

招商蛇口抢先招标 实探酒仙桥双地铁地块

配套成熟度突出

北京发布2026年第六轮拟供商品住宅用地清单,共涉及三宗朝阳区地块,酒仙桥旧城区改建项目1019-0013-1地块(以下简称“酒仙桥地块”)便是其中之一。

该地块用地规模约2.31万平方米,建筑规模约5.78万平方米,容积率2.5,是三宗地块中最早入市的一宗,将于7月28日竞价出让,起始价37.2亿元。

北京商报记者实地探访发现,酒仙桥地块周边配套有双地铁线路,地块向北约800米为地铁14号线将台站,步行约13分钟;向西约1公里则为东风北桥站,步行约16分钟。

合硕机构首席分析师郭毅表示,酒仙桥在朝阳楼市中拥有独特定位。片区推进大规模连片拆迁与整体规划,持续导入优质城市资源,有望实现城市界面全面更新,市场价值具备较大提升空间。作为朝阳东四环少见的连片开发高端居住区,酒仙桥有望摆脱传统城区豪宅与老旧小区交错的格局,打造整体化高端住区。

相比地铁,酒仙桥地块距离商业配套更近。地块南侧约330米便是久隆生活广场,步行约3分钟可达,包含餐饮、亲子娱乐、购物等综合业态,可满足居民日常生活需求。稍远位置地铁将台站附近的颐堤港则可进一步满足进阶消费需求。

此外,将台滨河公园、华信医院等配套为酒仙桥地块提供了基本的生活支撑。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,酒仙桥地块条件明确指向高端改善客群。2.5的容积率在主城较为稀缺,利于打造低密洋房或小高层。中小体量则便于资金快速周转,且能精准塑造圈层纯粹的精品住区。

中国城市房地产研究院院长谢逸枫表示,较低的容积率既能够适配刚需客群,同样满足改善群体需求,具备打造中高端产品的先天条件。低密地块居住舒适度更高,通风采光、景观视野更具优势。结合地块条件,打造面向改善群体的高品质住宅更具市场热度。叠加当前政策持续支持建设“好房子”,改善型产品或将成为开发企业的首要选择,也是当下市场主流方向。

板块购买力已被验证

酒仙桥板块已入市新盘的市场表现,直观印证了区域楼市的稳定性,也为待出让地

下半年,朝阳区接连推出三宗核心地块,其中酒仙桥地块率先入市。7月26日,北京商报记者实地探访发现,该地块临近地铁14号线将台站与东风北桥站,周边颐堤港、久隆生活广场等商业配套齐备。但真正让房企提前押注的是板块已被反复验证的市场购买力——2024年北京宸园开盘去化超95%,2025年中海万吉玖序去化近90%,两个项目累计销售额高达175.42亿元。记者了解到,在地块正式开拍前,招商蛇口已抢先发布招标计划,投资估算达56.58亿元。

块形成了有力的市场支撑。

北京商报记者实地走访了解到,酒仙桥地块东侧500米范围内,便是北京宸园项目。该地块由中建智地、朝开、江苏绿建联合于2024年6月竞得,项目于同年10月首次开盘,开盘当日完成308组认购,对应销售额61.5亿元。

北京市住建委官网信息显示,截至7月25日,北京宸园606套房源已网签581套,去化率达95.87%,成交均价约11.03万元/平方米。

北京宸园的快速去化,初步验证了酒仙桥板块的购房需求基数与区域购买力水平。紧随其后入市的中海万吉玖序,进一步补充了片区楼市成交数据。

中海万吉玖序项目地块由中海在2024年11月竞得,并于2025年5月正式开盘,开盘当日实现销售额63.7亿元。截至7月25日,该项目370套房源已网签292套,去化率达78.92%,成交均价约11.18万元/平方米,略高于北京宸园。

截至目前,北京宸园和中海万吉玖序两个项目成交总额分别为106.9亿元和68.52亿元,合计约175.42亿元,两个项目销售额均位居2025年朝阳区在售住宅项目前列。

从土地成本来看,北京宸园住宅部分楼



面价约6.6万元/平方米,中海万吉玖序地块楼面价约6.44万元/平方米。历经两年楼市调整周期,酒仙桥核心地块起拍楼面价仍维持在6.44万元/平方米左右,土地价格基本保持平稳,侧面反映出板块市场认可度未出现明显波动。

两大新建项目的成交表现,印证了酒仙桥板块的购买力基础。北京商报记者走访同时发现,片区内次新房市场表现同样平稳。2022年建成的上东郡、壹亮马两个小区,当前二手房挂牌价稳定在10万元/平方米左右,新房、二手房市场形成良性联动,进一步夯实了酒仙桥板块的楼市基本面。

郭毅表示,即将出让的酒仙桥地块,区位优势优于此前入市的北京宸园、中海万吉玖序地块。地块坐落于坝河南岸,拥有稀缺滨水生态资源,与颐堤港、太古坊两大商业综合体隔河相望,距离地铁14号线也更近,综合配套均衡性突出。

谢逸枫表示,支撑酒仙桥板块购买力与房价韧性存在多方面因素。区域新盘定位偏高端,优质产品是吸引购房者的重要因素;片区新房供应有限,房源稀缺性形成有力支撑;楼市相关政策持续加码,市场预期向好,给予房企定价底气;同时相较

前几年,当前房企资金状况有所改善,资金压力得到缓解。

路网与滨水空间同步升级

长期以来,酒仙桥板块因老旧小区、工业厂房集中,加之道路通行条件有限,片区城市面貌相对老旧。

北京商报记者实地走访发现,酒仙桥地块规划范围及四周共涉及4条道路,为酒仙桥路、酒仙桥南路、红霞中路、红霞路。

从现状通行情况来看,酒仙桥路为双向四车道,早晚高峰时段通行压力较大;酒仙桥南路采用双向三车道设计,交通拥堵现象更为突出。相较主干道路,红霞中路与红霞路未设置规范机动车道,实际为双向单车道通行模式,日常车流量平缓,通行状况顺畅。其中,红霞中路自东向西可衔接东四环主干道,红霞路自北向南直通酒仙桥南路,是片区内部重要的微循环通道。目前,片区内仍留存多处老旧待拆楼栋,道路施工围挡分布广泛。

随着酒仙桥地块未来成功出让,上述道路都将随项目进行升级改造。出让文件显示,规划街坊路一至街坊路六的道路宽度应不小

于8—15米,符合《关于在控规编制和实施中增设街坊路的相关规定》相关要求,与周边地块同期实施,完善相关道路交通工程设施,并对社会开放使用。

此番路网升级改造落地后,酒仙桥片区存在的道路拥堵问题将得到有效缓解,区域交通通达性进一步提升。在交通路网提质增效的同时,地块北侧坝河沿线生态改造工程同步推进,片区实现基建与生态双向升级。

北京商报记者了解到,位于酒仙桥地块步行1.5公里范围内的颐堤港湾码头已于2025年3月竣工落成。未来,坝河将开通游艇通航线路,航线直达北京城市副中心,颐堤港湾码头即为该航线的起点枢纽,将打通片区水上交通新通道。

在坝河沿线滨水空间,北京商报记者看到不少附近居民在此步行漫步、骑行健身、露营休憩。据北京市朝阳区生态环境局公示信息,坝河(砖角楼至酒仙桥路段)滨水空间建设工程正在建设阶段,项目起点为砖角楼北护城河,终点至酒仙桥路,长度6.57公里,建设面积约56.15公顷。

随着坝河河道综合治理、滨水空间打造等系列规划逐一落地,酒仙桥片区将有效盘活滨水生态资源,高品质“滨水而居”的现代化人居愿景将全面兑现。

正因如此,酒仙桥地块受到越秀、中建玖合、中海等多家房企关注。而刚刚竞得通州九棵树地块的招商蛇口,在酒仙桥地块正式开拍之前就发布了招标计划。

据北京市工程建设招标投标交易系统公告,该地块的施工招标计划于7月14日正式发布,招标人为招商局地产(北京)有限公司,投资估算达到56.58亿元,预计招标公告将在2026年8月13日正式发布。

严跃进认为,低风险与确定性是多家房企提前布局的关键。他表示,酒仙桥地块已剥离复杂业态,为纯住宅用地,且周边配套成熟、前作热销验证了板块购买力,这些明确利好大幅降低了房企的开发与销售风险。

郭毅表示,从地块价值来看,该地块楼面价6.4万元/平方米,意向房企数量较多,土拍阶段存在一定溢价空间,未来项目售价或将站稳10万元/平方米以上,目标客群依旧瞄准高端改善群体。依托更优越的区位、滨水生态资源以及低密优势,项目远期售价相比北京宸园、中海万吉玖序存在上行潜力。

北京商报记者 李晗

以产业升级赋能城市更新 石景山亮出“十五五”转型路线图

7月24日,首都开局起步“十五五”系列主题新闻发布会石景山区专场举办,发布活动以“石景山全力绘就‘山水京西、活力永定’新图景”为主题。石景山区委副书记、区长万隆表示,“十四五”时期,石景山地区生产总值跨越4个百亿元台阶、总量超过1370亿元,数字经济增加值占地区生产总值比重达59.4%。“十五五”时期,石景山围绕创新、协调、绿色、开放、共享、安全六大维度设置27项指标,同时紧扣“五个突出”,加快推动“两园一河”联动发展,打造北京西部高质量发展新引擎,力争在北京率先基本实现社会主义现代化进程中走在前列。

持续扩容创新版图

“创新是引领发展的第一动力,也是决定石景山未来竞争力的关键变量。”万隆表示。

北京商报记者从会上了解到,“十五五”时期,在产业和创新方面,石景山将统筹推进教育科技人才一体化发展,着力构建“原始创新—技术转化—产业落地”全链条创新生态,加快构建“2+5+4”现代化产业体系,大力培育新质生产力。

在创新策源上,将加快汇聚高能级创新要素,包括深化与清华、哈工大、北师大等高校战略合作,高水平建设哈工大北京研究院等创新平台,落地建设具身智能系统等重点实验室,持续推进产学研协同攻关等,推动创新要素向企业集聚,让原创成果从实验室走

向市场、从“书架”走上“货架”。

在产业培育上,将强化信息技术、现代金融两大主导产业引领赋能,推动人工智能、科幻游戏、工业互联网、虚拟现实、会展服务等五大特色产业从“集聚”向“集群”迈进,特别是把握纳入全市人工智能产业布局契机,建设人工智能+文化应用场景,前瞻布局未来信息、未来制造、未来健康、未来空间等未来产业细分赛道,培育6G、量子科技、再生医学、空天技术等新增长点,不断壮大“主导+特色+未来”梯次发展的现代化产业体系。

在空间承载上,将打造“一核三廊六大特色园区”产业空间发展格局,强化首钢园的核心引领地位,建设文化科技、智能应用、科创服务三大示范廊道,提升人工智能产业集聚区、科幻游戏产业集聚区、中关村虚拟现实产业园、中关村工业互联网产业园、北京银行保

险产业园、市级高新区六大特色园区集群化发展水平。

“我们既有‘从0到1’的耐心,也有‘从1到N’的决心,推动石景山在全市创新版图占据更重要的一席之地。”万隆说。

强化科幻产业创新

自2020年中国科幻大会首次落地首钢园,石景山以数智化为核心驱动,以融合化为发展路径,大力布局科幻产业,建成全国首个科幻产业集聚区和科幻产业孵化器,设立全国首只科幻产业股权投资基金和“科幻+”产业链,探索形成宽领域、全链条科幻产业发展的“石景山模式”。2025年科幻产业收入达280亿元,占全市比重超四成。

石景山区委常委、常务副区长李文化表示,“十五五”时期,石景山将继续强化北京科幻产业“一核多点”布局“一核”的创新策源地位和辐射带动作用,依托工业遗存特色本底、科幻未来引领属性,打造科幻产业创新高地。

首先,做优核心承载,以“一园一街一城”激活区域发展动能。石景山将落实中国科协 and 市政府签订的新一轮战略合作协议,加快建设北京未来数字空间创新试验区、文化智境北京人工智能创新街区,系统构建“一园一街一城”的科幻产业发展格局,其中包括规划

建设国家科幻主题公园、升级科幻·未来数字街区、打造立足首都、辐射京津冀的科幻之城等。

其次,坚持创新引领,以“全链贯通转化”构建产业发展生态。石景山将坚持“硬科幻创作、硬科技创新”双轮驱动,贯通科幻创作、技术攻关、传播运营、场景落地等全链条各环节,其中包括建设全国首个AI+科幻OPC社区、输出标杆性科幻精品、推动科幻元素与工业遗存保护、公共服务提质深度融合等,让科幻从“园区的特色IP”转化为“城市的智慧基因”。

第三,夯实要素保障,以“精准服务赋能”厚植企业发展沃土。我们深化“一产业一链长”工作机制,依托“科幻+”产业链,聚焦政策、资本、人才、品牌多维发力,构建全生命周期服务体系。据悉,下一步,石景山将推出科幻产业2.0版,重点支持科幻技术研发、原创IP转化、特色场景落地等核心环节;产业股权投资基金也将扩容至50亿元,把“科幻”打造成为石景山最鲜明的城市标签。

打造城市活力新空间

在城市更新方面,北京商报记者了解到,“十五五”时期,石景山将加大城市更新力度,同时全方位激活山水城融合内生动力。

万隆表示,石景山将以融合为径,激活文

商旅体展联动发展动能,扎实做好“文化+”“生态+”两篇融合文章,重点从三个维度发力。

今年9月,服贸会永久会址将正式启用,石景山将持续提升场馆承载能力和服务保障水平,高标准建设首钢园国际会展小镇,加强特色风貌塑造,构建“会展+”融合生态。

石景山依托首钢滑雪大跳台、首钢冰球馆等冬奥遗产,全年导入76项赛事活动。据悉,下半年WTT中国大满贯将再度升级亮相,“大赛石景山”的品牌效应持续放大。

石景山拥有京西古道、工业遗存、冬奥遗产等文化资源,下一步将持续拓展滨水生态消费场景,导入潮流商业、户外休闲、艺术展览、轻度假及高品质特色餐饮等多元业态,构建“望西山、观湿地、看日落、品美食”的开放式滨水公共空间。

石景山区副区长曹世辉表示,“十四五”以来,石景山立足老工业基地转型基底,深耕城市更新提质增效,累计拉动投资超900亿元,重点片区规划实施率从76%提升至84%。“十五五”期间,将以新首钢高端产业综合服务区为龙头,“一厂一策”推进北重、巴威、首钢等“京西八大厂”连片升级、整体复兴,同时精准导入科幻文旅、会展经济、人工智能、工业互联网等特色产业,以产业升级赋能城市更新,聚焦老旧厂区转型赋能,激活产业复兴新动能。

北京商报记者 和岳