

## 北三环罕见新盘入市牵出诸多历史纠纷

## 北京书院消失的16年去了哪儿

2003年2月拿地  
2019年11月入市

处于顺销状态的“状元村·北京书院”坐落在朝阳区北土城路北侧惠忠庵。该项目在北京市住建委官网上备案名为“远洋一品家园”，开发商为北京远洋一品房地产开发有限公司（以下简称“远洋一品公司”）。

从预售信息来看，2019年11月7日获批准预售的北京书院项目启动销售不过半年多时间，但从北京市规自委的网站上却找不到近五年来该地块出让的信息。

但在中国裁判文书网上，一份关于远洋一品公司与惠忠庵部分村民间的房屋拆迁补偿合同纠纷判决书，将北京书院所在地块的出让背景悉数披露。

根据上述网站刊登的《北京远洋一品房地产开发有限公司与梁桂珍等房屋拆迁补偿合同纠纷一审民事判决书》，2003年2月9日，远洋一品公司与北京市国土资源和房屋管理局签订《北京市国有土地使用权出让合同》，北京市国土资源和房屋管理局将朝阳区北土城路北侧惠忠庵宗地出让给远洋一品公司。北京市国土资源和房屋管理局已向远洋一品公司核发《国有土地使用证》，使用权类型为出让，使用权面积6587.52平方米。2007年4月2日，北京市朝阳区房屋管理局向远洋一品公司核发《房屋拆迁许可证》（京建拆许字 2007第33号）。

由上述判决书内容、结合北京书院项目四至范围可推断，出让于2003年的北京书院项目（即朝阳区北土城路惠忠庵住宅及配套项目），系2004年“8·31大限”前，开发商远洋一品公司通过与北京市国土资源和房屋管理局协议出让所得。

2004年3月国土资源部、监察部联合下发71号文《关于继续开展经营性土地使用权招拍挂出让情况执法检查工作的通知》，要求各地在2004年8月31日前将历史遗留问题处理完毕，开发商必须及时缴纳土地出让金，且须在两年内开发，否则政府可收回土地。业内将此称之为“8·31大限”，文件明确宣告禁止土地协议出让的“闸门”将在2004年8月31日后关闭。

近期，北三环一处名为“状元村·北京书院”的新盘以“内城孤品、总价700万元起抢住北三环”的标语刷屏北京地产圈，并吸引了一众高端改善客群的注意力，成为2020年内较受业内关注的内城新房楼盘之一。然而，对于土地资源高度稀缺的北京主城区而言，北三环沿线在近十余年内几无新地块供应。北京书院的开发商是谁？什么时候拿的地？北京商报记者逐一为购房者揭秘。

尽管拿地赶在大限来临前，北京书院项目所在的地块却跟许多紧急闯关的项目一样，遭遇到了“非净地”的尴尬。

据上文中提及的《北京远洋一品房地产开发有限公司与梁桂珍等房屋拆迁补偿合同纠纷一审民事判决书》，2007年5月18日，远洋一品公司（作为拆迁人，甲方）与梁桂珍（作为被拆迁人，乙方）签订了4份《北京市住宅房屋拆迁货币补偿协议》，协议签署双方对拆迁范围以及货币补偿内容进行了明确约定，甲方应当在本协议签订之日起10日内，将拆迁补偿款、补助费在乙方将原住房（含非正式房屋）交甲方拆除后，以银行活期存折的方式支付给被拆迁人，被拆迁人交付房屋在先，远洋一品公司支付拆迁补偿款、补助费在后。

但因被拆迁人未在合理期限内将房屋交远洋一品公司拆除，远洋一品公司也未及时将存折交付给被拆迁人，该协议涉及到的房屋拆迁工作至2015年7月诉讼时，迟迟未能开展。远洋一品公司在本案中还曾诉称：由于梁桂珍不履行合同约定义务的行为，导致公司已投入的巨额资金无法实现回笼，产生资金损失在亿元以上。

曾被住建部门  
挂名督办

开发进展缓慢的北京书院项目曾被住建部门挂名督办，催促其加快入市。2017



年6月27日，北京市住建委发布《关于办理商品住宅项目预售许可有关事项的通知》，要求389个“拿地未开工和开工未入市项目”（其中，拿地未开工项目161项，开工未入市项目228项）尽早入市，朝阳区北土城路惠忠庵住宅及配套项目，仍处于开工未入市项目之列。

尽管从拿地时间来看，远洋一品公司赶上了土地协议出让的末班车，但从北京商报记者查询到的资料来看，朝阳区北土城路惠忠庵住宅及配套项目这块“非净地”，也为资金实力有限的远洋一品公司的后续开发建设带来了一系列麻烦。

据北京商报记者梳理，从2003年2月拿地到2007年4月取得拆迁许可，再到2019年11月上旬获预售，北京书院项目从拿地到销售已经耗时16年。期间，因为房屋拆迁补偿合同纠纷、国有土地使用权登记以及商标侵权等诸多纠纷，项目开发进展甚为缓慢。

从房地产项目销售流程来看，商品房必须取得预售许可证，才可以对外销售。按照当时的规定，开发企业取得施工许可后，只能办理一次预售许可，且要拿到预售许可证，需要达到一些要求：如套均面积大于140平方米的大户型住宅项目，7层以下（含）的，需达到主体结构封顶方可办理预售；8层以上（含）的，需完成规划层数的1/2（且不低于7层）后，方可办理预售。

根据北京市住建委网站披露的《北土

城东路惠忠庵住宅及配套项目建设方案》信息，北京书院计划建设时间为2016年8月13日—2019年5月31日。不过根据北京书院项目最新预售信息，远洋一品公司正式获批准预售已经是2019年11月7日。

在2003年开始计算年限的前提下，经历过诸多纠纷的北京书院项目，产权已经缩水近17年，剩余产权仅剩50余年。

作为见证北京房地产市场变化的一员“老将”，北京房地产商会会长黎乃超对于北京书院这个协议出让的老盘也有印象。他向北京商报记者表示，当年那批像北京书院这样赶在“8·31大限”前拿地，符合住建部门挂名督办清单中“拿地未开工和开工未入市”条件的项目，北京市目前大约还有七八十个，此类项目未来都将面临怎么样盘活、实现经济效益的问题。

在地产分析师严跃进看来，北京书院项目的坎坷入市，与“非净地”的历史以及过往诸多纠纷不无关系。“从项目近年来涉及的房屋拆迁补偿合同纠纷、国有土地使用权登记以及商标侵权纠纷来看，项目开发进展缓慢不难理解。”

从“远洋一品书院”到  
“北京书院”

拿地16年后，北京书院终于看到了自己入市的曙光。

根据公开信息，2017年10月开始，推

广名为“远洋一品书院”的项目公开亮相客，在当时的项目施工现场，楼体上大条横幅打着“远洋一品书院”字样。

仅一个月后，2017年11月7日，远洋集团专门发布关于“远洋一品书院”商品房项目的澄清声明，强调“远洋一品书院”并非该集团开发的商品房项目，该集团未曾参与“远洋一品书院”商品房项目相关的设计、建设、销售和运营等工作。

随后，两家远洋公司两番对簿公堂。

根据2019年7月《北京远洋一品房地产开发有限公司侵害商标权纠纷、不正当竞争纠纷二审民事判决书》，一审法院判定：远洋一品公司对远洋集团构成商标侵权及不正当竞争，依法应当承担停止侵权、赔偿损失的法律后果。对于停止侵权部分，已经查证的远洋一品公司实施的商标侵权行为，远洋一品公司应当停止。尽管二审裁判结果显示，上诉人远洋一品公司的上诉请求部分成立，但是该公司对远洋集团构成商标侵权的事实并没有被推翻。

2019年末再入市的项目推广名，也由“远洋一品书院”变更为“北京书院”。

值得注意的是，北京书院项目开发商的名称也并非最开始就与远洋地产雷同，这在上述判决书中也有明确交代。远洋一品公司原名称为“北京京明苑房地产开发有限公司”，2010年11月17日，北京京明苑房地产开发有限公司名称变更为“北京远洋一品房地产开发有限公司”。

对于公司更名的原因，远洋一品公司并没有作出公开解释。但可以复盘的是，2009年，与北京书院同属北三环四环片区的高端社区远洋万和城全面入市，该项目正是由远洋一品公司对簿公堂的远洋集团开发的。因地理位置好、产品品质高、户型设计优良，时至今日，远洋万和城在二手房市场的价格依然坚挺。

就北京书院项目开发进展缓慢原因、过往涉及纠纷当前是否已经妥善解决等问题，北京商报记者致电远洋一品公司在工商系统上的预留电话，电话接通后，该公司工作人员明确表示不接受采访。

北京商报记者 卢扬 荣蕾

## 北京二手房回暖的B面：大户型无人问津

从楼市“冰封”到成交量整体回升，北京二手房市场的状态可以说超出预期。贝壳研究院数据显示，5月北京二手房成交量环比增加39%、同比增长75%，实际成交量创“3·17”调控后最高水平。然而在整体回温的背后，北京商报记者近日走访发现，除了学区房等刚需房源迅速成交外，受区域内新房市场冲击，以及二套房首付限制，远郊区三居以上大户型出现了问而不买的尴尬，更有甚者连被问及都是一种“奢望”。

大兴天宫院的三居  
挂了一年多 看的不少买的没有

房地产市场有两大主力军，一个是刚需，另一个就是改善。家住大兴天宫院的吴勋（化名）自去年初就有了换房的打算，希望往四环内靠一靠。从居住角度来说，换房子根本没必要，我也算见证了一个居住板块从略感荒凉到现在成熟的过程，配套成熟了，自己却要走了，总有些不舍。但自己住在南边却要往北边上班，每天通勤的时间太长了，不得不坚定了换房的想法。

按照吴勋的设想，尽快把房子卖出去，早日把家往“里面”搬迁，然而100多平方米的三居室，挂出去一年多，还没有人接手。

事实上，吴勋挂出房屋“成色”并不差。北京商报记者了解到，听从中介销售的建议，吴勋的房子在上架之初就属于“大众价”，出于着急换手的目的，该房源价格

经历了三四次下调，整体降幅达40多万元。此外，该房源符合“满五唯一”标准，可以为购房者节省一笔不小的费用。

对于市场反应，吴勋总结了几点经验，区位偏远是一个重要因素，但也不是全部原因。按他的说法，选择在远郊区买房除了原本家是在这里的之外，其他外来的都是为了“过渡”，这部分人选择小户型更多。自己小区的两居室上架即出清，到了自己的三居室这种状态就“熄火”了。此外，能选择大三居的一般都是置换，他们属于先有一个意向目标，但从看房到真正下单的周期比较长。

“中介销售告诉我，购房者普遍都是买涨不买跌，尤其是我们这种郊区的二手房，现在都处于一个明显的下行阶段，客户观望很正常。”吴勋称，自己房子属性还不错，所以每周都有个一两组客户来看房，后台关注量已经达到70多了，但是实际出价的人很少，就算有出价的，也低于他

的心理预期。

吴勋说，中介销售也给自己出了个主意，降价可以缩短卖房周期，但房子真的不能再降了，不然再置换的首付就不够了。目前北京整体房价都比较高，像自己这种改善客群更是难上加难，八成首付与全款无异，或许看自己房子的客户也是这个心态。

西三旗次新房四居跃层  
降价挂了一年 就俩人看

吴勋的难题并不是个例。

家住北五环附近金隅翡丽的张洋也在换房过程中遇到“难卖”的问题。据张洋介绍，由于小孩还有两年就要上小学，自己母亲也上了年纪，爬上爬下的不方便。最初打算将自己目前居住的复式四居室卖掉换西城一套小三居室学区房。我们计划西城的时候西城还没说多校划片呢，想着就在德胜学区找个1500万元左右、100平方米的小三居，装修费也够了，平时带着老人一起也能凑合住，没想到一年都没办成这个事。

张洋从计划换房的那天开始，就考虑了置换周期和置换成本，按照中介建议的均价虽然挂牌1900多万元，但心理价位早就让到了1750万元左右，但依然无人问津。与吴勋的房子看的不少人出手不同，从去年挂牌至今，张洋的房子带着总数仅有两次。

北京商报记者在链家App上发现，与

张洋挂牌的四居室同样户型的房源均价为7.8万—8万元不等，过去一年里，该小区这一户型挂牌4套，但零成交。

“其实这种次新房，购房者要是从7万元/平方米单价买的，算上购房成本，基本超过8万元/平方米，其中一大部分是税费成本。”张洋挂牌的房源所在区域的多家中介门店经纪人直言，虽然像金隅翡丽这样的小区品质没得说，但作为次新盘，一旦进入二手程序，无论是成本还是折旧，对买家都不友好。特别是从价格来看，金隅翡丽附近新盘世华龙樾均价仅为8.2万元/平方米，一街之隔的老盘后期强佑府学上院均价更是低至7.45万元/平方米。

眼看疫情后西城学区房房价攀升，张洋不得不卖掉同小区内母亲名下另外一套两居室，先去买了一套“占坑房”。

原因：  
新盘倒挂叠加购买门槛高

与吴勋、张洋的实际感受不同，在疫情好转的5月里，经纪人、购房者、部分小业主都迎来了一个罕见的“红五月”。

贝壳研究院数据显示，5月北京全市二手房网签量约1.59万套，环比增加20.5%，同比增长15.2%。从链家实时成交数据来看，5月北京二手房成交量环比增加38.6%，同比增加72.2%。单月成交套数创“3·17”政策后最高水平。受疫情影响，1—5月北京累计成交量同比减少18%，但较

1—4月的累计降幅收窄20个百分点，疫情对市场的影响开始持续变小。

今年1—5月，北京二手房主流成交户型集中在两居，总成交占比约为54%，其次是一居室，月平均成交占比约为22.1%，而三居及以上占比仅约为23.9%，大户型成交占比低，这其中远郊地区要更低。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐认为，在北京二手房市场回暖较明显的情况下，小户型交易增幅较大（三居及以上）明显，原因是大户型首付额度高，同时信贷政策提高了购置门槛。在“认房又认贷”的原则下，多数改善型需求被迫更多转向小户型，换房只是告别了曾经的“老破小”。

合硕机构首席分析师郭毅则表示，抛开价格因素不谈，远郊区大户型二手房也主要受到区域内新房市场冲击。从购房者的角度来看，相差不多的价格，自己为什么不选择户型更好的新产品？新小区环境要更有吸引力、实用性和舒适度更符合当前的居住要求。相对而言，早些年房屋户型就缺乏竞争力，这是一个“历史性”问题。

“按照目前的设计理念，一些两居室的新户型也可以达到之前三居室的效果，这样在总价上就要更具优势。二手房唯一具备的优势就是配套，成熟配套是其竞争力的根本所在。”郭毅称，买房一步到位是一个“想而不得”的话题，大多数人都面临着从外向内的迁移过程，但无论是刚需还是改善，大户型房源的热度一直落后于总价更低的小户型。北京商报记者 卢扬 王寅浩