



记者沿门头沟区永定镇万佛堂上山走了15分钟,在一个不起眼的山坡下才发现中骏绿洲庄园的身影。

实习生 杨程晨 摄

# 探秘门头沟“史上最牛豪宅”

中骏绿洲庄园每栋别墅售价将超过1亿元;项目背靠山坳,目前多数已完工

## 现场 欧洲宫殿式别墅 戒备森严

在北京市住建委批准的预售证上显示,中骏绿洲庄园位于门头沟永定镇万佛堂村双塔。4月10日,记者先坐地铁1号线到终点站苹果园,再转乘959路公交车经过28站后,来到了白道子村。

下车后两边是茫茫荒地,难见别墅群的踪迹。在询问多位本地居民后,记者沿万佛堂上山走了15分钟,在一个不起眼的山坡下才发现中骏绿洲庄园的身影。

项目背靠一个小山坳,有近30栋独立的白色欧式独栋别墅,多数已完工。记者目测每栋建筑均为3-4层楼高,门前有高耸的欧式圆柱、挑空大堂及旋转式楼梯的设计;而在别墅群之中,一栋已完工的如欧式宫殿般的广场建筑十分奢华,预计是该“亿元级别墅”的私家会所。

此时,从项目施工现场内走出一位手持对讲机的黑衣男子阻止了记者拍照。他自称是开发商中骏公司负责安保的工作人员。他表示,项目已开发多年,但还未正式开始销售,售楼处也不设在此处,公司已将别墅身后的山林买下,一律禁止拍照。

记者近日多次拨打中骏绿洲庄园的售楼电话,都无人接听或被挂断。“我们销售人员都集中到上海总部培训了。”记者以顾客身份咨询时,中骏工作人员在电话里表示,目前还不接待任何顾客。

本版采写  
新京报记者 自曾晖 刘狄

4月1日,“门头沟最贵豪宅”中骏绿洲庄园预售证获批,其39栋独栋别墅面积为1366—2201平米,获批销售的最高限价从8.3万元—8.9万元/平米不等,保守估计每栋别墅售价都将超过1亿元。

对这个六环外的山沟里的“亿元级别墅”,多位业内人士都表示“不了解”。记者在多次拨打该项目的售楼电话均无人接听后,4月10日来到门头沟现场一探究竟。

## 前世今生 原名“长安一号”,开发商“低调”

中骏绿洲庄园开发商为北京中骏地产。北京市工商局网站显示,北京中骏房地产开发有限公司注册于门头沟区,成立于2002年4月,资质证书情况为四级,法人为中融集团董事长倪召兴。据中融集团官网介绍,其万佛堂村的项目被命名为“长安一号”,总建筑面积约15万平米,占地407亩,规划依山而建79栋“欧式行宫”。

“我们没有专人对接媒体,北京项目找北京公司了解。”中融集团位于上海总部的工作人员如是说。但当记者向中骏询问项目销售信息时,工作人员表示采访应找总部。截至4月12日截稿前,

中融方面未给出回应。

记者随即向门头沟区域内的在售楼盘打听该项目。“大家都不太清楚,也没去看过。”华润门头沟项目润西山相关人员表示,本希望中骏的别墅能先开盘拉高区域的定位,但它迟迟未能入市。

北京市住建委批准的预售证显示,中骏绿洲庄园的建设工程规划许可证为2006年取得,为(门)建字0178号,而该项目预计2013年底入住,开发时间长达8年。

在中融集团官网上,一篇署名北京中骏房地产开发有限公司高某的文章指出:“2004年11月倪召兴亲自选定了北京西山定都

峰下的一块别墅用地并定名为‘长安一号’,2005年1月,该项目取得土地证,同年底,该公司和门头沟政府调整了土地出让合同。”

资料显示,2004年北京中骏还曾在门头沟开发“定都山庄”,占地面积27万平米,规划建筑面积为89100平米,容积率仅为0.31,为225栋独栋别墅和2栋功能会所,单栋建筑面积300—500平米。

据另一位已离职的门头沟某开发商透露,在多年前门头沟区政府的招商引资中,上海中融集团拿下了大体量的地块,但由于土地等手续问题一直没有搞定,使得中骏绿洲庄园“建筑工地的状态持续了好几年。”

## 疑问 门头沟上亿豪宅能否畅销?

针对中骏绿洲庄园的低调和神秘,亚豪机构副总经理任启鑫表示,豪宅营销类似于奢侈品营销方式,即“要让大多数人知道,但只有少数人能拥有”,甚至很多时候只让圈内的人知道就够了。

“能够购买每套5000万元以上房产的人群十分有限。”任启鑫表示,豪宅价值基础是地段和产品本身的质量。单纯从居住角度看,300平米已足够,而会购买2000平米住宅的顾客,必定是看中房子的附加值,满足小圈层人群的额外需求,如收藏、私人会所的商务洽谈等。

记者了解到,即使是北京传统的高端别墅区,市场上主打上亿元的超大别墅也很少见。目前在售

的高端别墅中,远洋LAVIE5000万元/套起,珠江紫宸山3000万元/套起,金科王府2450万元/套起,而在严峻的调控压力下,顶级别墅的销售压力都在加大。

然而,门头沟板块从来都不是别墅的主流板块。在2011年之前,门头沟区的房地产市场一直处于接近静止状态,连业内人士也几乎要将其遗忘。据亚豪机构提供的一手房成交数据显示:2010年门头沟楼市的总销售套数为8套,2011年截至7月11日,区域的销售套数为31套,当时门头沟只有一个在售的商品房项目——绿岛水岸,均价为22000元/平米。2011年下半年,丽景长安和华润润西山、润景公

馆的开盘才使市场关注度有所提高,目前主打精装小户型的丽景长安成交均价为20167元/平米,华润润西山成交均价为21082元/平米,别墅为3.4万元/平米。但由于楼市整体低迷,门头沟楼市仍然没有迎来销售的热潮。今年一季度,门头沟区域所有项目,总共仅卖出14套房源。

北京房地产业协会秘书长陈志表示,豪宅的实际成交价格还需接受市场考验。“开发顶级豪宅不能着急卖,尤其北京目前已经不再以任何名义批准别墅用地”。

北京一豪宅项目的开发商也告诉记者,亿元级豪宅的销售周期一般都需3-5年,这对开发商的资金链是一大挑战。