

“监管不间断,露头就打,及时遏制市场违规行为”

## 开发商加快推盘 广东惠州楼市监管从严

本报记者 郭敏敏 童海华 深圳报道

随着“金九”结束,楼市迎来了“银十”。近期《中国经营报》记者走访惠州楼市发现,进入传统销售旺

### 供不应求态势缓解

2017年上半年惠州新房成交面积为646万平方米,但同期新增住宅供应面积仅为504万平方米,“供不应求”局面凸显。

据记者调查了解,惠州作为深圳刚需外溢承接地,“金九”的表现相较于2017年上半年“供不应求”整体局势也略有降温。

“2017年上半年惠州楼市火热,下半年市场有所降温。”世联行惠州副总经理胡光宇表示。据统计,2017年上半年惠州新房成交面积为646万平方米,但同期新增住宅供应面积仅为504万平方米,“供不应求”局面凸显。

### 部分销售打“擦边球”

袁贵平指出,对于此类打“擦边球”的收取诚意金的销售行为,一经查实,除了退款给购房者外,还会处以与认筹金相等的罚款。

除了市场表现外,记者走访发现,惠州楼市整体销售比往年更规范,售楼处均有风险提示、明码标价等公示,消费者购房更公平、透明。但也有部分项目销售打“擦边球”,通过已获预售证的少量在售房源,为同一项目未获得预售资格的房源蓄客。

位于惠阳区与大亚湾交接的星河丹堤项目现场销售人员告诉记者,

### 监管从严

2017年4月惠州调控新政指出,通知实行之日起申报价格监制的楼盘不得以虚假装修、虚高装修等变相提高房价,否则将暂停项目的网签,责令停业整顿。

值得指出的是,新力城项目除了借已获预售证项目,为未获预售资格项目蓄客,收取诚意金外,其诚意金还代表着购房者选择精装交楼,可比未缴纳诚意金客户优先选房。同时也意味着购房者购房成本提升。

现场置业顾问给记者算了一笔账,新力城上期预售价约9千至1万元/平方米,新一批项目预计单价1万元/平方米,90平方米户型总价90万元,装修费1800元/平方米,总计约16.2万元。首付3成,若一次性付清装修款,首付款变相被提高至43.2万元;若装修款选择

季,开发商推盘节奏加快。

此外,惠州楼市主基调也由2016年“去库存”向“调控”转变。为落实中央关于“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,让房屋回归居住

据乐有家研究中心监测数据显示,2017年3月惠州迎来楼市小阳春,成交12963套,环比上涨137.6%。然而,自4月“3年限售”“限价”等楼市调控加码后,惠州楼市成交逐月下滑,至8月整体成交套数已降至7494套,但供应从7月起已连续2个月超1.3万套。

进入传统销售旺季,金九供应及成交情况环比均有所提高。乐有家监测数据显示,截至2017年

现在缴纳2万元诚意金即可认购。在记者追问未获预售许可资格不能收取诚意金时,该销售人员解释:“天誉项目是已经获得预售证,但可选房源不多,购房者缴纳诚意金后,也可以购买尚未获得预售资格的天赋项目。”

同样的“套路”,惠城区水口新力城项目也在上演。现场置业顾问告诉记者,如果选择精装交房需先缴纳5万元诚意金,待交易完成后

金融贷款,前期5万元诚意金直接转为装修款首付,剩余装修款可贷款3至5年,以3年计算月供约4000元,整体首付为32万元,前3年月供约7600元。

对于购房成本明显增加,有购房者投诉认为新力城捆绑装修合同违规。据了解,2017年4月惠州调控新政指出,通知实行之日起申报价格监制的楼盘不得以虚假装修、虚高装修等变相提高房价,否则将暂停项目的网签,责令停业整顿。

针对以上情况,记者致电新力地产惠州区域相关负责人处,其表

属性,惠州房地产市场对于虚假宣传、未预售先销售、虚高装修等进行从严监管。

“房管局及相关部门将加大巡查监管力度,每个月开展2至3次

9月24日,惠州全市新房供应量为10967套,环比8月同期增加1964套。反观成交情况,截至9月24日,惠州新房成交7349套,环比8月同期5911套有所回升,同比2016年同期的13004套减少逾4成。

“网签数据相对滞后,不太能代表市场真实情况。就目前观察到的情况看,从7月开始,开盘量是明显增加的,到三季度整个市场比之前

该5万诚意金自动转为装修首付款,若选择毛坯交房则无须缴纳诚意金,但需在精装客户选完房后剩余房源才可供其选择,“从目前的情况看,很可能买不到房”。

对于未获得预售证的项目不得收取诚意金的情况,新力城项目置业顾问也表示:“我们已获得预售证的项目有部分房源客户因为贷款不过被锁定出来,因此还有少量房源,客

示:“新力城并未捆绑装修费,购房者后期也需要装修,新力在精装方面一直做得不错,也有不少购房者认可,此次选择装修与否是购房者的自愿选择。但由于选择精装的购房者较多,希望毛坯交房的客户就很难难以选到房。”

对此,袁贵平则指出,对于新政指出的“虚高装修变相提高房价”很难界定“虚高”的数值,因此惠州目前的情况是,不管精装还是毛坯都按备案价卖,不准加价。“市场行为很难遏制,新力方面通过调研说客户需要装修,于是我们允许在自愿

突击检查,做到“露头就打”,尽最大力度规范市场行为。”惠州市房地产市场监督管理工作领导小组办公室主任、市房产管理局党委书记、局长袁贵平对记者表示。

要活跃很多。而在开盘去化方面则出现分化,例如惠城区等区域去化率能达到80%,而大亚湾等临深片区则明显下滑,8月去化率不足50%。”惠州中原董事总经理钟志斌表示。

记者9月走访惠州楼市发现,市场推盘积极性较高,9月18日至23日周内惠阳和大亚湾区域共8个项目获得预售证,预售套数共2704套。

户缴纳诚意金,可以自由选择购买这部分已有预售证的房源,也可等后期新项目获得预售资格后再选。”

对于此类打“擦边球”收取诚意金的销售行为,袁贵平指这是不合规的,一经查实,除了退款给购房者外,还会处以与认筹金相等的罚款。“指定一套房,收取多个定金的行为,我们都认定是违法的,只要证据齐全,就可以处罚。”袁贵平表示。

为原则的基础上让新力帮购房者装修,但要做到零投诉。”袁贵平强调。

“后期接到投诉,新力方面宣称‘你装修就卖房给你,不装修就不卖给你’,这个言语确实存在,我们核实后就暂停了新力城项目的网签。”袁贵平补充道。在他看来,若不及时遏制,其他开发商跟风,政府监管就会变成摆设。

据了解,9月28日惠州市房地产市场监督管理工作领导小组已开启第三轮监管巡查工作,“我们要做到监管不间断,露头就打,及时遏制市场违规行为。”袁贵平指出。

重大资产重组后,迅速拉开了处置资产的序幕

## 频售重组资产 海航基础发展战略谋变

本报记者 许永红 童海华 广州报道

针对处置资产等问题,海南海航基础设施投资集团股份有限公司(600515.SH,以下简称“海航基础”)日前回复了上交所问询。

海航基础表示,2017年上半年出售的主要资产虽然是重组时注入,但不到一年出售符合公司最新发展战略,是正常商业行为,因此处置收益计入

### 接连处置资产

完成重大资产重组之后,海航基础很快拉开了处置资产的序幕。

据记者不完全统计,从2016年12月至2017年9月12日,海航基础相继处置了海航首府、英礼建设、国康投资、英智建设、英平建设、大新华雅秀、广州寰城实业、东方京海以及望海国际共计9个资产,除了望海国际置换股权需要支付9.86亿元之外,其余资产处置可获资金约24.37亿元。

需要注意的是,2017年处置的英智建设、英平建设、大新华雅秀、广州寰城实业为公司带来营收和利润的同时,也引起了上交所的质疑。

对于上述资产是否来自于重大资产重组,海航基础回复称,英智建设、英平建设均系2016年10月新设成立,但这两家公司的主要资产均是通过重大资产重组注入公司的资产;大

### 监管趋严

根据业绩承诺协议,重组标的公司基础产业集团2016年至2018年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润分别不低于7.95亿元、15.34亿元和29.1亿元。

若未能达标,基础控股将相应承担补偿责任。至于补偿的方式,基础控股首先以股份方式向上市公司进行补偿,不足部分以现金方式补齐。

2016年,基础产业集团扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为8.78亿元,完成业绩承诺的110.48%。在2017年上半年,这一数据为11.95亿元,完成2017年度业绩承诺15.34亿元的77.92%。

目前,海航基础并购标的的业绩承诺完成情况虽然较为理想,但也需要注意背后的隐忧。

Wind资讯统计指出,2016年披露往年业绩承诺实施情况共有154件,涉及116家上市公司。

### 区域市场过于集中

公司发展打开新局面之后,扎根海南的海航基础开始积极向外扩张。

2017年3月,海航基础与嘉兴港区开发建设管理委员会签订《战略合作框架协议》,通过政企合作的模式,进行土地联动开发,合作发展港区内包括生产性制造业、教育、医疗、交通及金融在内的各类项目。

海航基础计划在未来5年至8年内投资500亿元用于嘉兴港区的各类开发项目,打造以文化旅游、健康养生、休闲体育产业主导的综合性旅游目的地。

需要注意的是,海航基础截至2017年6月底的土地储备仅位于海口、营口、广州三个城市。而且,114个储备项目中,海口项目高达110个,营口和广州的项目仅分别为3个、1个。此外,在售项目也多是位于海口。

区域市场过于集中将给海航基础带来难题。2017年以来,海口接连加码楼市调控,设定限购区域之外,还在新建商品房的基礎上,将产权式酒店、二手房房一并纳入限购范围,同时进一步

经营性损益。

自2016年10月底完成重大资产重组后,海航基础的发展面临诸多挑战。在楼市调控升级的背景下,聚焦海口的海航基础面临着区域市场过于集中的难题。同时,其重组标的业绩承诺能否完成也是一大隐忧。

针对上述问题,《中国经营报》记者致函采访海航基础,截至发稿时并未获得相关回复。

新华雅秀及广州寰城实业则是2015年8月31日重大资产重组时注入的资产。

值得一提的是,上述出售资产性质上均为公司的持有型物业,目前是已出租状态,部分空房是待出租或待售状态。

至于为何收购一年不到又将其售出,海航基础表示,对公司的资产结构和经营策略进行了部分调整,将部分自持型物业进行出售,以回笼资金并更好地拓展基础设施投资运营相关业务中。

另外,海航基础认为,将已开发完成的产品用于出租、择机分次或一次性出售,符合房地产行业生产的日常经营特点,属于房地产企业的正常商业行为,公司通过出售股权的形式从而实现资产销售,也是房地产企业惯用的商业手法,其实质与企业的经营业务直接相关,因此出售上述资产的处置收益计入经营性损益。

其中,88家上市公司并购标的顺利完成业绩承诺,完成率75%。其他上市公司并购标的业绩并不理想,为上市公司经营埋下隐患。

事实上,并购标的业绩承诺“爽约”对上市公司发展带来影响的例子并不鲜见,而且随着并购重组的激增,监管层亦对并购标的业绩承诺兑现情况也加大了审查力度。

在接受记者采访时,国泰君安国际研究员刘斐凡表示,随着房地产行业集中度进入加速阶段,并购将会成为行业常态,而并购标的业绩承诺如果没有达标会对公司估值带来负面影响,这也说明公司在经营上弱于预期,反映了经营上的一些不足。

“如果有业绩对赌,也会造成公司需要作出额外赔偿,对公司经营造成负面影响,会让股东利益受损。”此外,刘斐凡还指出,业绩承诺方面的监管,现在审核更严格。

限制现房转让。

对此,海南锦诚旅游地产服务公司董事长王路告诉记者,经过3月开始的加码后,海口楼市调控目前已进入平稳期,市场降温也达到了预期,而且监管层更看重中长期的效果,所以楼市调控未来继续收紧的可能性不大。

至于楼市调控对市场的影响,王路分析称,海口楼市的购房者与海南省其他区域外地人为主的情况有所不同,而是以本地购房者为主,外地人为辅,市场较为稳定。因此,相比其他区域,调控加码对海口楼市的冲击并不是很大。

此外,从半年报来看,出售广州寰城实业之后,海航基础在广州的项目已由两个减至一个,即位于白云区的广州中央航酒店广场。

近期记者走访发现,该项目紧挨着城中村,周边商业配套暂时并不完善。被围墙封闭起来的工地已建起了一栋高楼,而且建筑外立面装修工作看似已基本完成。虽有高楼层,但围墙之内仍有大部分尚未开发的空地。

调控政策不断加码,打击个别违规行为

## “金九银十”佛山楼市持续回暖

本报记者 许永红 童海华 广州报道

近期,受调控加码影响的佛山楼市成交行情持续好转,正值“金九

### 楼盘“抢客”

进入9月下旬,佛山楼市旺季气氛开始显现,不少楼盘加大营销力度,“抢客”成为了常见现象。

记者走访市场时发现,在绿岛湖、金融高新区等热门板块,不少销售人员走到路边向过往的车辆和路人推介项目。而在靠近地铁口的金融高新区,销售人员甚至成群结队走到地铁口揽客。

记者实地走访发现,个别楼盘存在商品房总价不合理拆分、虚假装修、捆绑销售车位等行为,与现行的市场监管政策相违背。

位于佛山的金茂绿岛湖近期准

### 先交钱后补购房资格? 政府将严打

随着楼市调控升级,外地人买房受到严格限制,不少开发商开始在购房资格方面打起了主意。

2016年10月,佛山拉开楼市调控序幕,外地人可在限购区域购买两套新建商品房,第一套并无限制条件,但第二套需要提供一年个税或社保证明。在2017年3月的调控加码后,外地人可购买套数减至1套,且需要提供一年个税或社保证明。

针对没有购房资格的外地客户,当代万国府MOMA的销售人员向记者表示,可先一次性付清房

银十”旺季,市场也呈现热闹气氛。不过,《中国经营报》记者日前以购房者身份走访市场了解到,佛山楼市火热的背后,仍然有个别项目存

备推出252平方米的户型,预计价格在1.6万~1.8万元之间。为规避政府备案价,销售人员给记者算了一笔账:以最高房价计算,房子总价约454万元,但分为毛坯房款和装修款两笔款项,分别为353万元和101万元,装修单价为4000元/平方米。即使装修款可以通过信贷获得30万元、最高期限5年的贷款,加上毛坯款的3成比例,首付成本也高达177万元。

值得关注的是,当代万国府MOMA也有“双合同”情况,而且存在“挑客”的现象。项目准备推

款,签订购房合同,然后在佛山当地缴纳一年个人所得税或社保,符合购房资格后再进行网签。

以上钻政策空子的操作并非个例,记者在走访中了解到,多个楼盘存在大同小异的情况,均要求一次性付款,且时间在13个月左右。

有销售人员告诉记者,对于没有购房资格的外地客户,开发商要求一次性付款,满足社保或个税条件后再网签的情况在佛山随处可见,购房者通常会采取缴纳社保的方式取得购房资格,可自行寻找渠道或者通过代理公司办理,“一年社保,代理公

在违规情况。

对于将商品房总价不合理拆分等行为,佛山市多次明确表态,将商品房总价不合理拆

出的98平方米户型,装修单价为5000元/平方米,装修款合计49万元。而且,销售人员告知记者,因为回笼资金的需要,包含装修款在内的首付款至少要6成。以2.4万元/平方米的均价来算,即141万元。

该销售人员还表示,所推新货届时将以购房者所交首付比例的高低依次筛选房子,具体为一次性付款、8成首付、6成首付、4.5成首付。而且,除4.5成首付之外,其他均有一定的购房优惠。

在千灯湖板块,有品牌房企的

司收取费用约1.8万元”。

购房资格钻空子现象与佛山大量外地客户群体的市场背景不无关系。据佛山中原地产的统计数据显,2016年前10个月,佛山一手住宅成交14.9万套,同比涨幅逾40%,其中广州买家成交5.5万套,占比全市成交总量的37%。

不过,这种方式对于购房者而言暗藏诸多问题。广东宏力律师事务所律师吕传文对记者表示,“该方式的购房合同有效,但此举有规避限购政策之嫌,而购房者将面临多重风险。”

分、虚假装修、虚高装修价格、捆绑销售车位(库)等行为将面临暂停项目网签以及停业整顿的处罚。

楼盘除了以双合同形式卖房,同时还捆绑了价格约27万元的车位。至于其中原因,销售人员仅称“为了方便销售车位”。

4月3日,佛山发布相关文件,明确表态将商品房总价不合理拆分、虚假装修、虚高装修价格、捆绑销售车位(库)等行为将面临暂停项目网签以及停业整顿的处罚。

5月31日,佛山加码楼市调控,其中提到加强商品房交易价格备案管理,对超过区域备案标准的项目暂不办理价格备案、暂停核发预售许可证、暂不办理现房销售备案。

“房屋没有网签备案,开发商可以将房屋另行过户给他人。另外,房屋权属在开发商名下,开发商一旦资金链断裂,债权人有权查封认购房屋,届时购房人很可能钱房两空。”吕传文表示。

此外,吕传文还指出,一般情况下,认购书仅被认定为预约合同,与正式合同(本合同)在权利救济方面有明显区别,一旦开发商违反认购书约定,不与购房人签订正式合同,购房人主张权利时会受到一些限制。

下转 B13