 地块 R2 二类居住用地、2902-17 地块 A8 社区综合服务设施用地、2902-15 地块 A334 托幼用地  
宗地位置:朝阳区孙河乡  
建筑控制规模:≤109014 平方米  
销售价格:销售均价不超过 68245 元/平方米,且最高销售单价不得超过 71657 元/平方米  
当前状态:2017 年 9 月 7 日,张家口鸿运房地产开发有限公司和北京自持商品住房面积为该宗地居住用途建筑面积的 36%。

### 石景山区

宗地名称:北京市石景山区五里坨建设组团二 1601-053 地块等 F3 其他类多功能用地、R2 二类居住用地、A334 基础教育用地  
宗地位置:石景山区五里坨地区  
建筑控制规模:≤346496 平方米  
销售价格:销售均价不超过 52024 元/平方米,且最高销售单价不得超过 54625 元/平方米  
当前状态:2017 年 11 月 14 日,北京万湖企业管理有限公司、北京盛新置业有限公司和廊坊市卓越锦华房地产开发有限公司联合体摘得。

宗地名称:石景山区五里坨建设组团 1601-029 地块等 R2 二类居住用地、F1 住宅混合公建用地、F3 其他类多功能用地、A334 基础教育用地、B4 综合性商业金融服务业用地  
宗地位置:石景山区五里坨地区  
建筑控制规模:≤347895 平方米  
销售价格:销售均价不超过 52024 元/平方米,且最高销售单价不得超过 54625 元/平方米  
当前状态:2017 年 11 月 7 日,杭州胜拓投资有限公司摘得。

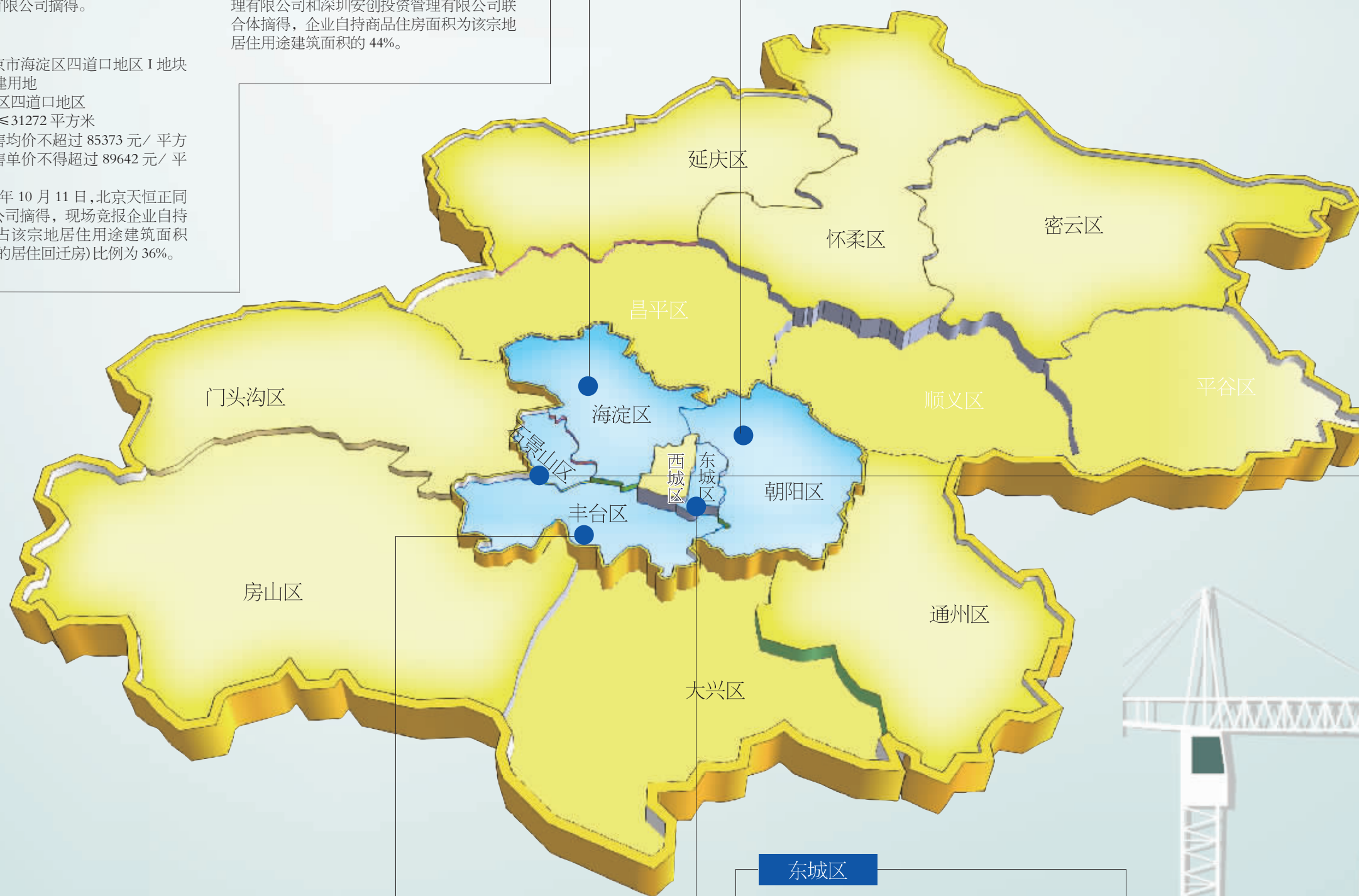
### 东城区

宗地名称:北京市东城区永外大街 0503-602 北、606 东、606 西地块 R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地  
宗地位置:东城区永定门外地区  
建筑控制规模:≤73598 平方米  
销售价格:销售均价不超过 89068 元/平方米,且最高销售单价不得超过 93521 元/平方米  
当前状态:2017 年 8 月 1 日,北京润置商业运营管理有限公司、招商局地产(北京)有限公司和北京碧桂园广盈置业发展有限公司联合体摘得。

### 丰台区

宗地名称:北京市丰台区西铁营村 0501-634 等地块 F1 住宅混合公建用地、B4 综合性商业金融服务业用地、A33 基础教育用地  
宗地位置:玉泉营桥东北侧  
建筑控制规模:≤193846 平方米  
销售价格:销售均价不超过 79459 元/平方米,且最高销售单价不得超过 83432 元/平方米  
当前状态:2017 年 7 月 8 日,北京和茂置业有限公司、上海旭尧企业管理有限公司和北京国瑞兴业房地产控股有限公司联合体摘得,企业自持商品住房面积为该宗地居住用途建筑面积的 54%。

宗地名称:北京市丰台区王佐镇青龙湖地区 FT00-0503-0053 等地块 R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地、A61 机构养老设施用地、A33 基础教育用地、S4 社会停车场用地  
宗地位置:丰台区王佐镇青龙湖地区  
建筑控制规模:≤249999 平方米  
销售价格:销售均价不超过 41230 元/平方米,且最高销售单价不得超过 43292 元/平方米  
当前状态:2017 年 4 月 11 日,国开东方城镇发展投资有限公司和北京万科企业有限公司联合体摘得。



北京晨报记者 武新 许千慧