

中建太古抢先布局 将台地块入市在即



北京第九轮供地清单出炉,北京市朝阳区将台乡驼房营一队JT-629地块土地一级开发项目1018-0013、0001、0002、0018地块(以下简称“将台地块”)火速完成预申请转正式挂牌。8月20日,北京商报记者了解到,在将台地块转正式挂牌当日,中建智地和太古地产成立合资公司,注册资本与该地块起始价格相当,抢跑意味明显。

北京商报记者实地走访看到,将台地块属于北京城区稀缺的河景住宅。周边高端项目集聚,北京宸园、中海万吉玖序网签价格均突破10万元/平方米;新近成交的酒仙桥地块溢价成交,折合楼面价约8.11万元/平方米,未来入市售价同样将突破10万元/平方米,区域高端居住市场基础稳固。

预申请即转正

朝阳将台地块接棒酒仙桥地块热度,供地清单发布当日即启动用地预审申请,并快速转为正式挂牌。

出让文件显示,将台地块起始价75.21亿元,仅次于刚刚成交的海淀四季青地块。该地块凭借优质的区位条件,入市即备受房企及购房者关注。

北京商报记者实地走访发现,将台地块位于坝河南岸,临近颐堤港湾码头。该码头已于2025年3月竣工落成,未来游艇通航线路可直达北京城市副中心,为在副中心工作生活的居民提供了一条水路通勤选择。

稀缺的滨水生态资源,是将台地块的重要标签。居民出小区大门,步行约2分钟即可到达坝河岸边,日常休闲放松十分便利,在家中也可欣赏坝河水景。

据北京商报记者梳理,近三年北京城六区已出让涉宅地块中,除今年4月华润置地竞得的丰台万泉寺地块毗邻莲花河、具备打造河景住宅的条件外,将台地块同样拥有稀缺的滨水资源。两者均属城六区为数不多可布局河景产品的地块。

此外,颐堤港、太古坊两大商业综合体与将台地块隔河相望,1公里范围内即可满足居民日常消费需求。地铁14号线将台站步行约10分钟可达,居民日常出行较为便利。

合硕机构首席分析师郭毅表示,作为朝阳东四环为数不多的成片开发豪宅板块,将台地块所在的酒仙桥片区正打造整体豪宅化的国际化居住社区。区域公路与轨道交通通达性优越,规划落地太古坊二期等头部商业配套,同步建设5A甲级写字楼集群,集聚国际化企业。教育端引入清华系优质资源,叠加区域内清华华信医院三甲医疗配套,整体配套能级全面拔高。

周边双盘进入销售尾声

将台地块所在区域向来不缺高端住宅供给,也拥有充足的客群基础。北京商报记者实地走访了解到,地处将台地块所在区域的北京宸园、中海万吉玖序两大高端住宅项目,分别于2024年末、2025年年中开盘。目前前者去化率已超95%,后者进入尾盘销售阶段。

北京市住建委官网信息显示,截至8月10日,北京宸园606套房源已网签580套,去化率达95.71%,成交均价约11.03万元/平方米,为酒仙桥板块高端住宅提供了市场价值参照。

单个项目的市场表现尚不足以完全印证板块热度,相邻的中海万吉玖序进一步强化了板块的价值确定性。截至8月10日,该项目370套房源实现网签295套,去化率79.73%,成交均价约11.33万元/平方米,成交均价在北京宸园基础上进一步抬升。

在新房高端项目热销、成交走高的同时,

将台地块向东1公里范围内,聚集了上东郡、壹亮马等多个高档小区,二手挂牌价格维持在10万元/平方米上下,属于豪宅密集片区。

板块市场价值的确定性,也吸引部分房企提前布局。北京商报记者注意到,将台地块7月30日纳入北京第九轮供地清单,当日即启动用地预审申请,并于7月31日完成正式挂牌。

地块挂牌同日,北京兴太房地产开发有限公司(以下简称“北京兴太”)在朝阳酒仙桥完成注册设立,注册资本75.21亿元,与将台地块起始价格相当。

天眼查股权穿透显示,北京兴太由中建智地、天津麟松分别持股65%、35%。其中,天津麟松由天津麟轩城市建设开发有限公司与天津联松城市建设开发有限公司各持股50%组建。北京商报记者进一步梳理发现,天津麟松实际上由太古地产控制。2022年末,太古地产发布成都远洋太古里收购公告,公告中明确天津麟松为本次收购的出资买方主体之一。

此外,太古地产(中国)投资有限公司董事李学诚,同时担任天津麟松法定代表人、董事长。从商业布局来看,太古地产旗下北京太古坊与将台地块直线距离不足1公里,可与该地块形成住宅与商业的联动协同。

北京商报记者实地走访发现,中建智地与太古地产并非近期首次合作。位于坝河北岸的北京太古坊二期项目,其施工单位即为中国建智地母公司中建一局。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表

示,中建智地与太古地产成立合资公司,属于典型的“住宅+商业”联动开发模式。其差异化优势在于:太古成熟的高端商业运营经验可为住宅提供强配套支撑,形成“商业引流、住宅变现”的良性互动;双方分工协同可有效分摊开发成本与运营风险;同时,依托片区现有及在建商业集群,住宅产品能共享国际化的生活场景和消费体验,这是纯住宅项目难以复制的核心溢价点。

中国城市房地产研究院院长谢逸枫表示,商住一体化联合开发模式,其最大差异化体现在住宅产品附加值的提升。一方面,商业板块能够导入密集人流与商业资源,为住宅赋予额外价值,带动房产升值;另一方面,项目依托高端商业配套,集聚高端消费客群,有助于拉动住宅租金水平上行。该开发模式有望构建“好房子+商业”的全新产品体系。借助商业赋能,住宅可实现明显的产品差异化,助力打造更高定位的高端居住产品。

热度有望延续

将台地块所在区域新房库存逐步消耗,市场对新增高端宅地的需求日益显现。放眼区域层面,朝阳区也迎来土地投放节奏的明显变化,多宗优质核心地块集中推向市场,将台地块正是本轮集中供地中的重要组成部分。

北京市规自委信息显示,将台地块将于9

月3日进入挂牌竞价环节。至此,朝阳区下半年已有3宗宅地推向市场;而该区上半年仅完成东坝1宗地块的出让。

供地节奏明显加快的同时,朝阳区新供给地块自身条件与周边配套均具备较高稀缺性。

以酒仙桥地块为例,该地块与本次待出让的将台地块直线距离仅约1公里。凭借优质区位及成熟配套,7月28日参与酒仙桥地块竞争的房企包括中海、招商、建发、保利、绿城等6家,经过248轮线下鏖战,最终由中海以46.81亿元竞得,溢价率25.84%,刷新本年度土拍溢价率纪录。

朝阳区土拍出现高溢价成交并非个例。8月4日,位于南磨房板块的广渠路地块,板块近13年无新增土地供应,叠加合生汇等周边商业配套,土地稀缺属性凸显,吸引金茂、建发、中海、招商、保利等6家房企及联合体参与角逐。该地块历经近200轮线下竞价,最终由中海以83.99亿元竞得。

严跃进认为,朝阳区核心地块高溢价、高热度的价值支撑,本质是“确定性溢价”。他表示,一方面,核心区优质宅地长期稀缺,集中供地加剧了房企补仓意愿;另一方面,区域高净值客群购买力坚实,周边高端项目去化良好,验证了市场承接力。此外,行业进入高质量发展阶段,优质地块成为房企打造标杆产品、建立品牌优势的战略资源,多重因素共同推高了此类地块的市场热度。

从房企拿地表现来看,已成交的酒仙桥、广渠路两宗地块均实现高溢价,合计出让金额130.8亿元,占北京上半年成功出让21宗地块总出让金额的52%。若计入待出让将台地块75.21亿元的起始价,朝阳区下半年这3宗地块的出让规模,将达到上半年全市地块总出让金额的75%。

严跃进认为,将台地块大概率能延续高关注度,但竞争格局或有所不同。他表示,该地块体量较大且包含体育场馆配建,开发门槛和资金占用较高,因此参与主体更可能是资金雄厚的头部企业或联合体,而非广泛的多方混战。但凭借毗邻商业集群、河景资源和规模效应,其高溢价成交仍是大概率事件,并会进一步提振北京土地市场信心。

北京商报记者 李晗

纳入国家级医疗保险 智能外骨骼照护难题破冰

游客穿戴外骨骼机器人“无痛登山”的画面曾在短视频平台刷屏。当前,这类智能外骨骼设备被正式写入了国家级医疗保障的蓝图。8月20日,北京商报记者了解到,国家医保局近日印发的《全民医疗保障“十五五”规划》(以下简称《规划》)在推行长期护理保险(以下简称“长护险”)方面提出,促进智能外骨骼等智能化设备在长期照护领域应用。就长护险领域而言,一款设备如何承载起“一人失能,全家失衡”的突围希望?它离真正走进每户失能老人的家庭还有多远?

鼓励智能设备走进失能家庭

长护险被称为社保“第六险”,我国自2016年启动长护险制度试点,历经十年探索,目前参保规模已达3.2亿人。

从其运行机制来看,长护险通过人人参保筹集资金,为失去正常活动能力的参保人提供基本的生活照料和医疗护理,对所发生的护理费用予以报销。

《规划》提出,“十五五”期间长护险制度覆盖所有统筹地区。在推行长护险方面,《规划》也提出,推动长期护理服务资源合理布局,促进长期护理相关领域创新,促进智能外骨骼等智能化设备在长期照护领域应用。

何为智能外骨骼?据了解,外骨骼是一种用于增强生物体运动能力或提供保护的外部支撑结构,以常见的下肢外骨骼机器人为例,其作为可穿戴仿生智能装置,可通过人机协同为下肢活动提供助力、防护与精准辅助,广泛应用于医疗康复等领域。

对于外骨骼机器人而言,其曾以“登山神器”小有名气,有多个景区曾推出过外骨骼机器人辅

助爬山服务,穿戴后,可以帮助户外运动爱好者增强体能、减少受伤风险。

事实上,在推动相关设备牵手长护险层面,政策信号持续加码。今年5月,民政部在加快发展康复辅助器具产业部际联席会议第九次全体会议中释放一大信号:推动符合条件的康复辅助器具适时纳入医保、工伤、长护险支付范围;今年7月,民政部、国家医保局等14部门联合印发的《康复辅助器具产业产能提质三年行动方案(2026—2028年)》明确,国家层面根据人口形势变化和制度发展,研究探索将长期护理相关智能化服务和支持性辅助器具纳入长护险支付范围。

对于相关设备如何应对长期照护领域的难题,众托帮联合创始人兼总经理龙格表示,外骨骼通过辅助站立行走减少压疮、血栓、肌萎缩等并发症,把“全家伺候卧床”转为“设备+护工协同康复”,降低家属体力与时间的投入,延缓老人进入机构的时间。“相关设备和服务是老龄化失能群体的刚需”——这恰恰是政策密集出台背后的深层成因。

落地仍有多道坎

政策信号已经亮起,但智能外骨骼在长护险领域的落地现状究竟如何?

就当前而言,医用外骨骼设备从康复科室走进长护险领域,仍处于“破冰期”。龙格表示,从探索角度来看,北京、上海、江苏等十余省份仅将医用外骨骼康复训练服务费(非设备本身)按医保乙类或长护险试点报销50%—70%,消费级助行款设备也尚未进入目录。

对于外骨骼等智能设备下一步在长护险领域的落地节奏,龙格预测,在相关政策发布的背景

下,2026—2028年,会先以“医院康复项目—社区租赁服务包—居家辅具租赁”三步走加速,医用级快于消费级。

毫无疑问,在老龄化背景下,随着科技迅速发展,智能化辅助器具迎来蓬勃发展,在失能人员照护过程中发挥了重要作用。从市场规模来看,IDC数据显示,2025年,中国医疗康复外骨骼机器人市场规模约14.2亿元,出货规模约3200台。当前,医院康复科、康复专科医院及康复中心仍是主要应用场景。

但需要关注的是,下肢外骨骼机器人已在各领域形成技术雏形与应用案例,但大规模推广仍面临成本居高不下、续航能力不足、用户适配性单一等瓶颈。龙格将难题概括为“四重卡”:设备单台10万+家庭买不起、无长护专用编码与疗效计价、消费级无养老防跌倒安全标准、居家运维与数据回传缺失。

对此,在更优模式的探索上,龙格建议采用“长护险付租赁+训练服务包(按站立/步数疗效续付)+社区辅具池流转+医用/居家分级产品”的模式,不鼓励直接买断设备进家门。

整体而言,政策铺好了路,但设备进家门前,还有成本、标准、服务模式等多道坎等待跨越。在业内人士看来,当一台外骨骼机器人真正成为失能老人家庭中“用得起、用得好”的日常设备时,“一人失能,全家失衡”的困局将迎来进一步破题。对于扮演经办等角色的险企而言,亦可以在智能设备+长护险领域发力。龙格表示,方向可以是险企定服务标准与数据接口、厂商做“长护定制款”(去景区功能、加跌倒锁止与步态报告),以“设备+康复师随访”打包成商保附加包或按降低再住院率对赌分成,而非险企下场造机器人。

北京商报记者 胡永新

恒大集团、恒大地产等案一审宣判 许家印被判处无期徒刑

2026年8月20日上午,广东省深圳市中级人民法院对被告单位恒大集团有限公司(以下简称“恒大集团”)、被告单位恒大地产集团有限公司(以下简称“恒大地产”)、被告人许家印案进行一审公开宣判。对恒大集团数罪并罚,判处有期徒刑人民币88.2亿元;对恒大地产判处有期徒刑人民币70亿元;对许家印数罪并罚,判处无期徒刑,剥夺政治权利终身,并处没收个人全部财产;对违法所得继续追缴,不足部分责令退赔。

法院经审理查明,被告人许家印系被告单位恒大集团的实际控制人,全面负责集团运营活动,管理、控制被告单位恒大地产及恒大财富、恒大南昌等多家企业,投资地产、物业、金融等领域。2016年至2021年间,恒大集团、恒大地产及许家印违反国家法律规定,以持续性、大规模财务造假等手段,虚增资产、隐瞒负债,分别实施了非法吸收公众存款、集资诈骗、欺诈发行证券、违规披露重要信息等犯罪行为;恒大集团及许家印通过行贿等手段取得金融机构控制权,违法套取信贷资金、保险资金归恒大集团使用,实施了单位行贿、违法发放贷款、违法运用资金等犯罪行为。许家印还利用作为恒大地产董事长的职务便利,组织财务造假,以分红名义侵占公司财产。

法院认为,被告单位恒大集团、

被告人许家印的行为已构成非法吸收公众存款罪、集资诈骗罪、违法发放贷款罪、欺诈发行证券罪、违规披露重要信息罪、单位行贿罪;许家印的行为还构成违法运用资金罪、职务侵占罪;被告单位恒大地产的行为已构成欺诈发行证券罪。对恒大集团、许家印应依法数罪并罚。恒大集团、恒大地产及许家印的犯罪行为严重破坏社会主义市场经济秩序,侵犯公私财产权益,侵害国家工作人员职务行为的廉洁性,犯罪数额特别巨大,情节特别恶劣,造成特别重大经济损失,社会危害特别严重,应当依法严惩。法院根据被告单位、被告人的犯罪事实、性质、情节和对于社会的危害程度,依法作出上述判决。根据法律及司法解释规定,退赔损失优先于罚金刑、没收财产刑的执行。

同日,深圳市中级人民法院、深圳市南山区人民法院还公开宣判了恒大集团相关涉案人员非法吸收公众存款、集资诈骗、违法运用资金等案,依法对甄立涛、柯鹏、许腾鹤、许智健、杜亮、梁栋等56人判处有期徒刑十八年至一年十个月不等的刑罚,并处罚金或没收财产;对违法所得继续追缴,不足部分责令退赔。

部分人大代表、政协委员,被告人亲属,集资参与人代表等旁听了宣判。

据新华社