

商报看房报告

低总价全装修加持、交通医疗配套待完善

# 通州共有产权房天恒·恒泰家园网申倒计时

通州区共有产权项目——恒泰家园进入网申倒计时。据了解，尽管项目售楼处还未对外正式开放，但房源相关信息包括价格、户型等均已通过各类宣传渠道发布，此外售楼处销售人员也以电话通知的方式提示此前咨询的意向客户。在业内人士看来，天恒·恒泰家园之于同区域内新房住宅，具有小户型、低总价以及全装修的优势。不过该项目在地铁出行、教育医疗配套小有不尽如人意之处。此外，因为房屋属性为共有产权房、申购条件复杂以及同区域内仍有其他共有产权房处于待申购排队中，其千余套房源能否一次性去化，仍然是个未知数。



## 共有产权房的高门槛与低单价

根据市住建委网站信息，天恒·恒泰家园项目网申时间为2019年7月4日10:00至2019年7月18日17:00。

据了解，天恒·恒泰家园由北京恒泰致远房地产开发有限公司开发建设，项目位于通州区台湖镇，东南五环外约1公里。该项目规划总建筑面积约16.74万平方米，其中规划地上建筑面积约9.21万平方米，共计7栋楼、1072套房源。项目主打约83、89平方米两居，另有少量66平方米一居户型，包括建筑面积约66平方米一居房源10套，约83-89平方米两居1062套，含全装修费用销售均价2万元/平方米。

小户型、低总价以及全装修为该项目亮点。按照销售均价为2万元/平方米计算，83平方米两居总价约166万元，首套首付大概50万元左右，对于刚需族来说确实很有吸引力。

不过共有产权房的特殊性质以及该项目所处区域，也决定了天恒·恒泰家园的实际购买门槛较高。据了解，该项目的房屋产权由购房人与政府按份共有，确定原则按照《北京市共有产权住房管理暂行办法》(京建法〔2017〕16号)执行，其中政府产权份额由北京市燕东保障性住房建设投资有限公司持有。该项目单套住房的购房人产权份额比例为50%，北京市燕东保障性住房建设投资有限公司(政府产权份额代持机构)持有50%份额。

此外，该项目的申购条件也较为严苛。根据北京市住建委发布的申购提示公告，单身家庭申请购买的申请人应当年满30周岁(截止到2019年7月18日(含))；申请家庭应符合本市住房限购条件，且其家庭成员在本市均无住房。一个家庭只能购买一套共有产权住房；北京市其他区户籍的无房家庭需在通州区有稳定工作且申购当月(2019年7月)前在通州区连续缴纳社保36个月(含)以上；非本市户籍无房家庭申请，在满足上述条件外，还需已办理北京市居住证，需在有效限期内)。

这也意味着，本次恒泰家园共有产权住房申购将面向以下三类人群，包括通州区户籍无房家庭、

在通州区稳定工作的本市其他区户籍无房家庭及在通州区稳定工作的非京籍无房家庭，在通州区稳定工作的认定条件为申购当月前36个月在通州区缴纳社保。而非北京户籍的购房人如想购房，须满足在京工作满五年且取得北京市居住证，同时还要在通州稳定缴纳社保满三年。

## 交通及配套有待完善

尽管售楼处还未正式对外开放，不过天恒·恒泰家园的户型图已经流出。根据户型图，三种户型总体较为方正，不过建面83平方米以及89平方米的两居次卧排布使得采光受限，但是因为低价特质以及项目着力宣传的交通利好，销售人员表示：“前期咨询的客户较多”。

“从整体的户型设计来看，整体还是方方正正的，虽然几个户型没有完全保证南北通透，但最基本的两面采光设计，从居住来说体验感还不错，可见开发商在产品设计上还是下了功夫。”在合硕机构首席分析师郭毅看来，相对较好的户型、共有产权房赋予的较低定价特质，如果叠加潜在的交通利好，对于天恒·恒泰家园整体的去化速度还是能起到一个非常有效的帮助。

此外，北京商报记者了解到，天恒·恒泰家园在申购前夕已经聚拢了较多意向客户，不过该项目在地铁出行、教育及医疗配套、户型方面仍小有不尽如人意之处，这些也成为影响购房者申购决策的一些因素。

记者实地走访项目所在地发现，交通方面，目前该项目地铁出行较为不便，距地铁7号线焦化厂站与地铁亦庄线均约4000米。据销售人员介绍，正在建设中的17号线是项目的加分项，等到该线路地铁正式开通，从项目步行到最近的北神树进站口仅需10分钟，日常出行将较为便捷。根据销售人员表述，项目预计2021年11月25日竣工，地铁17号线将于2022年建成。

配套方面，据介绍，恒泰家园东边已经入住的小区有泰禾·拾景园、润枫领尚，西边是一些办公项目，周边的餐饮、超市能满足基本生活需求，但是教育和医疗配套还有所欠缺。

## 网申抢跑与同区域竞品压力

对于地产项目而言，上市节奏的提前度在一定程度上能对项目去化起到积极的促进作用，申购期较为提前的项目更容易聚拢区域的置业需求。不过郭毅指出，网申抢跑的恒泰家园实际上也面临来自同区域竞品的一些压力。一方面，在天恒·恒泰家园之外，通州区域内仍有一些待售共有产权房处于申购排队序列中；另一方面，低单价的共有产权房用地在北京范围内也一直处于供应进行时。

据相关机构统计数据，北京6区当前已定案名的待售共有产权房共有16个项目，仅通州区包括天恒·恒泰家园在内，便有4项目近5000套房源供应，对于刚需而言，恒泰家园并不是唯一选择。此外根据相关资料，近年来申购共有产权房的弃选率也较高，销售均价低但配套有待完善的恒泰家园，能否在一众共有产权房中斩获通州市民刚需“芳心”，仍存在未知数。

来自我爱我家研究院方面的统计数据还显示，2018年共有产权房供应同比大增，普宅成交占比有所下降。据统计，2018年北京全市共有产权房网签7729套，是2017年网签量3116套的2倍有余；新增供应量是2017年的将近4倍。2018年全年共有产权成交量占2018年新房网签量(不含保障房)的23.56%，比2017年上升13.12个百分点。

此外，我爱我家研究院方面还指出，共有产权房的快速增长，是缓解高房价的具体应对策略，也是供给侧改革的具体落实，预期后续共有产权房的供给将是常态。

“其实通州整体的共有产权住房竞争也是相当激烈的，因为供应量并不少。加上通州对于准购资格的认定标准较高，能够符合北京尤其是通州购房资格，且在当地有购买共有产权住房的人群，相对而言可能还会有限，通州区域内大概六七千套共有产权房可能还面临挺大的一个竞争。”郭毅如是分析道。

就天恒·恒泰家园项目配套完善计划、同区域竞争及去化相关问题，北京商报记者向天恒集团发去采访函，不过截至发稿，未获回复。

北京商报记者 孟凡霞 荣蕾/文并摄