

# 打响集中供地入市第一枪 长安悦玺卖得怎样

作为石景山唯一一个五环内纯新盘项目，长安悦玺的入市节奏领先北京首批供地中的其他项目。从5月拿地到8月开盘，该项目从拿地到取证仅用了3个月，打响了北京首批集中供地项目入市的第一枪。

时值“金九”，北京商报记者于中秋假期对该项目的探访中了解到，因为所处区位供地较少及具备五环内新盘的环线优势，长安悦玺自开盘以来吸引了大批地缘改善及其他区外溢客群到访。不过，从北京市住建委网站披露的去化数据来看，距离案场销售口中的去化也存在一定差距。截至9月22日，长安悦玺去化率仅为5.45%。

## 距地铁3公里 早高峰驾车至金融街40分钟

长安悦玺项目拿地于今年5月11日，项目所在地为石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目1615-708地块，位于西四环、西五环之间。作为五环内为数不多的纯新盘项目，交通便利是该项目的一大宣传点。

对于项目周边交通配套，长安悦玺在官方宣传文案中概括为“四横四纵四轨道”，不过北京商报记者实际探盘发现，因为“四纵”中有两条轨道在衙门口范围内尚未开通，预计很长一段时间内，该项目出行方面对没车的刚需通勤一族“不太友好”。

整体来看，有车一族日常出行较为便捷，项目北边距离莲石东路约1公里，驱车前往五棵松、中关村、金融街、丽泽等商圈都较为便利。以距离稍远的15公里范围外的金融街商圈为例，从长安悦玺项目到达该商圈，早高峰开车大概在40分钟左右，晚高峰用时大概需要一个小时。

具体来看轨道交通，长安悦玺项目周



边除了已经通车运营的地铁1号线、地铁14号线西段，另有M11号线（规划中）、京郊铁路城市副中心线（此线已通车，衙门口站规划中）；距离项目最近的地铁站为1号线八宝站，二者相距3公里。这也就意味着，在M11号线、京郊铁路城市副中心线衙门口站正式通车前，没有车的家庭在日常通勤时，还需通过地铁或公交中转。

北京商报记者在探盘过程中发现，由于近期房管部门严查楼盘虚假宣传、违规销售，长安悦玺项目的案场销售在提示交通区位时，对于规划中、未通车的线路不再给出具体开通时间。

生活配套方面，长安悦玺项目周边有万达广场、华熙Live五棵松、沃尔玛山姆会员店等商业。

## 4公里内多所学校 部分尚待落地

在教育配套方面，除了项目自身规划的幼儿园外，项目周边4公里内分布着多所学校。具体来看，与市重点幼儿园石景山实验幼儿园，直线距离约3.7公里；直线距离

约450米可达北京爱乐实验小学；北侧直线距离约1.5公里，即可到达京源学校；直线距离约1.5公里可到景山学校（远洋分校）。

长安悦玺直线距离约2.5公里、尚未落成的北京十一学校，也被纳入到该项目的楼盘宣传中。据北京市教委方面7月初披露信息，北京市十一学校石景山学校落户石景山区北辛安地区，预计2023年建设完成。

另据案场销售介绍，长安悦玺东侧基础教育用地（规划中）未来将引入优质教育资源；项目北侧还会有一个幼儿园，该用地由北京城建一级开发。不过，据官方披露的2021年北京义务教育入学政策仍以“多校划片”为主，购买该项目就读哪所小学，最终要以石景山区教委的安排为准。

医疗资源方面，解放军总医院301医院、302医院、空军总医院、天坛医院、北京石景山医院、北京朝阳医院京西分院等。

## 推11种户型 首付最低300万起

北京商报记者了解到，长安悦玺项目执行70/90（套内建筑面积）政策，社区容积

率2.8，绿化率30%。项目14栋楼高层和小高层；房源917套，建筑风格为新中式，物业费为6.6元/■。

项目主力户型为97-173■三四居，7种面积段合计推出共11种户型，目前项目临时招待中心只设置了124■及152■两个样板间。97■三居A户型是长安悦玺的最小户型，客厅和两个卧室朝南，南向面宽9.3米，主卧独立卫设计，动静分离；美中不足的是主卧的卫生间是暗卫。作为A户型的PLUS版，104■三居B户型尺度更大。

124■四居C1户型是长安悦玺项目的主力户型，三面宽均做到了朝阳设计，两个卧室分布在客厅两侧，南向面宽10.2米；采用8窗全明，餐客厨一体设计。

据悉，项目整体均价控制在指导价795万元/■之内，部分房源单价在8万元/■左右，单套总价在770万-1400万元区间，精装交付，预计在2024年6月底前交房。客户首付约300万元即可上车。需要注意的是，在该项目2#、7#、9#楼栋中，124■户型房源北侧均设有连廊，销售人员表示是为了保证北侧房源能够开窗户”。

## 开盘一月有余 去化率5.45%

北京市住房和城乡建设委员会官网显示，8月18日长安悦玺（备案名：和悦雅苑）获得预售许可证，准许销售面积共计123606.6■；本次获得预售许可的房源共计13栋楼、1179套（包括住宅及丙二类储藏室），商品房全数取证。

作为5月集中供地第一个亮相样板间，又是在城六区五环内的新项目，长安悦玺项目自开盘以来，备受地缘改善及其他区外溢客群关注。据案场销售介绍，除本地客群，长安悦玺承接了西城、丰台、海淀等地改善需求外溢。

北京商报记者从上述案场销售处了解到，购房者如确定够买房源，须先行支付50万元定金，一周内付齐首付款，首付款最高可给予一个月左右的付款周期。截至目前，购买长安悦玺没有折扣。

在销售人员口中，长安悦玺项目的预订情况较为“火爆”。不过，北京商报记者通过市住建委网站楼盘表梳理发现，截至9月22日，长安悦玺项目处于已预订及资格核验中的房源共有50套，去化率仅为5.45%。

在业内看来，43天出户型图，不到80天出样板间、99天取证，长安悦玺走的是“快速出货”的销售策略。如此快的推盘速度与项目“被压缩的利润”直接相关。据悉，长安悦玺项目所处地块设置的地价上限是67.8亿元，项目拿地价为5.8万元/■，销售指导价7.95万元/■。这也就意味着，在利润摊薄的情况下，长安悦玺项目只能和时间赛跑。而未来项目交付后品质如何，也将成为外界的一大关注点。

北京商报记者 卢扬 荣蕾

# 纪念“九一八”事件90周年 九大爱国博物馆“云上见”

在纪念“九一八”事件90周年之际，贝壳找房联动中华社会救助基金会关爱抗战老兵公益基金以及全国九大爱国博物馆，打造本期爱国主题系列VR博物馆。用户可以通过贝壳找房App、小程序等，一站式浏览全国九大爱国博物馆。

1:1还原爱国博物馆原貌，足不出户就可以“行走”在博物馆的各个角落，24小时全天候浏览无限制……当博物馆遇见VR，那些逐渐远离我们的历史也实现了“云”见面。

## 穿透历史的声音

VR博物馆真正打破了时间和空间上的限制，用户在近距离“触摸”历史的同时，抗战亲历者的亲身讲述，也让一个个“沉甸甸”的记忆“跨时空”而来。

本次爱国专题系列展馆，涵盖九大博物馆：中国人民抗日战争胜利受降纪念馆、沈阳审判日本战犯法庭旧址陈列馆、南昌新四军军部旧址陈列馆、香山革命纪念馆、红军四渡赤水太平渡陈列馆、会宁红军长征胜利纪念馆、六盘山红军长征纪念馆、将台堡红军会师纪念馆、李大钊烈士陵园革命事迹陈列室等。

值得一提的是，此次活动还特邀三名抗战老兵：抗战英雄饶国华将军之女饶毓■（90岁）、新四军靖江独立团印余生（90岁）、八路军第一二九师张文辉（98岁），分别担任中国人民抗日战争胜利受降纪念馆、南昌新四军军部旧址陈列馆、沈阳审判日本战犯法庭旧址陈列馆三大VR博物馆的特约讲解员。

每一个参观VR博物馆的用户，在观览过程中都可以听到老兵的整体介绍，点击部分展品，也可以触动老兵语音，让抗战亲历者讲述历史，让历史的声音穿透时空。

同时，还有500多名退伍军人、军人家属、爱国青年积极报名，最终有7名爱国青年与老兵一起，成为本期VR博物馆特约讲解员，共同在VR线上空间，一起回忆历史，铭记珍贵的民族记忆。

## 亲历者、见证者

三名抗战老兵既是亲历者，也是见证者。饶毓■，著名抗战烈士饶国华之女，现年90岁，中共党员（党龄69年）。

其父饶国华，生于1894年12月，四川资阳县台乡张家坝人。1937年“七七”事变爆发后，时任国民革命军第二十三集团军二十一军一四五师中将师长，主动请战，率师出川抗日。1937年11月30日在安徽省广德县对侵华日军作战中牺牲，时年四十三岁，牺牲后，国民政府追赠其为陆军上将。

四川省人民政府报民政部批准，于1983年9月17日追认饶国华为烈士。2014年，入选党中央、国务院批准，民政部发出公告，公布第一批300名著名抗日英烈和英雄群体名录。

印余生，今年90岁，12岁时加入新四军儿童团，担任地下情报员，以卖烧饼潜伏在日军阵地内部，探听鬼子消息。两年多时间里，我送出的情报帮助新四军炸掉城里两个碉堡，炸掉了三个乡镇碉堡，给鬼子打击很大。1947年下半年，我调到苏中军区靖江独立团特务连侦察班当侦察员，后转入华东军区野战军，参加过淮海战役、渡江战役、上海战役。新中国成立后，选调为空军，是上世纪50年代华东军区首批飞行员。”

张文辉，如今已98岁高龄，山西人。1937年参加山西牺牲救国同盟会，后编入八路军战斗序列。先后参加过百团大战、黄



崖洞保卫战等，多次炸毁日军据点。离休前任四川省自贡军分区司令员。

## 博物馆与VR的“碰撞”

科技是第一生产力，也深刻地改变着人们的日常生活。当博物馆遇见VR，那些已经远离我们的历史也实现了“云”见面。

据了解，联合发起方——中华社会救助基金会关爱抗战老兵公益基金，是由中华社会救助基金会与深圳市越众投资控股股份有限公司共同发起设立的全国性公募基金。

基金会由关爱抗战老兵网发展而来，从

历史研究，记录“活着”的历史，让国家记忆流转。

而川流不息关爱老兵公益组织，则是四川省内长期为抗战老兵及其后代提供帮扶支持的公益组织。多年来一直积极参与到老兵慰问、抗战历史教育、红色学习等公益活动中，与四川省各个行业保持合作，为全省各地的老兵们提供日常生活援助、医疗帮助等。同时，每年组织抗战胜利纪念活动，让更多的人参与到公益中，不忘过去，铭记历史。

“真实，如你所视。”VR技术也是贝壳保持优势的“护城河”。作为国内三维空间重构领域的佼佼者，贝壳如视致力于通过VR和3D重建等前沿技术，打破时间和空间的限制，为用户在线上还原出一个真实、可感知的空间，带来全新的视觉交互体验。重新定义感知历史的方式

倾听亲历者的声音，感受最深刻的民族历史，进行一场跨越时空的对话“云体验”的便捷性，创造了更加舒适的对话条件，革命精神、血脉传承亦身临其境。

VR技术通过实景三维空间重建，打破时间与空间的限制，也重新定义了感知历史的方式。

据了解，VR博物馆是贝壳找房2021年推出的系列VR栏目，旨在通过贝壳如视领先实景三维空间重建技术，将承载着中华民族文化与历史记忆、爱国热情的众多博物馆，以数字化方式呈现给当代国人，让大家更便捷地看到历史、听到历史、感受民族的荣光与伟大。

VR博物馆第一期于2021年5月18日上线，系中国文物保护基金会联合贝壳找房推出，涵盖北京鲁迅博物馆、武汉博物馆、杭州良渚博物馆、南京六朝博物馆、广东省博物馆、长沙博物馆、天津博物馆、建川博物馆、鄂豫皖苏区首府革命博物馆九大历史博物馆，一经推出，广受好评，单日最高浏览量15万+，微博相关话题阅读量超过7000万。

2009年成立至今已寻访、建档6000余位抗战老兵，涉及全国29个地区（含港台）以及海外（主要为缅甸），其中超过1500位抗战老兵通过关爱抗战老兵网获得资助，金额超过800万元。为与时间赛跑，与历史赛跑，与悲伤赛跑，提升老兵救助效率和速度，更好地记录、宣传、推广抗战历史文化，2013年3月，关爱抗战老兵公益基金正式成立。

联合中华社会救助基金会、关爱抗战老兵志愿者团队及爱心企业等多方，寻找、关爱幸存抗战老兵，改善他们的生活及医疗条件，对他们的心灵进行抚慰；发掘与收集散落在国内外的抗战老兵遗骸及骨灰，让英雄回家，让忠魂安息；支持、资助抗战