

# 未来科学城“造城”

承接海淀北外溢客群、产业聚集区、紧邻双轨地铁线路,昌平朱辛庄再度上新地块。6月11日,未来科学城集团旗下子公司北京未来科技城昌信置业有限公司以9.09亿元摘得北京市昌平区朱辛庄新区地块(以下简称“朱辛庄地块”)。作为昌平区热门置业板块,2023年朱辛庄0028入市曾吸引42家房企激烈争夺。而该板块最近一次供地还要追溯至2025年2月,至今已间隔15个月。彼时,中海联合未来科学城集团另一子公司竞得朱辛庄0029等地块,后续开发为中海未来之境项目。2026年上半年昌平区楼市热度持续升温,歇甲村国贤府PARK、未来城·星寰时代、东小口龙樾海序多个新盘实现开盘热销,跻身北京住宅销售榜前列。



## “一步海淀”的区位优势

出让文件显示,朱辛庄地块土地面积约2.35万平方米,规划建筑面积约5.33万平方米,用地性质为二类居住用地、其他类多功能用地。

其中,住宅部分占地面积约1.27万平方米,建筑面积约3.18万平方米,容积率2.5,建筑限高80米。此外,地块之上还需配套一处150平方米的社区综合服务用房。

从地块指标来看,整体规划条件较为常规,而板块成熟的配套与优越的区位,成为朱辛庄地块核心竞争力所在。

该地块隶属于昌平朱辛庄板块,位于昌平区史各庄街道与沙河镇,地处昌平区最南端,紧邻海淀区北清路沿线,是承接海淀置业外溢的核心区域。板块与海淀地理相接,依托地铁昌平线,两站即可抵达西二旗,也是昌平区范围内通勤海淀最为便捷的板块。

2021年,小米未来产业园区选择在昌平朱辛庄板块落地,成为朱辛庄板块蜕变的重要节点。此后,新紫光集团、中软国际等科创企业、互联网产业园入驻,新一代信息技术的

产业基因被刻进了新生后的朱辛庄板块。

“地铁旁”是该项目最突出的标签。中指研究院土地市场研究负责人张凯表示,住宅部分距地铁昌平线与8号线换乘站朱辛庄站仅300米左右,属名副其实地铁盘,且与地铁之间有产业用地隔开,不用担心地铁噪音影响。

自驾出行同样便捷,北清快速路、京藏高速、京新高速等多条主干道环绕,路网通达全城。

商业配套方面,住总TBD、万达广场分布周边,超极合生汇也仅一站地铁可达,购物、餐饮、休闲等多元消费需求均可一站式满足。教育资源上,区域内拥有北京一零一中未来科学城学校、北京一零一中昌平实验学校,能够充分保障家庭购房者的入学需求。

## 一个多月连拿两宗地块

依托成熟的生活配套、便捷的交通路网与优质的教育资源,朱辛庄板块综合竞争力突出,长期位居昌平热门置业板块行列。

2023年,朱辛庄0028地块正式入市,共计吸引42家房企参与角逐,地块溢价率达到

15%上限,最终大华集团通过摇号方式竞得该宗地,成交金额约13亿元。该地块后续开发为大华启宸府,目前房源已基本售罄。

但在此之后却鲜有供地,朱辛庄板块上一次供地还要追溯至2025年2月。彼时,中海联合未来科学城集团旗下子公司摘得朱辛庄0029等地块,项目定名为中海未来之境,并于当年7月开盘销售。

北京市住建委官网信息显示,截至目前,中海未来之境343套房源已签约177套,去化率约为51.6%,成交均价约为6.04万元/平方米。

未来科学城集团参与开发的两大项目均地处朱辛庄板块,彼此仅一街之隔。伴随新项目的面市,二者如何塑造产品特色、实现错位发展,成为行业关注的焦点。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,要实现产品差异化,关键在于错位竞争:一方面是户型设计,若周边多为大户型项目,可针对青年客群设计小户型,已有成功案例;另一方面是打造产品特色,重点提升社区物业服务 and 后续社群运营能力。

天眼查信息显示,未来科学城集团的实控人为北京昌平区国资委,近几年也频繁出

现在北京土拍市场。除本次朱辛庄地块外,2023—2026年,未来科学城集团累计在昌平摘得9宗地块,相继落地国誉星城、歇甲村国贤府PARK、北京国贤府等多个住宅项目。

今年4月末,未来科学城集团旗下子公司携手华润置地斩获北七家镇地块,时隔一月,再度独立摘得朱辛庄地块,拿地节奏加快。

## 下一个昌平区“爆款”项目?

2026年上半年,昌平区新房市场热度持续走高,多个优质楼盘相继成为区域热销标杆。

3月29日,歇甲村国贤府PARK与未来城·星寰时代同步开盘,开盘当日分别成交467套、389套;5月16日,东小口龙樾海序正式推出,首开即售出589套。

接连出炉的热销成绩,直观展现出昌平区区域强劲的购房需求与消费实力,真实的网签数据也进一步印证了昌平区楼市的热度。

北京市住建委官网信息显示,开盘不足3个月时间,歇甲村国贤府PARK共计832套房源,已完成网签451套,去化率54.21%;未来城·星寰时代647套房源,网签量达256套,去

化率39.57%,项目开盘业绩正稳步转化为网签数据。

东小口龙樾海序网签数据转化速度则更为迅速。该项目开盘未滿一个月,837套可售房源中已有588套完成网签,去化率高达70.25%。

凭借出色的去化表现,龙樾海序超越紫京宸园、海宸元境等改善型住宅项目,成功跻身2026年1—5月北京商品住宅销售榜单。中指研究院数据显示,东小口龙樾海序当期销售额28.9亿元,销售面积5.1万平方米,位列榜单第3位。

歇甲村国贤府PARK紧随其后,以24亿元销售额、4.4万平方米销售面积,跻身榜单第4名。而与上述两个项目同台竞技的则为北京润园、中建·运河玖院、建发·海晏等开盘时间较早的项目。

从市场底层逻辑来看,中国城市房地产研究院院长谢逸枫表示,2026年上半年昌平多个新盘集中热销,一方面,昌平新房整体性价比突出,价格适配主流自住及改善客群,具备极强市场吸引力。另一方面,房企精准的定价策略、营销推广与操盘节奏,有效撬动了购房需求,助推项目快速去化。此外,现阶段昌平新盘在户型设计、社区品质、居住体验等产品维度迭代升级,产品力优势明显。

朱辛庄板块交通、配套等综合条件优势显著,区位基础扎实。在区域整体火热的市场氛围下,该板块全新地块项目能否续写热销、成为昌平区又一流量红盘,最终则将取决于未来科学城的产品定位与规划打造能力。

谢逸枫表示,从长期走势来看,近郊优质新房仍具备稳健升值空间。首先,新房产品持续高端化、品质化,居住价值不断提升;其次,市场高品质、标准化的改善型新房供给有限,稀缺性持续凸显。同时,城区高房价持续挤压刚需、改善外溢需求,大量置业客群向近郊疏导。叠加近郊交通、教育、商业、医疗等配套持续落地完善,高性价比的近郊板块将持续承接外溢需求。

北京商报记者 李晗

# 新势力集体上新:小米报增程 鸿蒙三车亮相

6月10日晚,工业和信息化部(以下简称“工信部”)发布第408批《道路机动车辆生产企业及产品公告》(以下简称“公告”)。公告显示,鸿蒙智行、比亚迪均申报了多款重点车型,理想也申报了MEGA和i8改款车型,小米汽车则申报了增程资质。



在车市存量竞争加剧的背景下,行业竞争正逐渐精细化。鸿蒙智行此次申报了三款新车,分别是享界G9、智界RX和尊界V680。其中,MPV车型尊界V680被市场看作尊界V800的标准轴距版,依旧采用七座布局,整车尺寸为5320毫米×2006毫米×1850毫米,轴距3290毫米。此外,鸿蒙智行已于今年5月正式发布智界V9,售价38.98万元起,形成差异化价位布局的MPV产品矩阵,价格带从30万元区间上探至200万元区间。

智界RX定位轿跑SUV,进一步抢占细分市场。华为常务董事、终端BG董事长余承东此前透露,智界RX是鸿蒙智行首款跳出数字序列命名的新车,将于秋季正式发布。享界G9则入局“9系”旗舰SUV赛道,整车尺寸为5206毫米(标轴)/5377毫米(长轴)×2050毫米×1897毫米,将提供增程式和纯电动两种动力版本。

比亚迪旗下方程豹此次申报的两款新车方程S、方程S GT,分别为品牌的首款轿车、猎装车。目前,方程豹的主力车型仍是

豹系列和钦系列的越野车、城市SUV,此次申报的方程系列则将进一步补齐品牌产品品类。官方信息显示,方程S系列将于2026年三季度上市。

腾势则申报了纯电腾势Z,将成为其首款量产双门跑车。新车同时申报了硬顶版、软顶敞篷版和赛道版三个版本,三电机综合功率达1180千瓦(约1600马力),赛道版极速可达350公里/小时。目前,腾势Z敞篷版已在2026粤港澳大湾区车展完成首秀。

相较于上述车企密集申报全新车型,理想汽车在本次公告中并未申报全新产品,而是通过改款升级提高产品竞争力。其中,MEGA改款的变动之处包括新增全新配色和轮毂、侧激光雷达和后激光雷达,并新增后轮转向。理想i8则首次申报单电机版本,电机峰值功率达250kW。值得注意的是,上述两款车型均将门把手改为符合新国标的半隐藏式门把手。

本次工信部新车公示中,小米汽车并未申报新车型,但在变更生产准入的申报中,小

米新增了增程式电动乘用车产品品种,生产地址为北京亦庄小米汽车超级工厂。这也意味着,小米增程新车或将在未来批次的申报中现身。

国际注册创新管理师、鹿客岛科技创始人兼CEO卢克林认为,各车企本次申报释放了两个关键信号。首先,车型品类边界正在消融,鸿蒙智行和比亚迪申报多款新车,本质上是在用“全品类覆盖”对抗存量市场的内卷。此外,动力路线选择走向“全都要”,部分车企形成了共识:既要拥抱电动化,又不能放弃里程焦虑下的用户基本盘。

今年下半年,新能源汽车的竞争格局会呈现“两头挤压、中间塌陷”的态势,卢克林进一步指出,头部阵营里,鸿蒙智行和比亚迪的“车海战术”会进一步压缩二线品牌的生存空间,20万—40万元区间将成为重点战场。整体来看,下半年车市竞争关键不是“谁有新车谁赢”,而是能否在细分赛道里建立不可替代性。

北京商报记者 蔺雨葳

# 钉钉CEO再易主: 陈航二度离场 陈宇森接棒

钉钉11年,创始人陈航两度离场,这是他与自己一手缔造的产品的又一次告别。6月11日,阿里宣布钉钉管理层调整,陈航不再担任钉钉CEO,1992年出生的技术极客陈宇森接任,成为阿里最年轻的事业部CEO。换帅发生在阿里合伙人委员会严厉批评钉钉管理文化“不是阿里文化该有的样子”的次日。从Alibaba Token Hub (ATH)到Token Foundry,阿里近期频繁调整组织架构,钉钉换帅是阿里重构组织的一脚刹车,也是最新落子。

437天,是陈航二次回归后,与钉钉的交集。

6月11日,阿里宣布陈航卸任钉钉CEO,有了前一日阿里合伙人委员会的严厉批评,外界对陈航离任的反应不像重返钉钉时那般惊讶。

冰冻三尺,非一日之寒,钉钉离职员工的长文《置身钉内》只是导火索,内部管理、企业文化和产品战略也并非独立。

陈航两度离开钉钉,恰好把钉钉自身、钉钉与阿里、钉钉与同行之间的复杂关系一并摊开。

2015年1月,钉钉1.1.0测试版发布,此后,阿里有了一款toB的强力抓手。关于陈航,有诸多故事,例如“每天都加班到晚上11点,一周无休”“将‘向死而生’写在办公室”“在内部招聘文案中写到‘欢迎加入疯人院’”等。

后面的故事众所周知,从沟通、协同到平台,钉钉的功能越来越多。阿里对钉钉也有了新想法。2020年,阿里开始“云钉一体”战略,钉钉升级为“大钉钉事业

部”并入阿里云智能事业群,被要求深度集成阿里云的专有云架构。次年,陈航先被调离钉钉CEO,叶军接任,此后陈航离开阿里开始创业。

2025年,阿里将钉钉定位为“阿里最重要的面向toB(企业)领域的AI应用”。当年3月,陈航回归,再次坐上钉钉CEO的位置。2026年6月11日,阿里宣布陈航卸任时,则将更多笔墨放在接任者。

陈宇森生于1992年,是年少成名的技术极客,也是技术型连续创业者,入选福布斯亚洲“30 Under 30”榜单。他曾在国内外顶级计算机赛事中屡获冠军,22岁时创办的网络安全公司长亭科技被阿里云收购。作为一名兼具技术实力与商业判断力的年轻管理者,他2025年在阿里云内部创业,带领研发了AI Agent(智能体)产品MuleRun。

接任钉钉CEO后,陈宇森成为阿里最年轻的事业部CEO。近期,阿里持续迭代组织与管理方式,以全新的阵型面向AI时代。过去一段时间,阿里相继成立Alibaba Token Hub (ATH)、Token Foundry等新型组织,以小团队的组织方式孵化AI创新,涌现出Happy Horse、Happy Oyster、MuleRun、Qoder等一系列产品。

但在文渊智库创始人王超看来,钉钉此番动荡也折射出用人的困境,“对用什么人、怎么用人才缺乏清晰的规划。自张勇卸任、吴泳铭接棒后,阿里正处于二次创业的关键期。过去依靠价值观凝聚和执行力的组织体系面临重压,而新体系尚未建立”。

北京商报记者 魏蔚