

北京年内最贵地块入市前瞻

继广渠路、酒仙桥地块两宗热门地块高溢价成交后，年内首宗北京市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“四季青地块”）将于8月12日正式挂牌出让。该宗地块自带流量，其交易起始价突破85亿元，是年内北京已出让及待出让地块中起始价最高的一宗。而且，海淀区在2025年为北京土地市场贡献近三成出让金额，但距离上一次出让地块已时隔长达8个月。

从地块自身素质来看，海淀四季青地块同样具备较强的竞争力。北京商报记者实地探访发现，该地块位于四环至五环之间四季青板块，3公里范围内有地铁12号线四季青桥站，麦德龙、金四季购物中心等生活配套一应俱全。地块周边诸子阶、檀香山别墅等豪宅单价均超10万元，更有单价超19万元的西山美庐，板块整体偏向高端改善。海淀四季青地块1.6的容积率也赋予了产品稀缺价值，为其后续打造高端产品提供了有力支撑。



周边商业、地铁、公园全配齐

海淀四季青地块起始价高达85.55亿元。此前，朝阳区广渠路地块以70.5亿元起始价，暂居年内北京土拍起始价首位；随着四季青地块推出，该宗地成为截至目前北京年内出让及待出让地块中起始总价最高地块。

高地价背后是成熟的核心居住区，地块周边配套完善，各类商业资源可满足居民日常消费、休闲需求。北京商报记者实地走访发现，四季青地块3公里范围内集聚麦德龙、金四季购物中心、世纪金源等商业设施，覆盖日常购物、休闲健身等生活所需。

交通层面，地块紧邻地铁12号线四季青桥站，该站点为12号线西端首末站。线路沿北三环东西向布局，串联海淀、西城、东城、朝阳四区，轨道交通通达性突出。同时，地块北侧毗邻西冉城市生态公园，具备优质休闲生态资源。

北京商报记者现场调查发现，四季青地块西侧西冉西街、北侧德顺南路为双向单车道，日常车流规模较小；东侧西冉中街现阶段

实施封闭施工；南侧杏石口路车流较为集中，道路规划为双向三车道，向西衔接西五环、向东连通西四环。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，成熟的商业配套是支撑地价的重要因素，但核心驱动力仍在于该板块的区位优势 and 完善的公共服务资源。这契合当前自住及改善型需求的偏好，也意味着未来房价预期、租赁回报及整体资产价值均有较好的支撑基础。

四季青地块周边道路中，除杏石口路未施工外，其余多条道路处于改造施工阶段。根据现场公告，西冉片区6条市政道路因建成时间较长、路幅狭窄、路面沥青老化破损，为改善周边配套设施，正进行道路新建、改造施工。计划施工总工期为2026年1月1日至2027年6月30日，共分为3期，施工范围包括西冉东街全段（长约480米）、德顺南路（西冉中街至西冉东街）、德顺北路（长约960米）、西冉中街（杏石口路至德顺北路，长约970米）、德顺南路（旱河路至西冉中街，长约880米）、德顺南路南半幅（旱河路至西冉中街，长约880米）、西冉中路（旱河路至西冉西街，

长约460米）、西冉西街（杏石口路至德顺南路，长约480米）。

1.6容积率锁定高端改善

北京商报记者实地走访看到，四季青地块与老牌别墅区檀香山仅隔德顺南路。据中介机构房源信息，檀香山当前有3套房源挂牌出售，最低挂牌价2980万元，最高总价突破4000万元，挂牌单价达14.21万元/平方米。

距离地块不足2公里处，则是另一个别墅区诸子阶。该小区2007年建成，开发时间略晚于檀香山。中介数据显示，小区现有5套房源在售，挂牌均价约12万元/平方米，单套入手门槛超过3000万元。

稍远位置的西山美庐堪称区域顶豪标杆，小区房源均价突破19万元/平方米。目前6套在售房源中，最低挂牌总价6800万元，最贵房源报价高达1.8亿元，显示出板块高端住宅底色。

与此同时，汤泉逸墅、四季香山、郦城等一批均价约10万元/平方米的中高端改善项目环绕四季青地块分布。浓厚的高端居住氛

围，为本次出让地块提供了有力的价值支撑。

不容忽视的是，四季青板块存量高端住宅大多建成于2003—2007年，楼龄普遍接近20年。原有产品在户型规划、社区配套、物业服务等方面，难以匹配当下改善群体居住需求。

而本次推出的四季青地块，依托北京“好房子”相关政策导向，产品打造具备升级空间。出让文件显示，四季青地块用地规模约8.52万平方米，建筑规模约14.26万平方米，容积率低至1.6，建筑限高24米，先天条件适宜打造低密高端住宅。

合硕机构首席分析师郭毅表示，片区内不少建成近20年的住宅业主存在就地改善需求，叠加新房供给稀缺，有力支撑了区域次新二手房市场。依托“好房子”建设导向，未来四季青地块项目有望在公共区域、景观园林、社区会所等维度实现产品迭代，精准匹配地缘改善客群需求，市场对项目定价与去化均抱有良好预期。

严跃进表示，四季青地块未来的产品形态将呈现明显的“先发优势”，即低密度规划在当前周边老旧存量项目中较为稀缺，而板

块内新增项目长期紧缺，形成事实上的“断供”状态。此次入市有效补充了增量供应，既契合市场需求，也强化了项目自身的差异化竞争力。

硬件无短板

除地块优越规划条件、成熟生活配套以及区域高端居住底色推高起始价外，四季青地块引发市场高度关注的另一核心因素，在于该宗地块的出让终结了海淀区长达8个月的住宅用地供应“空窗期”。

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至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，近日该项目公布案名为瑜海溪颂。

尽管海淀区土地供应长期暂缓，但区域新房市场货源并未断档。北京商报记者注意到，四季青地块3公里范围内，现有保利熙瑞、中建壹品·海宸元境、北京隅·海玥三大在售新盘。

根据北京市住建委信息，截至8月2日，中建壹品·海宸元境414套房源，已签约280套，去化率达67.63%；北京隅·海玥442套房源，已签约245套，去化率为55.43%。两个项目剩余房源合计331套。

保利熙瑞项目距四季青地块不足2公里，项目于6月27日开盘。截至8月2日，项目323套房源实现网签51套，尚有272套房源待售。综合统计，三大邻近在售项目剩余可售房源总量约600套。

中国城市房地产研究院院长谢逸枫认为，当前海淀区推出四季青地块，核心原因在于市场时机已然成熟。他表示，北京房价已连续多月上行，部分区域新房库存紧缺、供需格局偏紧，此时补充土地供应契合市场发展节奏。同时，手握充裕现金流的国企及优质民企存在迫切的土地补仓需求。此外，本次地块出让恰逢楼市“金九银十”窗口期，能够提前铺垫市场热度，塑造良好的行业成交预期。

北京商报记者 李晗

Market focus

紧抓过境红利 国泰航空继续扩张

二季度高企的航油价格，并未拖累国泰航空的业绩。8月5日，国泰航空发布2026年中期业绩报告，报告期内，国泰集团（包括航空公司、附属公司及联属公司，以下简称“国泰”）收益依然同比增长25.3%；股东应占溢利为62.43亿港元，更是同比增长71%。在高油价的成本重压之下，其客货运收益依然录得超两成增长。事实上，中东局势引发航班流向改变，导致途经中国香港过境客运量增加，国泰因此受益。面对未来，国泰不仅无意削减运力，还将持续投资约1500亿港元，押注机队扩张与产品创新等，并计划在未来10年接收150架新飞机，持续扩张航点。

过境客运量增加带动收益

财报显示，报告期内集团收益达680.61亿港元，同比增长25.3%；集团股东应占溢利为62.43亿港元，同比增长71%。

航空业务方面，国泰上半年的客货运收益均有明显增长。

报告期内，国泰航空的客运收益为432.03亿港元，同比增长26.3%；客座率为87.5%，收益率提升9.4%。国泰货运收益为138.06亿港元，同比增长23.9%；整体载货量为86.9万吨，同比增长8.5%。

值得注意的是，国泰旗下低成本航司香港快运的业绩大幅改善，报告期内录得除财务支出净额及税项前仅亏损7300万港元，去年同期亏损5.24亿港元。

国泰集团主席白得利表示，旅游需求带动收益增加，加上二季度中东局势促使旅客转用其他枢纽，令途经中国香港的过

境客运量增加，进一步扩大了有关收益增幅。货运上半年的表现强劲，尤其是网络内的主要航线。数据中心行业及人工智能热潮，带动相关高价值科技产品的运载需求，支持业绩增长。

具体到国泰航空的区域客运市场，欧洲的收益率增长15.4%，增幅排名第一，运载率高达90.2%。上半年，由于中东局势导致航班流向改变，特别是经中国香港连接欧洲与大洋洲的航线，带动了欧洲航线的表现。在暂停往返阿联酋迪拜及沙特利雅得的航班服务后，国泰航空在3月和4月增加了前往欧洲的航班及运力，满足旅客因调整出行路线而带动的激增需求。

此外，美洲的运载率为91.2%。财报提到，凭借北美地区的强劲需求、稳健的商务旅游及中转客运量，国泰航空北美航线前舱的运载率按年改善。经由中国香港的中转客流依然强劲，由美国前往中国内地、往来印度与美国之间的客流最为频繁。

国泰航空2026年中期业绩



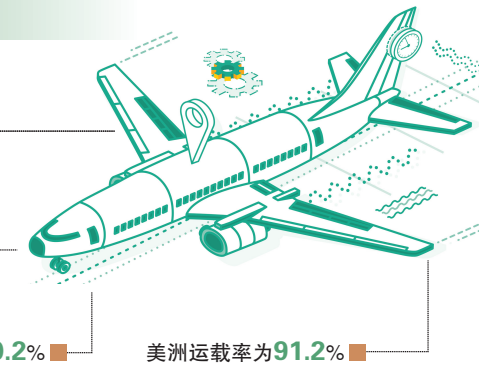
此外，财报还显示，联属公司报告期内实现同比扭亏，盈利4.1亿港元，去年同期亏损1.81亿港元。白得利在财报中指出，62.43亿港元利润包含14亿港元的一次性收益。由于国航6月发布公告，完成A股溢价增发，集团在国航的股权由15.09%摊薄至12.85%。

燃油对冲录得盈利超8亿港元

亮眼业绩的背后，国泰也背负着不小的成本压力。

二季度，中东局势导致航空燃油价格大幅走高。根据财报数据，上半年集团的营业开支总额增加25.5%，国泰航空的开支总额增加26.8%。集团燃油开支增加85.7亿港元，同比涨幅达58.5%。

在中期业绩发布会上，国泰行政总裁林绍波也坦言，二季度航油成本倍增，燃油附加费及燃油对冲措施仅抵消了燃油成本



增量的一半。

北京商报记者了解到，为应对燃油价格的上涨，国泰航空保持燃油对冲机制，本年度燃油对冲比例已达30%，同时上调燃油附加费。

在燃油对冲方面，财报数据显示，集团上半年燃油对冲录得盈利8.78亿港元，一定程度上减缓了油价涨幅的冲击。

在燃油附加费方面，国泰航空官网信息显示，航空燃油价格在4月达到高峰后，曾回落一段时间。然而，随着中东地区紧张局势升级，近期航空燃油价格再度上升。国泰航空已于8月1日起调整客运燃油附加费。这也是自4月以来的首次上调，调整后低于4月的最高位。国泰航空将每两周检视燃油附加费。

谈及下半年的燃油应对措施，林绍波在中期业绩发布会上表示，国泰将沿用上半年的举措，对不断变化的地缘政治局势及市场状况保持警惕。上半年强劲需求延

续到三季度，以当下油价来看，暂时没有削减运力的计划。

1500亿港元投资机队更新等

展望下半年，白得利表示，将保持审慎乐观的态度，今年集团客运运力增长约10%的目标仍有望达成。

与此同时，国泰还将大手笔投资1500亿港元，用于机队、机舱产品、机场贵宾室和数字化创新。

北京商报记者从中期业绩发布会获悉，未来10年，在市场条件许可下，国泰集团计划接收150架新飞机，并将网络扩展至150个航点。预计2027年二季度，国泰将接收首架波音777-9。

此外，国泰货运也积极拓展货机机队，将A350F货机的总订单数提升至8架，为香港华民航空有限公司租用一架空中客车A330P2F改装货机。

在客机的改造升级方面，国泰将升级改造更多波音777-300ER客机，装设尔雅公务舱、全新特选经济客舱和经济客舱。国泰航空还将在今年年底前，在服务区域航线的A330-300客机上推出尔逸公务舱及新的经济客舱。在招聘方面，林绍波表示，目前集团员工约3.5万人，整体流失率处于低位，人员规模稳定。今年计划招聘约3000人，主要用于补充自然流失人手，目前招聘进展顺利，人员充足。

北京商报记者 关子辰 牛清妍