



产权缩水18年 强佑·府学上院“硬伤在身”

总开发面积超过120万平方米、在京累计开发地产项目7个，起步于北京房地产市场的北京强佑房地产开发公司（以下简称“强佑地产”），也曾是北京地产圈中小有风光的一家本土房企。近期北京商报记者走访其在海淀区清河板块一在售项目——府学上院发现，这个备案名为“清河嘉园”、首期开盘于2006年的项目，至今还没有彻底建设完成，计划18栋的社区规模还有8栋未建设、2栋正在建设。根据现场销售人员表述，当前在售项目产权还有50余年。据此，该在售楼盘的产权年限已经缩水近18年，待售以及剩余未建楼盘产权年限将更短。在业内人士看来，尽管该地段交通以及各类配套相对较好，但是不尽合理的户型设计以及大幅缩减的产权年限也对购房者置业产生了一定影响。



力建设，还是存了“捂盘惜售”的心思不得而知。

不过值得一提的是，6#290套房源均已办理预售项目抵押。根据预售项目抵押信息，抵押类型为在建工程及土地使用权抵押，抵押权人为兴业银行股份有限公司北京房山支行。

此外，北京商报记者了解到，除了销售人员津津乐道的“三纵一横三地铁”交通网络以及小有利好的清华附小分校处于社区旁、4家三甲医院汇聚周边外，府学上院项目也则存在户型设计平庸的现实。

根据售楼处提供的主力户型图，83平方米小两居的主卧及次卧分别为北向及西向，客厅则为西向。这样的设计导致卧室与客厅的采光和通风都会受到影响；126平方米的大两居则呈现“类L型”，次卧及厨房并列排在户型最北侧，其下依次排列着卫生间、餐厅、客厅及阳台。但狭长的通道式设计不但减损了户型整体的采光效果，还造成了房屋功能空间的浪费。此外，该户型厨房与餐厅距离较远，功能分区上存在瑕疵；180平方米的大三居户型则为侧立的“类U型”设计，但两个次卧均为北向设计，在当前主流市场上已经非常少见。此外，180平方米尺度户型设计成如此狭长的厨房也比较遗憾。

“总体来说，上述几个户型设计缺乏亮点，居住舒适度一般，如果和市面上热门楼盘户型相比，强佑·府学上院的户型设计缺乏竞争力。”一业内人士分析。

签约数据一般可以直接反映出楼盘的受欢迎程度。市住建委交易信息显示，府学上院并没有销售人员口中所说的那样“抢手”，尚有一定选择空间。根据市住建委预售商品房住宅项目公示信息，备案名为“清和嘉园”的府学上院，截至目前共取得了6期预售证，距离当前时间相对较近的预售证号为京房售证字（2018）119号，发证时间显示为2018年9月29日，即强佑·府学上院在售的6#。此批次获准销售的住宅有290套，住宅拟售价格74504.98元/平方米，当前仅成交71套（截至2019年5月22日），成交均价为74694.22元/平方米。

此外，6#另有80套房源已经预订，1套房源正处于资格核验中；若剔除上述房源，还有138套房源在售。这也就意味着府学上院自从2018年10月开盘8个月以来，去化约52.4%

（下转A2版）

老盘推新

“你知道海淀区北五环边上的强佑·清河新城吗？2006年第一次开盘，现在已经是2019年，竟然还有房在卖！”日前，北京商报记者随同看房人宋鑫（化名）来到了北京海淀区内八达岭高速与北五环清河交汇处、上清桥西北角的强佑·府学上院，见到了宋鑫口中的“超级大盘”。

之所以将上述项目称为超级大盘，一是因为其体量巨大。东临八达岭高速西侧辅路，南依清河河北岸，西至社会福利院，北至清河北路，占地23万平方米、总建筑面积80万平方米，其中综合商业面积就近乎20万平方米。二是因为开发年限已久。公开资料显示，这个首期名为“清河新城”，二期及当前在售三期名为“府学上院”的项目，距离2006年首期面世，已经开发建设至第13个年头。

尽管对外宣传项目系该区域为数不多的在售商品新房，但从北京商报记者当日走访项目售楼处情形来看，因只有零零散散的几组客户到访，售楼处略显冷清。

据项目现场销售人员介绍，府学上院项目三期（包括6#、7#）为准现房，目前有两居、三居产品在售，两居建面为83-126平方米，三居建面为180平方米。当前在售楼盘为6#，开盘于2018年10月3日，共计290套房源，主力户型为83平方米实用两居、126平方米舒适两居、180平方米奢华三居，总价在600万-1400万元区间。房源得房率约80%，毛坯交付，预计交房时间为2019年12月31日。

此外，北京商报记者了解到，这个十余年前开盘的项目，每一期的售价都在走高，且开发商有意后续继续提价。

“2006项目年首次开盘，2016年推出的二期均价在6.5万元，当前三期单价在7.5万-8万元区间，因为区域价值起来了，周边配套也逐渐完备。”现场销售人员表示，项目仍具有升值空间，三期待售的7#也是2019年底交房，考虑到北京楼市行情以及届时已成现房，有希望提价到8.5万元/平方米。“内部报价已经报上去了，只待市住建委审核。”

强佑·府学上院首期至三期售价的提升背后，是海淀区房价的长期上涨。

来自诸葛找房的统计数据显示，海淀区新建商品房销售均价在2017年越过6万元/平方米的门槛，而通过海淀区2010年以来销售均价变化情况看，2016年海淀区新房销售均价上涨迅猛，同比上涨60.16%，2017年受调控政策影响，涨幅收窄，仅为21.74%；2018年在严格的调控环境下，海淀区新房销售均价下跌，同比下跌12.58%。

产权缩水

房屋产权是由房屋所有权和土地使用权两部分组成，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第12条规定，土地使用权出让最高年限按用途确定，居住用地为70年。老盘推新，考验的不仅是项目的产品力及配套完善度，还要考虑到项目的产权时长。强佑·府学上院则因开发周期较长，面临着产权年限随项目开发建设缩水的情况。

据现场销售人员表述，项目拿地于2001年，住宅用地产权将于2071年到期。按此计算，府学上院在售住宅产权已经缩水近20年，剩余产权还有50余年。另悉，该项目整体计划开发建设18栋住宅楼以及1栋商业综合体，当前1-5#、8-10#等8栋已先后于几年前开发完毕，商业综合体——甲一号楼也早已投入运营，当前三期6#及7#皆为现房，正处于建设中，后续还将有8栋楼会接连动工并入市销售。总结而言，项目待售以及剩余未建楼盘产权年限将更短。

就项目开发进展缓慢的原因等问题，北京商报记者致电强佑地产，工作人员表示应采访清河公司并提供了联系方式，不过截至记者发稿，所拨打电话未接通。

诸葛找房数据研究中心分析师国仕英分析称，大盘开发建设进展缓慢原因主要有两点：一是开发商方面，大盘的开发进度跟开发商的资金及开发策略有关，开发商的资金是否充足、开发策略是否符合市场需求等都是影响大盘开发建设进度的因素；二是政府规划建设，大盘的开发进度跟政府后期规划建设相关，后期政府对该地块附近的规划发生变化也将影响大盘的开发进度。

此外另有分析师表示，现实中确实存在超级大盘因分期销售导致开发周期较长的情况，不过按照销售人员表述，强佑·府学上院项目自2001年拿地、断断续续开发建设近20年还在卖，如此长的开发建设周期在北京房地产市场比较少见，开发商是因为资金链承压无