

## 【土拍速递】中建智地+未来科学城 26 亿竞得北京昌平宅地，天通苑板块时隔八年再迎

### 宅地成交

10月28日，北京昌平区北七家歇甲庄村地块出让，地块位于天通苑东侧，如期由中建智地+未来科学城以26.01亿元的底价竞得。

昌平区天通苑板块上一次有宅地出让，还是2017年天通苑北侧的共有产权房项目，由未来科学城溢价27%竞得，成交楼板价为2.3万元/平方米。

#### 宗地详情

昌平区北七家镇歇甲庄村（A地块）0038、0046、0035、0043、0044、0045			
区域-板块	昌平区-天通苑板块	成交日期	2025/10/28
总建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	10.47 (可建住宅9.13)	成交总价 (亿元)	26.01
综合容积率	1.65 (住宅部分2.07)	住宅楼板价 (元/平方米)	28495
溢价率	0%	周边可比房价 (元/平方米)	50000
交易方式	挂牌	地块属性	纯住宅
竞得人	中建智地+未来科学城		

数据来源：CRIC

歇甲庄村地块位于昌平区北七家镇，距离天通苑东站约2公里，是该村庄A、B、C三个组团地块中首个进入开发环节的地块。该地块综合容积率1.65，共包含6宗子地块，其中2宗为住宅用地（属于A地块规划的5个住宅类子地块中的0038、0046号），容积率分别为2.0和2.1，合计用地面积4.41公顷，规划建筑面积9.1万平方米，建筑限高均为60米；剩余4宗地块需由竞得人完成代建，建成后无偿移交相关部门。

从开发主体来看，根据2024年12月政府相关部门回复，歇甲庄村土地一级开发项目原主体为中港公司。经昌平区政府批准，该项目拟变更主体，其中项目主体调整为昌平区综合事务中心，实施主体调整为北京未来科学城置汇建设有限公司。

该地块出让起拍总价为26亿元，住宅部分起拍楼板价2.85万元/平方米。最终由中建智地与未来科学城组成的联合体以底价竞得，出让流程顺利完成。

此次出让后，歇甲庄村A组团仍有3宗住宅类子地块（0034、0037、0039号）未挂牌。这3宗地块合计用地面积4.2公顷，对应规划建筑面积8.7万平方米；鉴于路网分布与地块自然分隔的特点，预计将分三宗独立地块进行出让开发。

歇甲庄村 A 组团地块规划示意（红框部分为本次出让地块）



用地编号	用地性质	用地面积（公顷）	容积率
0035	社会综合服务设施用地	0.38	0.89
0038	<b>二类居住用地</b>	<b>1.76</b>	<b>2.1</b>
0043	基础教育用地	0.52	0.8
0044	文化设施用地	0.2	0.4
0045	体育用地（复合停车场）	0.84	0.6
0046	<b>二类居住用地</b>	<b>2.65</b>	<b>2.05</b>

资料来源：北京自然资源局

该地块距离 17 号线天通苑东站约 1 公里，未来可通过换乘 18 号线，连接望京、西三旗、上地及中关村软件园等重要就业区域，交通通勤便利性较强。教育与商业配套方面，主要依赖歇甲庄村规划新建资源，其中 A 组团规划的教育类地块位于本次出让地块东南侧，用地面积 2.81 公顷，同时也是 A 组团内面积最大的一宗子地块。生态资源上，地块周边分布有清河、温榆河公园等，可满足居民日常休闲需求；不过需注意的，地块周边城市界面相对老旧，处于歇甲庄拆迁安置房片区，且东北侧沥青厂虽已着手搬迁，但其原有影响仍需相关部门进一步评估。

从区域楼市情况来看，该地块所处的天通苑以东片区已超过十年未进行住宅类地块招拍挂出让，目前区域内尚无同质新房在售。距离地块最近的二手房为 2 公里外的天通苑小区，该小区入市已超 30 年，属于超级刚需大盘；结合区域市场行情，业内预计该地块未来新房均价将达到 5 万元/平方米左右。

至于地块南侧及西南侧超过 2 公里处的望京国誉府、润泽御府均为高端项目，与该地块定位存在明显差异，不具备直接可比性，其售价分别约为 8 万元/平方米、11 万元/平方米。

图：地块三公里内尚无可比在售项目



图片来源：CRIC

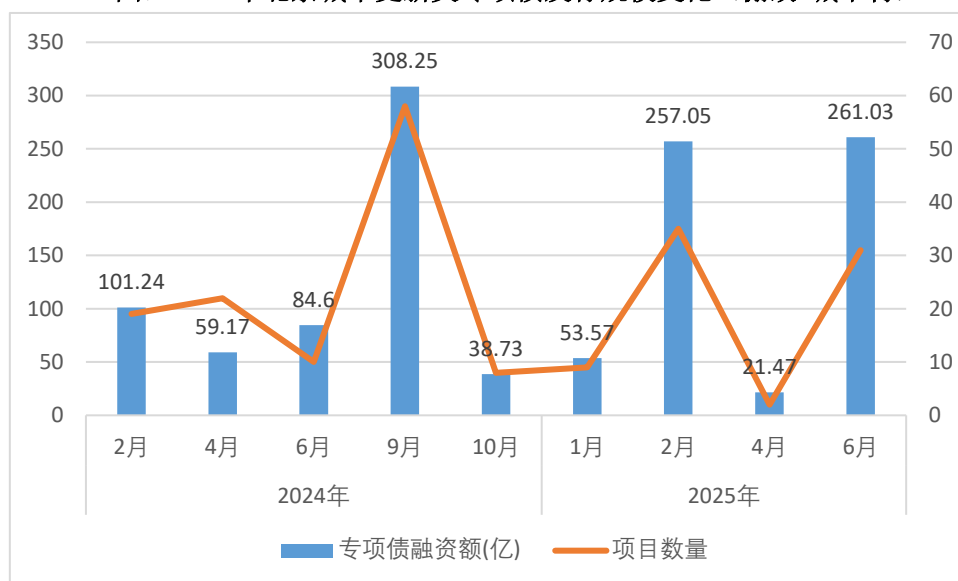
### 延伸阅读：2025年北京加速推进城市更新项目

当前，中央正加快推进城市高质量发展，在此背景下，2025年以来北京城市更新工作也进入加速推进阶段。从城市更新类专项债投资数据来看，2025年前三季度，北京已有77个城市更新项目获得专项债融资，融资总额达593亿元，这一数据已超过2024年全年117个项目592亿元的融资总量，充分体现出今年北京城市更新项目融资推进的显著成效。

从融资项目规模分布来看，2025年大规模融资项目数量也实现了明显增长。截至目前，2025年单项目融资超过10亿元的情况已有26次，对应融资总额合计427亿元；而2024年全年单项目融资超过10亿元的次数仅为11次，合计融资总额292亿元，两者对比可见今年北京城市更新项目在规模化推进上的突出进展。

大量城市更新类项目的持续推进，也为北京土地市场带来了积极影响。随着城市更新工作的深入，众多棚改相关项目逐步入市，为土地市场补充了大量优质增量地块。以今日出让的歇甲庄地块为例，该地块正是依托歇甲庄村旧改工作，通过土地整备形成的新增一级土地开发用地，成为城市更新与土地市场良性互动的典型案例。

图：2025年北京城市更新类专项债发行规模变化（棚改+城中村）



说明：部分项目在期间多次融资，存在少数重复

数据来源：中国地方政府债券信息公开平台，预警通

从整体项目布局来看，按专项债融资清单统计，2025年北京共有36个百亿级城市更新项目正在持续推进，这些项目涉及总投资额达6900亿元，经测算预测总收益约7947亿元。此类大体量城市更新项目的推进，不仅对居民生活品质提升起到重要支撑作用，持续改善居民居住环境与生活配套；同时也为城市经济发展注入了强劲动力，助力经济实现持续稳定增长；此外，还为北京房地产市场的健康发展提供了更多稳定性，有效降低市场波动风险，并为开发企业带来了一批安全边际更高的投资机会，推动房地产行业向高质量发展转型。

表：2025年北京正在推进的百亿级别城市更新项目

区县	项目名称	项目总投资 (亿元)	预测总收益 (亿元)	2025年专项债 融资(亿元)
大兴区	大兴新城芦城地区(西片区单元)城中村改造一期项目	492	586	35.0
门头沟区	门头沟区采空棚户区改造项目	642	528	12.0
朝阳区	朝阳区小红门乡小红门村、肖村、龙爪树村、牌坊村城中村改造项目	200	497	5.8
顺义区	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	234	455	23.1
昌平区	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目	359	392	3.6
房山区	房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发项目	350	325	14.4
朝阳区	酒仙桥旧城区改建项目	246	292	40.5
丰台区	花乡中部组团城中村改造项目	259	263	14.0

朝阳区	朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目	209	245	54.4
顺义区	顺义区仁和镇临河村棚户区改造项目	252	242	3.1
顺义区	顺义区天竺综保区围网建设(顺义区机场西侧四村)项目	172	230	1.1
房山区	房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目	170	228	7.4
大兴区	青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目	207	226	15.1
朝阳区	朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、四营村城中村改造项目	216	224	10.3
丰台区	东铁营棚户区改造和环境整治项目	212	220	8.0
海淀区	宝山村棚户区改造项目	220	190	20.0
怀柔区	怀柔新城04街区棚户区改造项目四区(安置房集中建设区)	92	185	1.2
通州区	宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目	178	172	9.6
大兴区	大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目	147	162	12.2
顺义区	顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目	105	161	2.7
大兴区	大兴新城西片区安置房项目	157	159	21.7
大兴区	大兴新城西片区安置房项目	157	159	21.7
海淀区	海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目	127	153	14.0
丰台区	岳各庄村棚户区改造土地开发项目	141	152	12.0
昌平区	昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目	121	145	4.0
顺义区	首都国际机场临空经济区配套基础设施项目	147	143	13.9
丰台区	卢沟桥地区城中村改造项目	135	135	8.0
大兴区	大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目	129	132	3.0
丰台区	丰台站前城中村改造项目	127	128	10.0
丰台区	时村地区城中村改造项目	124	127	21.0

房山区	房山区琉璃河镇中心区涸城等 5 村棚户区改造和环境整治项目	111	126	11.8
丰台区	张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目	72	122	0.3
朝阳区	朝阳区平房乡黄杉本店平房区城中村改造项目	117	120	12.9
丰台区	张郭庄村棚户区改造土地开发项目	66	112	3.1
通州区	潞城镇东堡等四村城中村改造项目	131	112	14.6
延庆区	延庆区南辛堡村民主村、百眼泉村棚户区改造和环境整治项目	80	100	4.0

数据来源：中国地方政府债券信息公开平台，预警通