

中海摘广渠路地块 刷新北京土拍年内双纪录

6家房企、近200轮竞价，广渠路地块创下年内出让地块总价及成交楼面价新纪录。8月4日，朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目0409-10地块（以下简称“广渠路地块”）迎来现场竞价，金茂、建发、中海、招商、保利、金隅+懋源联合体6家竞买主体参与角逐。经过185轮线下激烈竞价，地块最终以83.99亿元摘得，成交楼面价8.14万元/平方米，一举刷新北京年内地块成交总价、成交楼面价双料新高。值得玩味的是，17年前，金茂前身中化方兴同样以破纪录方式拿下广渠路15号地，由此开启一轮楼市上升通道。

广渠路地块的出让，也是中海一周之内在北京拿下的第二宗地块。7月末中海以约46.81亿元竞得朝阳酒仙桥地块，7天后再度高溢价拿下广渠路地块，两宗地块拿地总金额突破130亿元。北京商报记者实地走访获悉，地块1公里内覆盖双地铁大郊亭站，朝阳合生汇、芳园里ID Mall等商业综合体环伺；广渠金茂府、珠江帝景等小区二手房挂牌价维持高位，完善配套与板块发展确定性，成为中海持续补仓朝阳的重要动因。



6家房企鏖战185轮

出让文件显示，广渠路地块土地面积约3.68万平方米，规划建筑面积约10.32万平方米，用地性质为R2二类居住用地。

地块线上报价阶段共产生6轮出价，进入线下竞价后，前期整体节奏相对平缓。作为广渠金茂府的开发企业，金茂竞拍前期并未出手，建发、金隅+懋源联合体同样保持观望。中海、招商、保利3家房企则拿地意愿突出，三方轮番报价。经过逾一小时博弈，金隅+懋源联合体报出约79.23亿元入局，土拍节奏明显提速。

地价突破80亿元关口后，金茂正式加入角逐，保利逐步退出竞争。金隅+懋源联合体、招商、中海、金茂随后轮番举牌，地价快速抬升。历经185轮线下竞价，广渠路地块最终花落中海，成交总价83.99亿元，溢价率19.13%，成交楼面价约8.14万元/平方米，刷新本年度北京土地市场成交总价、楼面地价两项最高纪录。

从区位来看，广渠路商业配套成熟。该地块南侧紧邻芳园里ID Mall，步行约1分钟即可抵达；东侧直线距离不足1公里为朝阳合生汇，步行约10分钟可达。

轨道交通同样是地块核心优势，东侧临近地铁7号线与在建28号线换乘站大郊亭站，轨交网络可便捷通达全城各大商圈；北侧毗邻城市主干道广渠路，东侧衔接东四环主路，可快速通达国贸CBD核心区域。

合硕机构首席分析师郭毅表示，该区域配套与存量住宅水准位居朝阳区前列。广渠路地块周边配建陈经纶中学分校，教育资源突出；合生汇为全市头部商业综合体，叠加地铁、四环主干道形成完善交通路网。地块向北直达SKP商圈，聚集高端商场、五星酒店与甲级写字楼，承接国贸、大望路产业客群置业需求。

出让文件同时明确，广渠路东侧0409-09地块地下规划约2000平方米商业（规模以审定方案为准），通过地下通道衔接地铁28号线，并配套大郊亭北街连通道。项目建成后，片区居民可直达轨道交通与商业配套，出行消费便利性将显著提升。

中海一周两夺朝阳地块

在北京土拍市场沉寂8个月之后，中海下半年明显加快在京拿地节奏。7月28日，中海与越秀、招商、建发、保利、绿城展开角逐，经过6轮线上报价、248轮线下鏖战，最终以约46.81亿元、25.84%的溢价率摘得朝阳区酒仙桥地块。

一周拿下两宗地块，中海短周期连续补仓北京土地市场，核心驱动因素来自旗下高端住宅项目良好的去化表现。

北京商报记者梳理发现，中海2024年11月竞得的酒仙桥地块，后续开发为中海万吉玖序；项目2025年4月首次取得预售证，历经一年多销售，目前已经接近尾声。

北京市住建委数据显示，截至8月4日，该项目370套房源已网签293套，剩余房源77套，去化率高达79.19%，成交均价约11.18万元/平方米。

上海易居房地产研究院副院长严跃进分析称，近期中海在土地市场表现积极，主要有几方面原因。第一，中海全年有拿地考核指标，因此拿地节奏相对紧凑。第二，虽然盛夏时节进行土地交易在往年较少见，但今年政府供地意愿明显增强，积极推出优质地块，这也说明上半年全国土地市场整体偏冷，重点城市在下半年加快了供地节奏，客观上推动中海等头部房企同步加快投资步伐。

严跃进进一步表示，从中海自身看，拿地积极性与资金状况密切相关，资金面改善时，拿地底气自然更足。目前土地市场参拍房企中，中海属于较为活跃的典型，整体竞争环境相对理性，拿地性价比确实较高。尤其在北京、上海等核心城市，无论市场整体走势如何，中海获取的这些项目未来在客户去化方面压力较小，甚至在定价方面也会享有相对宽松的空间。

中指研究院土地市场研究负责人张凯指出，步入7月后，朝阳、昌平、门头沟、顺义等优质地块均实现溢价成交。房企投资布局更趋聚焦，对地块的区位条件、去化前景及盈利空间综合考量后出手，具备确定性支撑的项目竞争相对激烈。后续随着拟供宅地清单陆续入市，核心区域优质地块预计仍将保持一定热度。

高端改善定位清晰

六大房企百轮以上竞价，凸显广渠路地块的稀缺价值。中指研究院数据显示，南磨房

板块土地供应已经断档十余年。

张凯表示，该地块位于朝阳区南磨房乡广渠路沿线，属于东三环核心区近年来少有的住宅供应。南磨房板块自2012年以来新房累计供应规模较小，区域新增住宅稀缺。2025年板块内能建东誉府小体量入市后快速去化，成交均价达到约10.6万元/平方米，一定程度上验证了区域改善需求的承接能力。

距离广渠路地块仅2公里的松榆里板块，近期懋源·璟樾臺入市，补足区域新房供给。

2025年11月，懋源地产联合建发房产、首开股份、越秀+建工联合体共6家主体，历经166轮竞价，以50.24亿元竞得对应地块，溢价率18.21%。7月末，懋源·璟樾臺公开开盘首月销售额21亿元；北京市住建委资料显示，截至8月4日，项目网签4套，成交均价约10.13万元/平方米。

超10万元/平方米的成交均价，充分印证了东四环区域高端改善住宅的价值潜力。懋源·璟樾臺所处的松榆里板块周边，多为松榆里、武圣东里、磨房南里等2000年前后建成小区，二手房挂牌均价大多在5万元/平方米上下。

相较之下，广渠路地块周边则聚集一众高端改善住宅。北京商报记者实地走访看到，广渠金茂府、珠江帝景等老牌高端社区二手房挂牌价维持9万元/平方米左右，板块二手房底盘稳固，价值支撑扎实。

中国城市房地产研究院院长谢逸枫表示，南磨房板块新房供给持续短缺。在此市场背景下，广渠路地块可通过优化社区整体规划、升级内部配套设施、打造高品质住宅产品，精准匹配区域高端改善置业需求，形成差异化竞争优势。

张凯表示，南磨房板块不同于外围区域，核心矛盾并非库存压力，而是优质住宅供应不足。近年来区域内大量存量住宅进入改善置换阶段，而新增高品质住宅供应有限，形成较强的改善需求积累。此次金茂、建发、中海、招商、保利、金隅+懋源等多家房企参与，也体现出市场对于核心区稀缺土地价值的认可。

北京商报记者 李晗

富士康系多重交织 优邦科技再闯创业板

前次IPO撤单逾两年后，东莞优邦材料科技股份有限公司（以下简称“优邦科技”）再度向创业板发起冲刺。近日，深交所官网显示，公司已披露IPO第三轮审核问询函的回复。二度闯关创业板，优邦科技与富士康集团（鸿海及其下属公司）的关系仍是市场关注焦点。

富士康贡献近三成营收

优邦科技IPO背后，富士康集团是绕不开的关键角色。

优邦科技成立于2003年，是主营电子装联材料及配套自动化设备研发、生产与销售的高新技术企业，拥有电子胶黏剂、电子焊接材料、湿化学品、自动化设备四大业务板块，可为客户提供粘接、焊接、表面处理等电子装联解决方案。

这并非优邦科技首度冲刺资本市场。2023年，优邦科技申报创业板上市，招股书于当年9月6日获得受理，9月22日进入问询阶段；2023年12月，公司IPO撤单，冲A折戟。

再度闯关创业板，报告期内优邦科技营收、净利润持续增长，2025年归属净利润突破1亿元。财务数据显示，2023—2025年，优邦科技营业收入分别约为8.99亿元、10.25亿元、11.36亿元；对应归属净利润分别约为8994.16万元、9362.24万元、1.08亿元。

亮眼业绩的背后，富士康集团贡献了优邦科技近三成营收。2023—2025年，优邦科技主营业务收入占营业收入的比例分别为98.66%、99.22%、99.03%；对富士康集团的销售金额分别约为3.09亿元、3.23亿元、2.99亿元，占主营业务收入的比重分别为34.87%、31.78%、26.55%。

股权层面，优邦科技控股股东、实际控

制人为郑建中，郑建中的弟弟郑建南为一致行动人，郑建中合计控制公司表决权的比例为37.09%。

与鸿海系渊源层层嵌套

翻阅优邦科技招股书，公司与富士康集团并非单纯的供应商与客户关系。

富士康集团旗下金机虎投资为优邦科技少数股东，截至招股书签署日，金机虎投资持股3.44%，为公司第八大股东。围绕优邦科技与金机虎投资，还有一段资本渊源。

时间回溯至2016年，优邦科技通过现金收购取得郑建中旗下东莞优诺90%股权。2017年，优邦科技以发行股份方式，从金机虎投资手中收购东莞优诺剩余10%股权，金机虎投资由此成为优邦科技股东。

本次重组前，郑建中通过优诺实业控制东莞优诺90%股权。公开资料显示，优诺实业成立于1999年9月，第二大股东为刘扬辉。刘扬辉的兄长刘扬伟现任鸿海董事长。

履历显示，1999年优诺实业成立时，刘扬辉任职于鸿海；2015年1月—2016年1月担任优诺实业总经理。2016年1月起，刘扬辉先后出任优邦科技监事、董事长助理、董事、副总经理；2022年10月辞任上述职务后，担任公司顾问。截至招股书披露日，刘扬辉直接持有优邦科技3.99%股份，为公司第五大股东。

毛利率持续走低存隐忧

报告期大额分红后又计划募资补充流动资金，是优邦科技本次IPO的另一大关注点，经测算，公司报告期内合计分红超8000万元。

对比前次申报，优邦科技本次拟募集资金由10.01亿元下调至8.05亿元，扣除发行费用后，资金将投向半导体及新能源专用材料项目、研发中心建设项目以及补充流动资金，其中拟投入2亿元用于补充流动资金。

拟募资补流的背景下，公司报告期持续现金分红。2023—2025年，优邦科技现金分红分别为1587.5万元、5181.25万元、1600万元，三年合计分红8368.75万元。

中国投资协会上市公司投资专业委员会副会长支培元表示，如果IPO企业报告期分红造成现金流紧张，或将影响上市后经营稳定性，该情形需要结合同行业分红比例综合判断。

中国企业资本联盟副理事长柏文喜进一步指出，IPO企业报告期大额现金分红，之后又募资补充流动资金，历来受到市场与监管关注，市场主要担忧企业是否存在“先分红、后圈钱”的潜在动机。

与此同时，盈利能力也出现压力。报告期内，优邦科技主营业务毛利率分别为31.55%、27.43%、27.03%，呈逐年下行态势。

对此优邦科技解释，毛利率受原材料价格、产品结构、市场供求关系变化、行业竞争情况等因素综合影响，报告期内锡锭、银等大宗原材料价格持续上涨，对公司电子焊接材料业务毛利率造成不利影响。此外，随着公司在新能源动力电池、光伏及储能等市场规模较大但毛利率相对较低的领域进行拓展，未来电子胶黏剂业务毛利率存在随着前述领域销售占比的提升而下滑的风险。

针对相关问题，北京商报记者向优邦科技方面发去采访函进行采访，但截至发稿，未收到回复。

北京商报记者 马换换 李佳雪

新作镜头引争议 喜羊羊IP如何守住创作底线

奥飞娱乐股份有限公司（以下简称“奥飞娱乐”）旗下动画《喜羊羊与灰太狼之破界山海诀》于日前正式上线。播出后，剧中美羊羊涉及高空坠落、遭遇对手攻击等危机剧情的相关画面片段在短视频平台传播，相关话题登上社交平台热搜。

有家长提出，剧情中出现其他角色操控金币穿过美羊羊裙下的镜头，观感容易引发不适，不适宜未成年人观看。另有行业从业者表示，动画行业普遍存在“反重力裙摆”这类美术处理方式，本次剧集未采用该处理方案，再叠加特定机位设计，由此引发争议。也有部分观众认为，美羊羊原始人物设定便是爱美、注重自身形象，剧情里遮挡裙摆的行为契合角色性格；低龄儿童观看动画大多聚焦主线冒险剧情，较少留意镜头角度等细节。

针对上述争议，《喜羊羊与灰太狼》官方账号第一时间公开发布回应称，注意到《破界山海诀》中美羊羊的相关片段引发不同理解与讨论，相关动作、镜头的设计初衷，并不存在主观刻意设置不当指向或引发观众不适联想的意图。官方同时表示，会认真倾听并复盘，对内容进行合理优化，后续创作中将更加审慎处理角色动作与镜头表达，充分兼顾不同受众的观看感受。

针对本次争议相关问题，北京商报记者已向该动画IP运营方奥飞娱乐发去采访函，但截至发稿，未收到企业回复。

北京社会科学院研究员沈望舒表示，针对《喜羊羊与灰太狼之破界山海诀》出现的争议镜头，内容引发公众理解歧义这件事本身值得高度警惕。少儿动画出现此类争议，往往不是单一岗位失误，而是创作审核全流程关口失守的体系性问题。

公开资料显示，“喜羊羊与灰太狼”IP诞生至今已有21年。该系列早期主要面向低龄儿童，后续陆续推出多部续作，受众拓展至儿童、青少年以及伴随动画成长起来的成年群体。IP持续更新剧集内容，同步布局衍生品、院线动画电影等全产业链业务。在业内看来，IP类无形资产是奥飞娱乐的核心资产，公司手握“喜羊羊与灰太狼”“超级飞侠”“铠甲勇士”等多个知名IP矩阵，其中“喜羊羊与灰太狼”无疑是众多IP中的重量级资产。

《喜羊羊与灰太狼》系列电影近年的票房表现，可以直观反映该IP内容端商业价值的波动。灯塔专业版数据显示，2025年7月26日上映的《喜羊羊与灰太狼之异国破晓》总票房6220.3万元；2024年暑期档《喜羊羊与灰太狼之守护》票房9123.3万元；2022年春节档《喜羊羊与灰太狼之筐出未来》票房1.6亿元。短短数年间，同一系列动画电影票房由1.6亿元回落至6220.3万元，降幅超60%。

影评人刘畅分析称，票房持续下滑，通常代表IP对边际观众的吸引力有所减弱；当该趋势叠加内容审核压力、舆论争议，IP内容业务面临的收入不确定性将大幅上升。

根据奥飞娱乐2025年年度报告，按产品营收占比划分，婴童用品为第一大业务板块，占比47.19%；玩具销售占比38.54%；影视类产品占比13.22%。2025年公司影视类产品实现营业收入约3.27亿元，同比下降17.40%。

沈望舒进一步强调：“文化创作应当依靠原创实力形成独特吸引力，不能试图依靠迎合低级趣味、投机取巧获取流量。”

北京商报记者 卢扬 实习记者 张继文