

北京市门头沟区西长安街沿线北侧地块

项目介绍

目录

CONTENTS

- 1 项目概况
- 2 市场分析
- 3 经营方案
- 4 经济测算
- 5 SWOT分析

1.1 项目地块基本信息

项目位于北京市门头沟长安街沿线北侧，西六环西侧，与石景山区首钢园冬奥大跳台隔河相望，紧邻中央广播电视总台超高清示范园“央视界”项目用地。本项目由两宗土地组成（一块50亩住宅+一块28亩商业用地），基于协助政府引进产业落地，拟通过劝退方式底价获取土地，土地出让金25.3亿元（不含契税）。



地块名称	门头沟S1线07地块
用地性质	住宅及商业金融服务用地
占地面积 (m ² &亩)	51690.51 (77.5亩)
容积率	住宅2.5, 商业3.5
计容建面 (m ²)	15万m ²
商业占比 (%)	40%
住宅计容建面 (m ²)	8.5万m ²
商业计容面积 (m ²)	6.5万m ²
保障&安置计容建面 (m ²)	不涉及
限高 (米)	住宅45米, 商业80米
原获取方式	招拍挂
原获取时间	2023年11月22日 (已暂停)
原始地价 (万元)	25.3亿元
原始楼面单价 (元/m ²)	17136元/m ²

原始挂牌文件核心限制条件

商业自持80% (待优化)
住宅内部配件15米宽道路
(住宅与商业不做关联, 可分开报规)

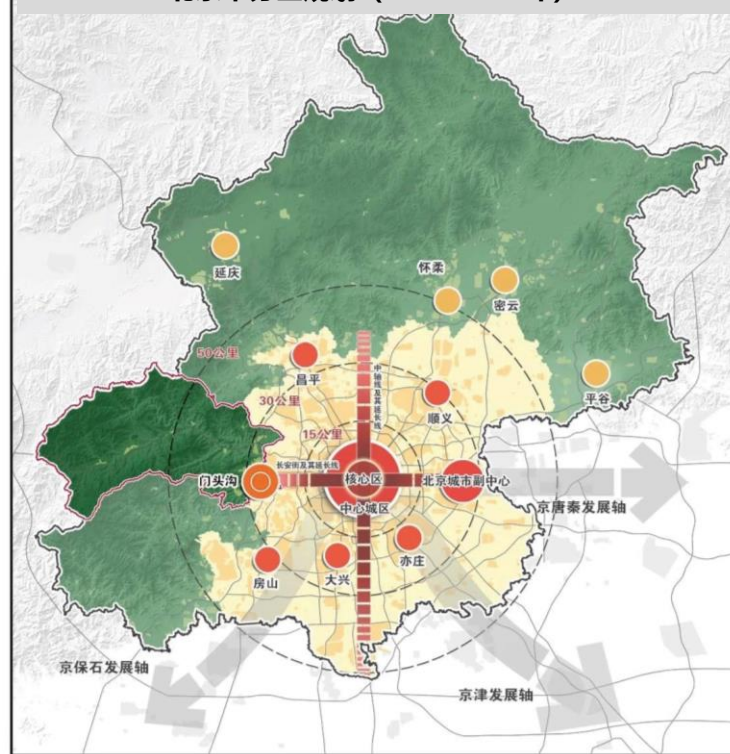
产权及抵质押情况

不涉及

1.2 项目区位

项目位于北京市门头沟南部新城板块，临近西六环，属上岸商圈，板块以行政办公、商务服务、科技创新、文旅体验为主导功能；受新首钢冬奥产业园区和石景山、海淀及丰台主要商圈辐射，在城市核心区一小时内生活圈之内；

北京市分区规划 (2017-2035年)



门头沟主要功能区布局规划 (2017-2035年)



城市规划图：

■ **一城**：是门头沟新城；**两带**：是永定河生态文化融合发展带与沿109国道区域协同发展带；**三点**：指潭拓寺、军庄、斋堂三个重点发展镇；**多脉**：指门头沟全域范围内，以重要的地区性道路或水系为纽带，连接乡镇中心区与山区村庄的重要沟谷；

项目区位图

■ 本案位于门头沟新城板块四道桥区域，临近西六环，属上岸商圈，同时受门头沟老城区商圈、五棵松商圈、丽泽商圈等辐射；

1.3 项目交通

本案南临长安街西延线——金安路，东临西六环，享受“三横两纵一轨道”的城市交通路网，距离S1线四道桥站1公里范围内，可实现与横穿北京东西的6号线、1号线换乘，可快速联通市区。



【道路交通】——“三横两纵”

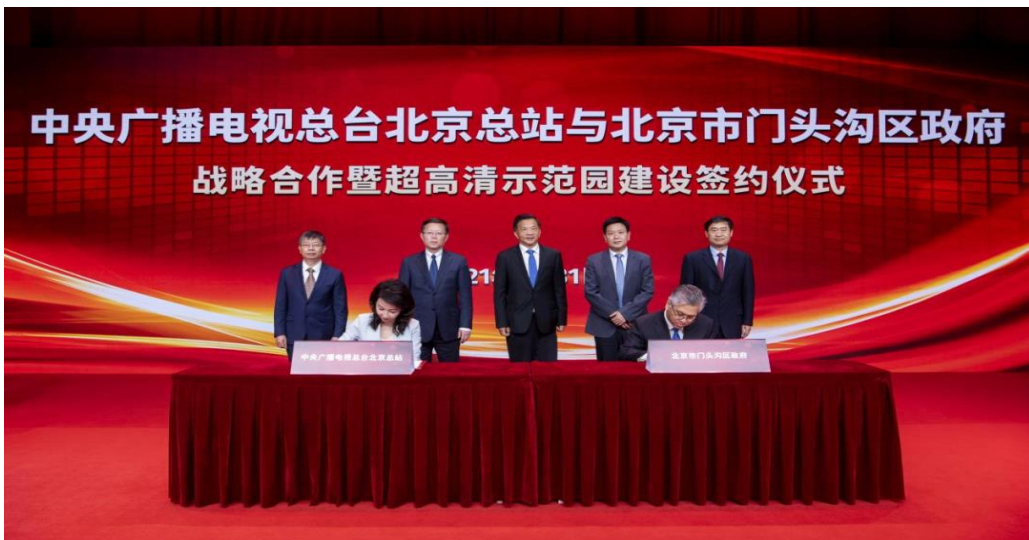
- 三横：阜石路、金安路、京昆线，距金安路直线距离 200米，距京昆线直线距离2.5公里，距西六环/阜石路高速出入口直线距离3.6公里；
- 两纵：石担路、西六环，距石担路直线距离2.4公里，距西六环/京昆高速出入口直线距离2.5公里，距西六环/阜石路高速出入口直线距离3.6公里；

【轨道交通】——“一轨道”

- 一轨道：地铁S1线，距离现状地铁S1线四道桥站直线距离 900米，S1线可换乘 6 号线、1 号线。本案居长安街西 沿线，坐享区域发展、交通升级的双重利好，步行百米 即达长安街，由此畅行京西，接轨全城。

1.4 项目周边重大利好规划

项目东侧紧邻央广总台超高清示范园-“央视界”，目前方案设计已完成，并于2023年12月正式启动建设，预计2026年投入使用，总建面15.8万平方米，将承接总台春晚等大型节目的演出，并作为主题乐园向公众开放。



中央广播电视总台北京总站和北京市门头沟区政府签订战略合作协议，中央广播电视总台超高清示范园落户北京市门头沟区。建成后的总台超高清示范园将拥有超高清演播平台、超高清系统设备研发及应用平台、超高清转播车测试和维护平台、视听文化广场、视听艺术中心五大功能模块。届时将作为视听文化主题乐园向公众开放，还将有着丰富多彩的半户外公共演艺活动，激发城市持久活力。

央视界——中央广播电视总台超高清示范园总用地面积超过4.7万平方米，总建筑面积约15.8万平方米。配置穹顶文化城市客厅、线上线下融合互动的国家视听艺术中心、4K/8K超高清电视转播车队、全国唯一产学研用一体的超高清国家重点实验室、世界最大的科技装备一流的超高清演播平台，总台春晚、国家宝藏、中国诗词大会等一大批精品节目将在此上演。



1.5 四至及现状、市政配套情况

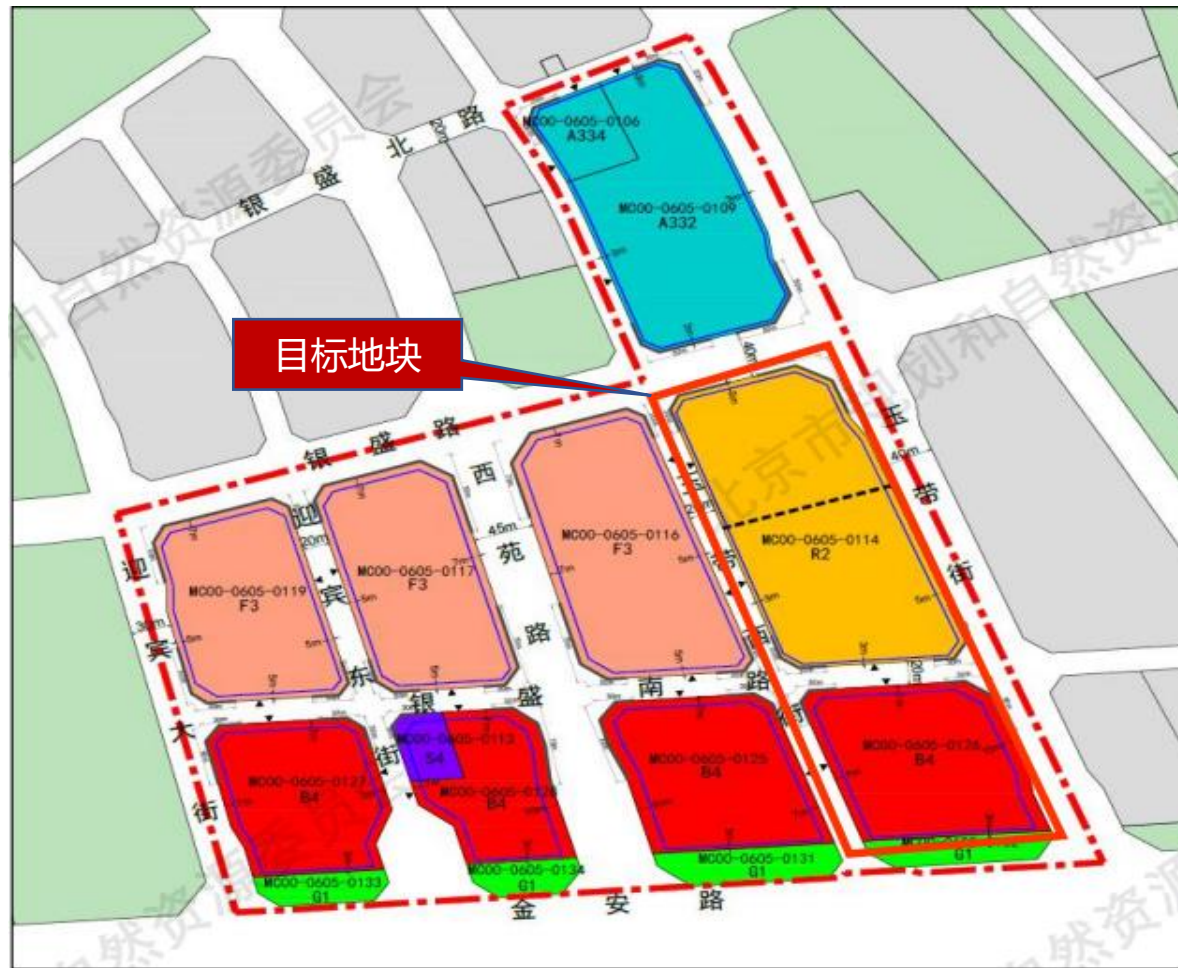
➤ 现状：净地，无拆迁，地块红线内无重大不利因素，三通一平。地形地貌：宗地内地势平坦，无高差。



1.6 规划条件

本项目四至为：东至规划央视高清示范产业园，南至金安路(西长安街沿线)，西至规划玉带西路，北至规划银盛路。地块包含住宅及商业用地，住宅用地总建面积为8.5万m²，容积率2.5，商业用地总建面积为6.5万m²，容积率为3.5，总计容面积15万m²。

地块位置		金安路以北、玉带路以西
地块编号		MC00-0605-0114、0126
地块构成		住宅+商业
土地面积	(m ²)	51690.51
	(亩)	77.5
用途		居住用地+商业金融服务用地
规划指标要求	容积率	住宅2.5，商业3.5
	限高	住宅限高45米，商业限高80米
	建筑密度	建筑密度≤30
	绿地率	绿地率≥35
	车位配比	车户比1:1.2
计容面积 (m ²)		147641.945



1.6 地块毒点排查

分类	毒点说明清单		有画勾	毒点描述	对方案成本的影响	对客户的影响
地表	房屋、构筑物、高压线、通讯线缆、信号塔、古树名木、青苗、河道、排水渠、鱼塘、林业（砍伐证）、占用情况					
地下	管线、电缆、暗渠、水渠、沟壑、池塘、文物、坟墓、地铁等					
周边	噪音、污染、恶臭	机场、铁路、公路、立交桥、工厂、集市、学校、车站、货场、造纸厂、化工厂、橡胶厂、废品站、产生烟雾和扬尘的场所、垃圾场、污水河/塘/沟渠等				
	宗教、禁忌	庙宇、教堂、清真寺、殡仪馆、火葬场、公墓、监狱或看守所、刑场等				
	危险物、辐射	高压电线路、变电站、雨污水泵站、核电站、油气库站、弹药库、微波通道、无线通讯基站、高铁、辐照中心等				
历史	是否属于填湖、填海地块、是否临湖/河/江/海、是否为原化工厂房、矿山等，核实是否存在污染源					
变迁	规划中的公路、道路、高架桥、铁路建设；绿地、水面、树林等改变现状					

地块毒点不涉及

目录

CONTENTS

- 1 项目概况
- 2 市场分析
- 3 经营方案
- 4 经济测算
- 5 SWOT分析

2.1 城市概况 (政策)

房地产政策

限购、限售、限价、限签政策

房地产政策		政策细则
限购政策		1.北京户籍、北京集体户口、北京工作居住证，持有任一个的前提下，已婚家庭名下北京无房限购两套，有房限购一套，单身可购买一套。 2.外地户口，在北京连续缴纳60个月社保或个税，可拥有一套住宅。无论单身还是已婚家庭，限购1套
限购区域		全市限购
限售条件		需满5年以上
限价 (备案价条件)		区域限制 备案价上限为 61000 (元/平米) ，拟获取项目预计 销售价格为 53000-55000 (元/平米)
		是否可捆绑车位 <input type="checkbox"/> 是否可捆绑精装 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>
限签	区域	无
	形式	无

首付比例及房贷利率

户籍	首付比例		贷款利率	
	首套	二套	首套	二套
本地/外地	30%	60%(普通自住房) 80%(非普通自住房)	基准+55	基准+105

2.1 城市概况（政策）

备注：若存在取消预售制等风向，请进行提示

房地产政策

本地银行放款政策分析	政策细则
重点资金监管要求	每平方米不得低于5000元
解除资金监管条件	项目用款计划按照地下结构完成、主体结构完成、竣工验收备案、首次登记完成四个环节设置资金使用节点。
按揭放款条件-商贷	结构封顶放款
按揭放款条件-公积金	结构封顶放款
放款周期及额度	达到工程形象封顶放款，周期1个月，银行额度充足

预售形象

获取预售证工程节点及资金投入要求	
住宅预售条件	采用装配式建筑的不作建设形象进度要求。

2.2 土地市场（周边土地交易情况）

2021年至今门头沟区仅成交5宗住宅用地，全部集中在门头沟新城板块，楼面价在18400-29000元/m²，其中18400-22000均配有保障性用房，本案住宅楼面价17136元/m²，自持80%商业，楼面价具备一定优势。

2021年至今门头沟成交住宅用地



2021年至今门头沟区已成交住宅用地

板块	项目名称	规划用途	规划建筑面积	成交金额(万元)	综合溢价率	竞得方	综合楼面价	成交日期	销售指导价(元/m ²)	价差(元)
门头沟新城	永定镇MC00-0605-0002、0005等地块 (峯范北京)	R2	67598	148,400	1.64%	金地集团	21953	2021-12-24	61000	39047
	永定镇MC00-0605-0004等地块 (龙湖北辰揽境)	R2、F3	66172	121,800	1.50%	北辰/龙湖	18407	2021-10-13	61000	42593
	永定镇MC00-0605-0001、0003等地块 (金茂长安悦)	R2	53582	116,800	1.57%	中国金茂	21798	2021-12-24	61000	39202
	永定镇南区棚户区改造和环境整治项目MC00-0015-6050地块 (中建长安麓院)	R2	32206	79,000	0.00%	中国建筑	24530	2022-11-28	61000	36470
	永定镇冯村、何各庄MC00-0013-0077等地块 (雅居乐富春山居)	R2、S4	51938	153,000	0.00%	雅居乐集团	29458	2021-5-8	63000	33542

2.3 竞品分析

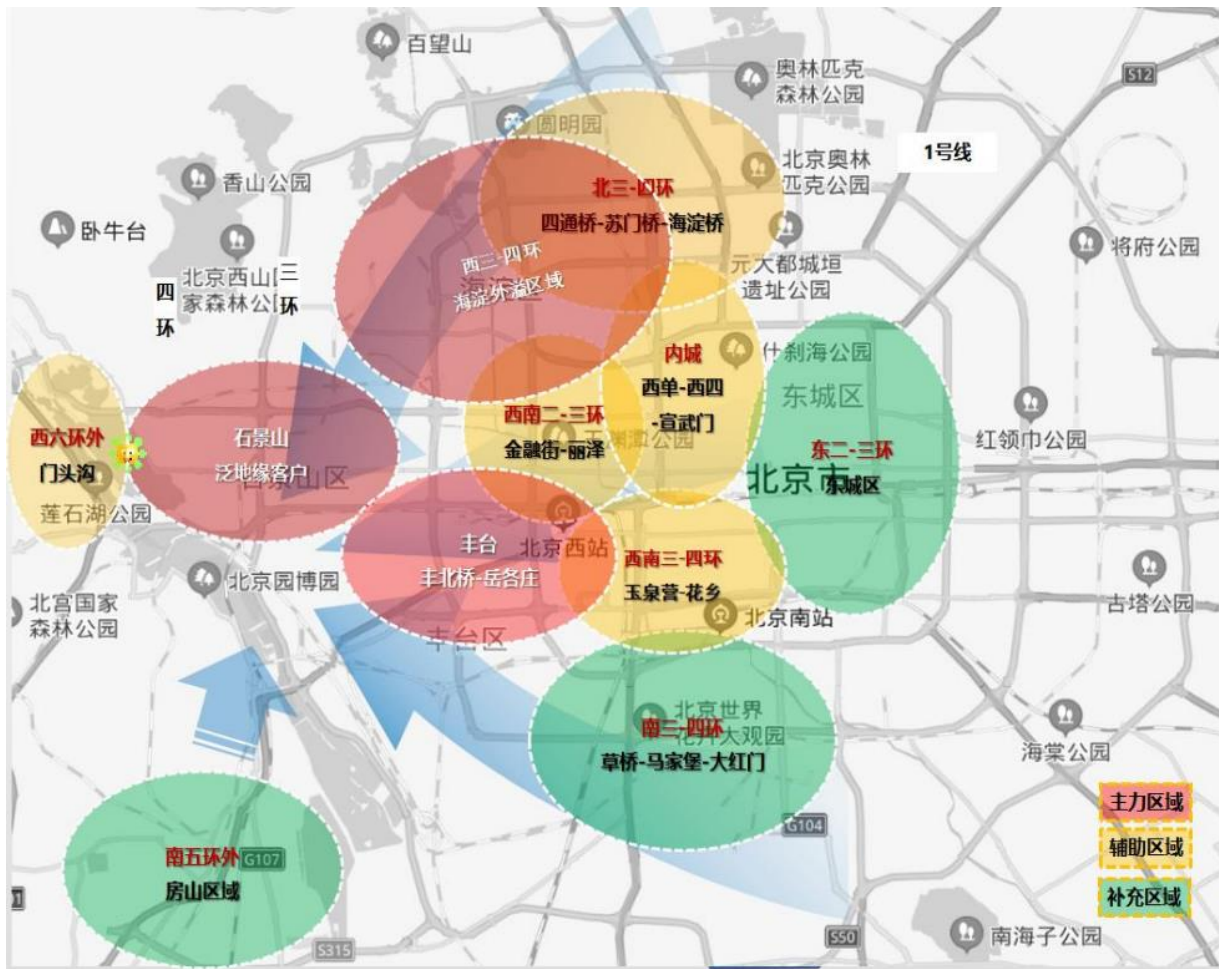
项目位于四道桥片区，该片区金地、金茂、龙湖三个竞品均已售罄，销售价格50500-53000元/m²，月均去化30-40套，热点户型为两居室及功能三局，面积段为78-100m²，总价段在400-500万，刚需为主。



区域	项目名称	物业类型	容积率	主力户型	主力总价	签约均价
石景山广宁村	保利璟山和煦	洋房	1.8/2.0	73两居 96-113三居 136四居	440-820	预计6万
门头沟四道桥片区	龙湖北辰揽境	小高层 高层	2.7	79/80两居一卫 98三居两卫	410-520	51410
	金茂长安悦	小高层	2.0	78两居一卫 98三居两卫 118三居两卫	380-640	52907
	峯范北京	洋房 小高层 高层	2.7	74-78两居一卫 92-99三居一卫/两卫	370-520	50510
门头沟永定镇南区	中建长安麓府	洋房	1.4/1.5	89三居两卫 115四居两卫 139四居三卫	480-760	55238
	中建长安麓院	洋房	1.4	89三居两卫 118四居两卫	470-650	53378
	雅居乐富春山居	洋房	1.1	143四居两卫	540-560	37900

2.4 客群分析

目标客群分布：城区西部的海淀、石景山、丰台，依托轨道交通及快速路网，向南、西部外溢扩散。



主力客群：首置客户占比70%

客户特征：工作在城区，依赖轨道交通，对通勤时间、价格高度关注及敏感，同时对未来区域的规划及发展有一定期望。

关注点：轨道交通、单价总价、未来规划

次主力客群：首改客户占比20%

客户特征：门头沟、石景山地缘泛地缘性客户，熟悉了解区域位置，对区域生活产生习惯、依赖，对现有居住环境选择改善升级。

关注点：居住品质、居室配置、产品功能。

补充客群：内城零散改善客群10%

客户特征：北京西部、南部改善客群，同环线、同价格产品对比。

关注点：产品性价比、交通配套。

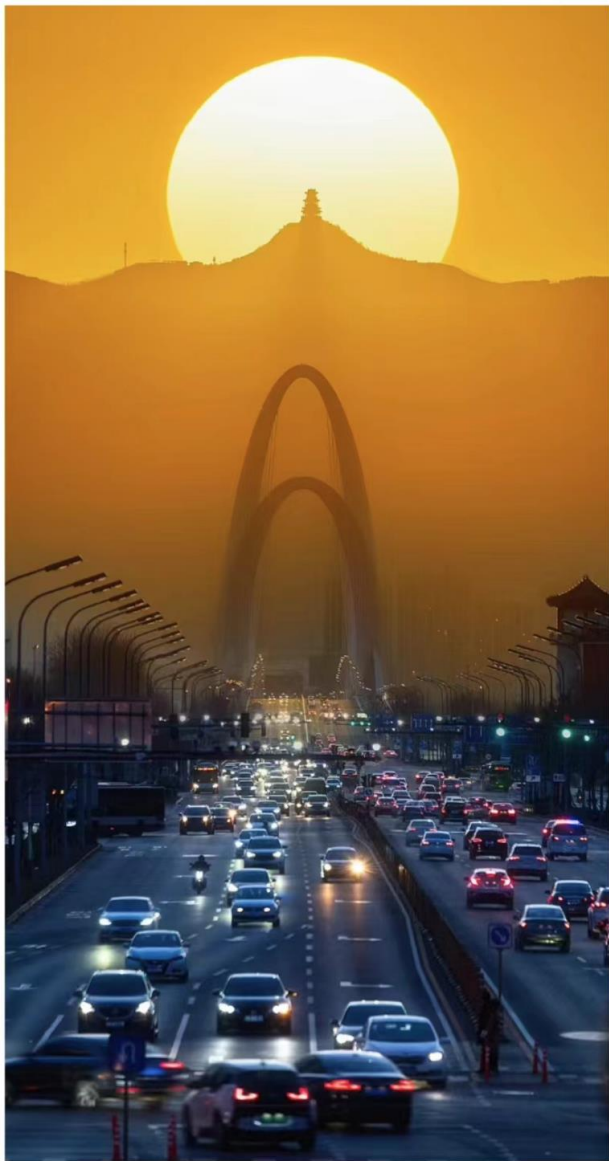
2.5 产品分析

结合市场来看，70-100m²为市场主流去化产品；参考金茂长安悦，在保证产品力的前提下，120-140平大户型同样具备一定的流速保障，且可实现较高单价。

因此建议本案主力产品为100m²以内户型，保证快速去化；同时搭配部分100-115m²得产品提升溢价。

户型	面积段	占比
两居室	78~80m ²	25%
功能三居室	90~95m ²	35%
三居室	100~115m ²	30%
四居室	140m ²	10%

2.6 市场小结



西长安·央视界·地铁旁·活力品质住区

- **西长安**：本案位于长安街西延线，区域价值凸显；
- **央视界**：东侧紧邻中央广播电视总台超高清示范园，未来总台春晚、国家宝藏等精品节目将在此上演，带动区域价值进一步提升；
- **地铁旁**：距离地铁s1号线四道桥地铁站直线距离1公里以内，步行可达，可换成1号线、6号线，快速联通市区；
- **活力品质住区**：本案以刚需刚改户型为主，为年轻家庭定制活力品质社区。

目录

CONTENTS

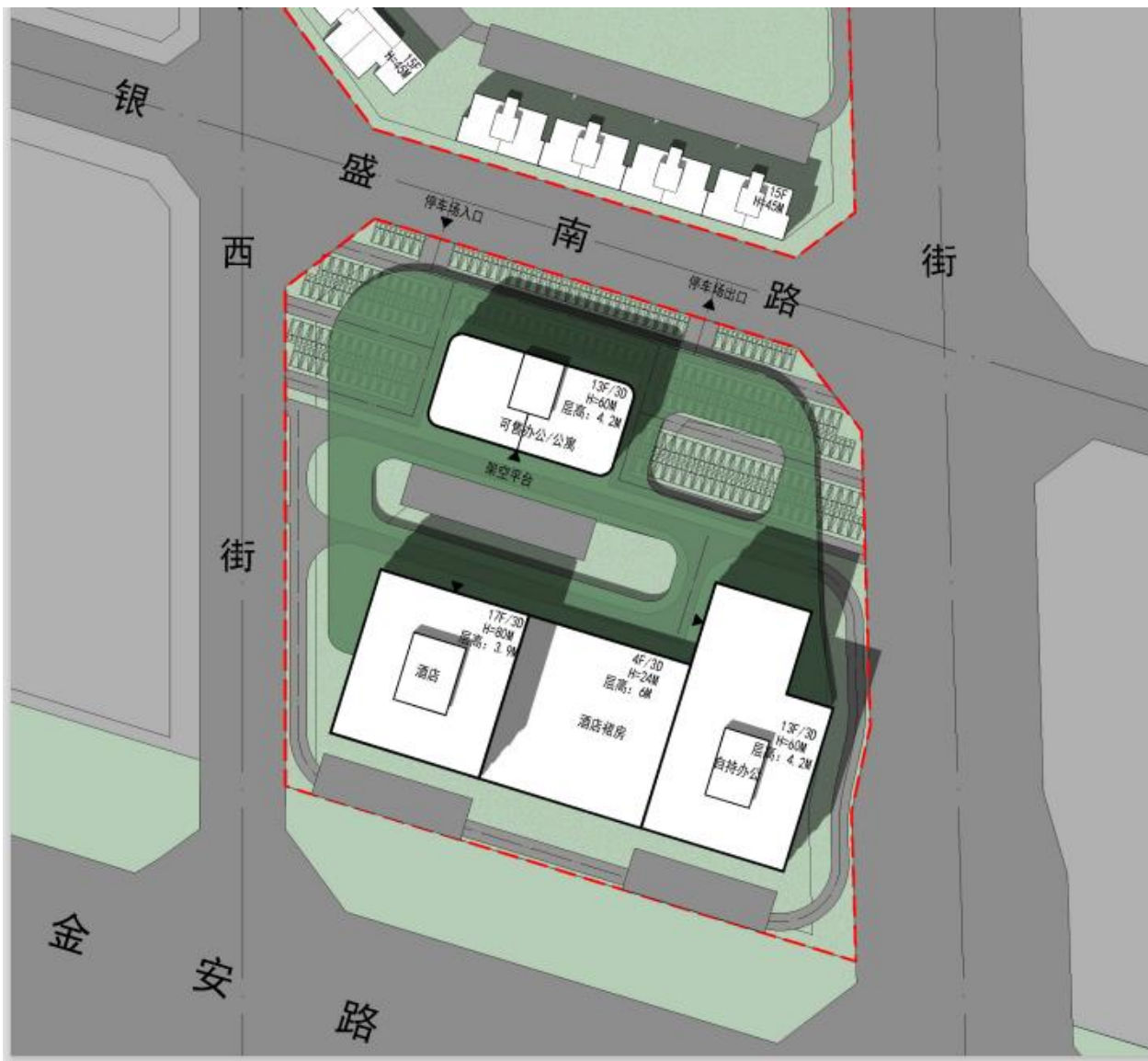
- 1 项目概况
- 2 市场分析
- 3 经营方案
- 4 经济测算
- 5 SWOT分析

3.1 暂定规划方案 (暂定)



MC00-0605-0114 地块经济技术指标			
项目	数值	单位	备注
建设用地面积	33274.84	m ²	
总建筑面积	83187.10	m ²	
地上总建筑面积	83187.10	m ²	
其中	住宅面积 (可售)	82439.38	m ²
	公共服务配套 (不可售)	747.72	m ²
基底面积	6512.00		
地下总建筑面积	47304.90	m ²	
其中	人防车库面积	9185	m ²
	非人防车库面积	23182	m ²
	住宅地下面积	12624	m ²
	非机动车库	2314	m ²
机动车停车位	925	辆	住宅按1.2辆/户, 配套按照65辆/万平
其中	地上停车位	0	
	地下停车位	925	辆
非机动车停车位	1542	辆	住宅按2辆/户, 配套按照2辆/100m ²
其中	地下停车位	1542	辆
居住户数	770	户	
居住总人口	1887	人	
容积率	2.50		
绿地率	30%		
建筑密度	20%		

3.2 规划方案 (暂定)



MC00-0605-0126 经济技术指标

序号	数值			备注		
用地性质	B4					
用地面积	18415.67	m ²	64454.85			
容积率	3.50	-				
总建筑面积	81374.85	m ²				
地上面积	64454.85	m ²	0.00			
其中	自持	酒店	客房	16500.00	m ²	300自然间, 270钥匙间
			公区	9500.00	m ²	
			合计	26000.00	m ²	
	可售	办公	21563.88	m ²		
		公寓	16770.97	m ²		
移交	公厕	120	m ²			
地下面积	16920.00			m ²		
其中	酒店	后勤、机房	5000	m ²		
		酒店车库	5000	m ²	人防车库	
	办公、公寓 汽车库	人防车库	2128	m ²	人防车库	
		普通车库	4792	m ²		
停车位	281			辆		
其中	酒店车位	人防车位	108	辆	0.4辆/间, 人防车位	
	办公、公寓 车位	人防车位	45	辆	0.5辆/100m ²	
		普通车位	128	辆		

3.3 操盘经营思路



项目住宅为二期

项目商业为二期

售楼处

操盘思路：

- 项目整体分两期开发，一期为住宅地块，二期为商业地块，因住宅开发与商业无关联，且沟通政府可以分楼栋报规，故先开发住宅，通过住宅收益实现前期投入资金回笼。
- 售楼处考虑放在项目东南一侧，也是长安街沿线，并拟在石景山区大悦城商场、上岸商圈龙湖天街处设有外展点。

目录

CONTENTS

- 1 项目概况
- 2 市场分析
- 3 经营方案
- 4 经济测算
- 5 SWOT分析

4.1 销售计划

住宅：货值43.69亿元，2024年6月开盘，整盘均价【53000元/m²】，整盘月均去化【40】套，2025年12月住宅部分售罄，销售周期18个月。
商业：2.6万平米酒店暂按自持；3.85万平米办公及公寓对外销售，货值7.69亿元，2026年6月项目竣备开始销售，均价暂按20000元/m²估算。
车位：暂按住宅车位销售50%，货值1.4亿元，2026年6月项目竣备开始销售，均价【30万/个】；剩余住宅车位及公建车位按自持预估。
整盘总货值【52.77】亿元。

产品类别	首开定价	整盘均价	面积/个数	销售额（万元）	开盘时间	结盘时间	首开去化	整盘月均去化
小高层（精装）	53000	53000	82439	436,929	2024年6月	2025年12月	40套	40套
办公及公寓	20000	20000	38454	76,910	2026年6月	2026年6月	-	-
车位（万/个） 按50%销售计算	30	30	464	13,905	2026年6月	2026年6月	-	-
合计	—	—	—	527,743	—	—	—	—

4.2 项目核心指标分析

➤ 项目净利润58,322万元，项目净利率11.05%，另持有2.6万平米酒店资产。

项目层面指标		可售面积单方 (元/m ²)	建筑面积单方 (元/m ²)	
1	总货值 (元)	527,743.40	43,653.32	24,909.20
2	总成本 (元)	418,860.16	34,646.83	19,769.97
	土地成本 (元)	265,465.12	21,958.46	12,529.81
	建造成本 (元)	131,549.03	10,881.33	6,209.04
	开发费用 (元)	21,846.02	1,807.04	1,031.12
3	期间税费 (万元)			31,120.99
4	项目利润总额 (万元)			77,762.25
	企业所得税 (万元)			19,440.56
	项目净利润 (万元)			58,321.69
	项目净利率		11.05%	
	项目回正周期		15个月	

目录

CONTENTS

- 1 项目概况
- 2 市场分析
- 3 经营方案
- 4 经济测算
- 5 SWOT分析

5 项目SWOT分析

优势

1. **项目确定性较强**，底价获取；
2. 北京长安街沿线稀缺住宅地块，周边无直接在售竞品，配套齐全，伴随“央视界”落地**市场有保障**。

S

劣势

1. 商办地块需要企业有较强的营销和运营能力。
2. 周边缺少三甲医院。

W

机会

1. 央视界落地，区域价值进一步提升，带动本项目公建产品去化及酒店运营；
2. 若实现央国企合作，进一步提升产品价值，同时保证现金流安全性。

O

威胁

1. 多家房企在洽谈本项目合作；
2. 周边次新房较多，客户可能会有一些分流。

T

投资结论：项目位于西长安街沿线，稀缺住宅地块，住宅利润可覆盖股东投入及外部借款本息，项目较为安全。周边竞品已售罄，伴随央视界落地，市场有保障。



敬呈立项

— T H A N K S —

