

起始价再创年内新高 北京海淀新地块上市

可统一核算两地块容积率指标

2026年第八轮拟供应商品住宅用地清单中共涉及3宗地,海淀区、通州区、昌平区各1宗,土地面积共计约20公顷,建筑规模约38万平方米,上述用地拟于近期供应。

其中,海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线(西冉、田村、常青片区)城中村改造项目HD00-1408-0034、0049、0040地块(以下简称“四季青镇地块”)在清单发布当晚,便火速进入预审申请。

四季青镇地块位于海淀区四季青镇,北四环至北五环间,地块邻近地铁12号线四季青桥站。周边配套有金四季购物中心、西冉城市生态公园等生活配套设施。

用地预审申请文件显示,四季青镇地块土地面积约为8.52万平方米;规划建筑面积约为14.26万平方米。其中,0034地块为二类城镇住宅用地,用地规模约为4.8万平方米,建筑面积约为7.68万平方米;0049地块则分别为2.12万平方米及3.4万平方米。

值得一提的是,用地预审申请文件明确,同一开发主体同期取得两宗住宅用地且同步开展规划建设的,允许对两宗地块实施统筹一体化开发,在确保两地块整体容积率不变、总用地规模与总建筑面积不突破管控指标的基础上,可统一核算两地块容积率指标。这意味着楼栋排布、社区空间都能更灵活,产品的上限被拔高了。

有序控量下的周期

北京商报记者注意到,四季青镇地块交易起始价格为85.55亿元,是截至目前2026年内出让地块中价格最高的一宗地块,此前则是华润置地在4月以57.71亿元摘得的丰台区

沉寂半年多的海淀,终于迎来一宗宅地入市。7月7日,北京市规划和自然资源委员会网站发布了2026年第八轮拟供应商品住宅用地清单,共涉及3宗地,核心看点为海淀区四季青镇地块。该宗地块交易起始价突破85亿元,是年内北京已经出让地块中价格最高的一宗。北京商报记者梳理发现,上一次海淀区供地还要追溯到2025年12月的上地地块,此后海淀区开启“惜地模式”,长达6个月的时间没有供应任何一宗地块。反观2025年,海淀区共成交7宗地块,而且均为溢价成交,成交金额占到当年北京土拍总金额的近三成,稳坐头把交椅。

万泉寺村地块。

随着四季青镇地块正式进入预审申请阶段,海淀区为期6个月的住宅用地供应空窗期正式结束,该地块也成为海淀区2026年首宗入市的商品住宅用地。

北京商报记者梳理发现,海淀区上一轮住宅用地供应还要追溯到2025年12月,彼时海开以84.56亿元、0.4%的小幅溢价竞得海淀区上地地块。

作为2025年北京土拍市场的焦点区域,海淀区共成功出让7宗地块,总金额高达414.73亿元,占2025年全年北京成功出让41宗地块成交总额的29.05%,占比近三成,土地成交量稳居全市前列。

值得一提的是,从朱房双子、树村、半壁店、半山双子再到年末的上地地块,海淀区7宗地块全部溢价成交,区域土地市场热度持



续居高不下。

其中,海淀区朱房0029地块和0030地块溢价率高达17.33%和25.04%,树村地块溢价率更是高达27.93%。后续3宗地块分别由华润+中铁+招商、建发及中海打造为华润臻溪、建发海晏和中海安澜北京项目。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,从本轮海淀区时隔6个月重启土地供应不难看出,各区域土地投放节奏存在阶段性差异,短期土地投放节奏虽有波动,但长期层面将持续加大优质住宅用地供应规模。

合硕机构首席分析师郭毅表示,海淀区土地投放长期保持审慎节奏,近5—6年间年均出让住宅用地仅3—5宗,2026年度供地计划同样仅规划推出3宗地块。区域长达6个月无新增宅地供应,本质是有序控量供地策略下的正常周期;也正是这种梯度化供地节奏,

持续支撑海淀楼市热度,区域地价、房价长期维持高位运行。

或为准优质改善型产品

尽管海淀区近半年暂无新增住宅用地挂牌,但区域新房供给并未断档。

北京商报记者注意到,四季青镇地块4公里辐射范围内,便有中建壹品·海宸元境、北京隅海玥两个项目已于去年末推向市场;而在6月27日开盘的保利熙瑞项目,距离四季青镇地块直线距离更是仅有2公里。

从目前区域内3个新项目所剩房源来看,截至7月8日,中建壹品·海宸元境414套房源,仅剩余148套;北京隅海玥则剩余不足240套房源。

而刚开盘的保利熙瑞,官方公布的数据

为首开热销109套,斩获约20亿元销售额,目前网签数据尚未出炉。若按照售出109套计算,也就仅剩210余套房源,3个在售项目可售存量合计仅500余套,区域改善住宅存量趋紧。

待四季青镇地块后续开发项目落地后,将有效补充片区住宅供给,为置业群体增加优质改善产品选择。

从地块规划指标来看,四季青镇地块的容积率为1.6,略高于保利熙瑞的1.43,但相对于中建壹品·海宸元境和北京隅海玥的2.1则更低,居住舒适度也有所提升。

中国城市房地产研究院院长谢逸枫认为,四季青镇地块不仅适配高品质改善社区打造,可布局豪宅产品形成市场差异化,而且可配建商业生活配套,提升项目综合附加值。1.6的低容积率属性赋予产品稀缺价值,补足片区内高端改善房源缺口。

谢逸枫表示,长期来看,四季青镇地块入市能够调节片区供需格局,稳定房价与市场预期,强化海淀西部人居产品竞争力,进一步激活区域改善置业需求。

严跃进表示,未来地块项目打造层面应遵循定价保持适中区间,产品定位贴合首置改善客群核心需求,契合当下主流购房消费诉求。另一方面则是项目差异化打造路径清晰,外立面品质标准较高,社区公共配套配置丰富,同时可结合现代化宜居社区建设思路开展产品创新,形成独特市场竞争力。

据郭毅透露,多家深耕高端豪宅赛道的房企已重点关注四季青镇地块。她表示,四季青镇地块未来规划产品大概率以大平层豪宅为主。其与中建壹品·海宸元境、北京隅海玥等800万元起的改善项目,在总价门槛、户型面积上存在显著梯度差距,竞争冲突较小。预计该地块入市产品总价将在1500万元起。

北京商报记者 李晗

千只小猫瘫痪背后的猫粮信任危机

在数千只小猫集体瘫痪、各项检查均正常后,猫粮成为猫主人和医生们怀疑的对象。

近日,有消费者向北京商报记者反映,自家养了12年的小猫后腿突然瘫痪,辗转多家宠物医院后,医生均将问题指向其一直食用的伯纳天纯猫粮。换粮后的小猫们逐渐好转也证实了医生的怀疑。

随着越来越多猫主人发现自家猫咪出现相似症状,他们开始通过社交媒体建群来分享治疗方法与寻找原因。有互助群群主统计疑似患病猫咪超5000只,甚至在个别医院,此类病症有一个统一的俗称——“伯纳瘫”。黑猫投诉平台上相关投诉累计达上百条,大多集中在2025年下半年至今。毛孩子的父母们开始拿起武器,向企业寻求一个答案。

宠物医院挤满“伯纳瘫”

李澜养了12年的小猫,在今年3月的一天突然后腿使不上力,走路一瘸一拐。“我以为它是它蹦跳崴了脚,以前受伤过几天自己就好了,就没放在心上。”李澜回忆道。然而情况逐日恶化,猫的后腿彻底无法动弹,只能靠两只前肢拖着整个身子在地上爬行。最让她崩溃的是,猫开始大小便失禁,“能看出来,它自己也很痛苦”。

她从普通宠物医院辗转到上海数一数二的宠物神经专科医院,得到的回应高度一致:大概率是猫粮出了问题,第一步必须先换粮。

李澜的小猫一直食用伯纳天纯猫粮。她告诉北京商报记者,伯纳天纯定位为国产高端宠物粮品牌,价格并不便宜。小猫始终无法明确病因,除了换粮别无他法。焦虑之下她打开社交媒体,想寻找同类病例的治疗经验,却发现不少小猫出现同样症状,“很多吃的都是伯纳天纯”,李澜说。

成都的陆晓晓饲养了3只布偶猫,4个月内先后发病,其中一只8岁的猫仔最先出现症

状且最为严重。陆晓晓起初以为是摔伤,带猫就医后进行相关检查未发现异常,按神经性猫传腹治疗后病情反而加重。无奈之下,她带猫前往成都一家知名动物医院做针灸治疗,才发现院内竟有大量后肢瘫痪猫咪在就诊。医生得知她家猫吃了八年伯纳天纯猫粮后,建议换粮排查诱因。她告诉北京商报记者,在这家医院,此类病症有一个统一的俗称——“伯纳瘫”。

“更换猫粮后症状逐步好转”

执业兽医泡芙向北京商报记者解释,面对不明原因后肢瘫痪,常规检查会逐一排除心脏血栓、腰椎损伤、神经免疫类疾病等已知病因。若上述检查均未发现明确病变,临床兽医便会将目光转向日常饮食。“各地同行有过交流,多起不明原因后肢瘫痪的猫咪在更换猫粮后症状逐步好转,代谢掉可疑物质可能是恢复的关键。”

据了解,伯纳天纯是国产高端宠物粮品牌,隶属于上海依蕴宠物用品有限公司。淘宝伯纳天纯旗舰店有超80万粉丝,主要产品包

括犬主粮、猫主粮以及宠物零食。在黑猫投诉平台以“伯纳天纯”为关键词搜索,投诉超500条。其中涉及“瘫痪”内容的投诉达100余条,大多集中在2025年下半年至今。

除伯纳天纯外,另一猫粮品牌弗列加特同样被频繁提及。

李赛飞的猫是较早发病的一批。2025年5月底,猫开始出现异常:起初只是走路偶尔踉跄,6月症状缓慢加重;7月后腿明显使不上力,走着走着便歪倒在地;8月彻底站不起来了,只能拖着后半身挪动。

他带猫做了全面检查——血常规、生化、X光、CT、核磁共振等——所有报告都找不到异常。他在社交媒体上搜索相似病例,发现一个情况高度相似的患病猫群体,大家推断问题可能出在猫粮上。这时他才注意到,猫患病前一年一直食用山姆MM猫粮,该产品的生产商为乖宝宠物食品集团股份有限公司——正是弗列加特猫粮的母公司。

“我算是幸运的,遇到的兽医之前见过相似案例,直接给了对症的解决办法。”在他的积极干预下,猫不到一个月便恢复如初。

猫康复后,李赛飞开始将自己的治疗经

验分享出去。他告诉北京商报记者,另有猫主人曾建过4个后肢瘫痪小猫交流群,他自己则管理着6个群。“有小猫康复退群的,也不断有新进群的,保守估算有5000只了。”

伯纳天纯占比65%

“我们也想过,会不会是因为这两个品牌太大,才造成了错觉。”李赛飞说,“最初群里各种品牌的猫粮都有,进口的、国产的,分布很均匀。”但这一推测很快被数据推翻。从2025年下半年开始,新进群的猫几乎全部来自这两个品牌。他基于5个群1000余例小猫做过一次统计,截至2025年10月底,伯纳天纯占65.58%,弗列加特占24.6%,其余是其他品牌。

在李赛飞的观察中,这些患病猫咪找不到任何其他共同点:年龄从半岁到十几岁,品种涵盖英短、布偶、田园猫等,来自全国各地。同一家庭的多只猫中,也有同时发病的。全套检查几乎查不出问题。“唯一的交集就是猫粮,很难不往猫粮上想。”

但公开投诉平台上可见的投诉仅100余条。巨大的数字落差背后,是大多数猫主人选

择了不公开维权,抑或品牌方的私下调解确实消化了部分纠纷。北京商报记者就此向伯纳天纯方面求证,对方回应称,自2025年8月注意到有消费者反馈有猫咪出现后腿无力情况,伯纳天纯成立专项小组跟进。截至今日公司对该情况仍保持高度关注,并积极与消费者沟通,对消费者反馈的情况和产品批次、猫咪本身的年龄、相关病史等信息进行整理统计,经过分类梳理,不存在单一的集中食用产品批次,也未出现大规模集中发病的猫咪食用同批次产品的情况,同时猫咪的具体发病情况也不存在完全一致性。

对于兽医建议更换猫粮的情况,伯纳天纯方面则表示,在临床诊疗中,猫咪出现不明原因异常症状时,在未明确具体病因、无法锁定风险源头的前提下,兽医建议暂时停用现有粮食、排查现有外部环境因素,属于临床医学常规风险排除手段,是谨慎的诊疗避险操作,不构成产品质量异常、宠物致病的专业判定结论。从兽医医学专业角度而言,猫咪后肢无力、行走不稳是诱因十分复杂的综合症状,猫咪自身基础疾病、饲养环境、个体体质等均可能诱发相关表现,仅依靠这一种症状,无法确定准确病因,更不能直接认定和猫粮存在直接关联。

就相关问题,北京商报记者亦向弗列加特母公司乖宝宠物发去采访函,不过,截至发稿未获得回复。

在李赛飞看来,建群的初衷是互助,是为更多小猫提供可复制的治疗方案。但即便只是互助,也屡遭打压。他告诉北京商报记者,最初的互助群曾被举报解散,后来线上交流只能用“四字猫粮”等代称规避敏感词,他在短视频平台发布的治疗视频同样遭到举报。

另有猫主人表示,自己在社交媒体分享小猫治愈过程,仅因提到“我们吃了三年的伯纳”,便被投诉“涉嫌发布不实信息、名誉侵权”。

猫主人们发现,自己陷入了一种无言的困局。

北京商报记者 王寅浩 宋雨盈