

威海华瀚大湖公馆项目不用预售证 20 万可预订

本报记者 夏晨翔

记者 颜世龙 威海 北京报道

日前,《中国经营报》记者在走访调查中发现,多地别墅市场依旧火爆,成交量和成交价格居高不下。此外,开发商运作项目时,高低搭配容积率、改

“高低配”平摊容积率

自 2014 年至 2016 年,华瀚集团涉及房屋买卖合同的法律诉讼高达 84 次,而华瀚威海置业也曾于 2015 年 1 月因“规避办理招投标”被威海市住建部门施以行政处罚。

“国家是不让建别墅了,但是我们属于别墅式的住宅。”在位于威海市环翠区中央影视城南 500 米路东的华瀚大湖公馆项目售楼部,一位销售人员告诉记者,国家禁止的是独栋独院别墅,而该项目的别墅则以 200 至 300 平方米的联排、双拼、叠拼户型为主。

据销售人员介绍,华瀚大湖公馆项目占地 19.16 万平方米,总建筑面积为 25 万平方米,规划建设五期共计 552 套别墅和四栋约 1600 套公寓,项目整体容积率约为 1.2。

但是在介绍中,该销售人员多次强调,别墅区的容积率仅为 0.7。“我们也算是为了容积率高低搭配一下,其实属于一个纯别墅的项目。”

事实上,其所谓的“高低搭配”或是为了规避政策风险。

2012 年 5 月 23 日,国土资源部、国家发改委联合印发《关于发布实施〈限制用地项目目录(2012 年本)〉和〈禁止用地项目目录(2012 年本)〉的通知》,明确住宅项目容积率不得低于 1.0(含 1.0)的限制,为地方政府批地和审批规划提供了明确的标准。

建别墅等“擦边球”手段更是层出不穷。

早在 2003 年,相关部委就明确规定停止别墅用地供应,随后十余年内更是频发“禁墅令”,推出“住宅用地的容积率指标必须大于 1”、严控联排别墅、低密度花园类别墅项目的审

批等政策。中国城市发展研究院投资部主任刘澄分析称,禁止别墅开发推行几年后,实际建成面积显著降低,但是高端需求增长无法满足。通过后期建设来打政策擦边球,实质上是开发商将用途不符的风险传导给了购房者。

上海海耀律师事务所律师郭亚全分析称:“目前华瀚项目整体容积率 1.2 是别墅区与高层区综合下的结果,有走法律政策擦边球的嫌疑,一旦政策有变,则此项目可能会被认定为违建。”

但是,面对火热的别墅市场需求,华瀚大湖公馆选择的是“充耳不闻”。据了解,华瀚大湖公馆项目自 2014 年拿地,2016 年 8 月推出一期别墅,今年 7 月推出二期别墅,目前均已全部售罄。而由于销售火爆,尚未取得预售证的部分三期别墅也已开始蓄客,客户可以缴纳 20 万元会员费进行预定。“现在所有别墅已经卖了一半,200 多套。”

此外,销售人员还透露,客户可以根据需要,购买两栋别墅,将中间打通变成独栋。

随后,记者向威海市房管局求证得知,华瀚大湖公馆部分三期别墅确实未取得预售证。但是一名工作人员表示,目前并未接到其违规销售的投诉,还需要进一步调查。如果确实违规,将由相关部门按照规定进行处罚。

“充耳不闻”的华瀚大湖公

馆,又有何背景?

工商资料显示,华瀚大湖公馆项目的开发商为华瀚投资集团威海置业有限责任公司(以下简称“华瀚威海置业”),其母公司华瀚投资集团有限公司(以下简称“华瀚集团”)系北京朝阳区南磨房乡农工商总公司全资控股企业,而后者则为北京市朝阳区南磨房乡政府主管的集体所有制企业。

对于华瀚大湖公馆的销售情况,华瀚集团一位李姓负责人否认称,集团并未组织收取“会员费”预定房源的行为。

据第三方天眼查显示,自 2014 年至 2016 年,华瀚集团涉及房屋买卖合同的法律诉讼高达 84 次,而华瀚威海置业也曾于 2015 年 1 月因“规避办理招投标”被威海市住建部门施以行政处罚。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,目前房企接受公众监督的可能性较大,而一些中小房企实际上此类规范的做法还不多。所以企业本身应该有自己的一套行业纪律。上级管理部门对于违规较多的房企应该督促其“退房”,即不参与地产开发。

“禁墅令”政策一览

2003 年 2 月 18 日	国土部首次发布《关于清理各类园区用地加强土地供应调控的紧急通知》(国土资发[2003]45 号),强调“停止别墅类用地的土地供应”。
2006 年 5 月 30 日	国土部下发《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》(国土资发[2006]17 号),指出“严格限制低密度、大套型住房的土地供应。坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地供应的规定,从即日起,一律停止其供地和办理相关用地手续,进行全面清理”。
2008 年 1 月 3 日	国务院下发《关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3 号),要求“合理安排住宅用地,继续停止别墅类房地产开发项目的土地供应。供应住宅用地要将最低容积率限制、单位土地面积的住房建设套数和住宅建设套型等规划条件写入土地出让合同或划拨决定书,确保不低于 70% 的住宅用地用于廉租房、经济适用房、限价房和 90 平方米以下中小套型普通商品房的建设,防止大套型商品房多占土地”。
2010 年 3 月 8 日	国土部发布的《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》(国土资发[2010]34 号)中,要求“严格控制大套型住房建设用地,严禁向别墅供地”。
2012 年 2 月 22 日	国土部发布《关于做好 2012 年房地产用地管理和调控重点工作的通知》(国土资发[2012]26 号),“严格控制高档住宅用地,不得以任何形式安排别墅类用地。”
2012 年 6 月 18 日	国土部和国家发改委联合发布关于实施《限制用地项目目录(2012 年本)》和《禁止用地项目目录(2012 年本)》的通知,规定住宅项目容积率不得低于 1.0(含 1.0)。
2016 年 9 月 18 日	国土部召开新闻发布会,表示将进一步从严土地管理,全国各地将停止审批别墅类供地和办理相关用地手续,对联排别墅、低密度花园等类别墅项目的审批也将进一步控制。

夏晨翔 整理

“禁墅令”屡禁不止

2016 年北京别墅市场共实现成交 8050 套,同比增长 119%,这一成交量创造了历史新高。

对于别墅项目的相关政策最早始于 2003 年。2003 年 2 月 18 日,国土部发布《关于清理各类园区用地加强土地供应调控的紧急通知》,其中首次提出“停止别墅类用地的土地供应”。

随后十余年,相关部委不断加码“禁墅令”,从土地供应、容积率指标到项目类别等各个端口进行明确。但是事实上,“禁墅令”下的别墅项目却是越禁越多,成交量和成交价格更是居高不下。

以北京市场为例,据易居研究院研究报告显示,2017 年 9 月,北京商住房项目成交量为 2 套,自住型商品房成交套数为 9 套,而别墅项目成交套数为 228 套,环比减少 31%,同比减少 75%。对此,报告分析称,别墅项目交易虽然下滑,但总体上依然处于高位,这和此类项目受信贷管控的影响相对小有关。

回顾历年的成绩单更不难看出,“禁墅令”下的别墅市场并未收紧。根据亚豪君岳会统计数据,2016 年北京别墅市场共实现成交 8050 套,同比增长 119%,成交面积 241.27 万平方米,同比增长 116%,这一成交量创造了历史新高。

此外,记者查阅资料发现,早在 2003 年第一次“禁墅令”推出后,北京别墅市场的开发量与价格即出现明显上升。

据当时北京别墅指数办公室与大中华别墅网联合发布的一份别墅指数报告显示,2003 年 9 月北京别墅指数为 1298 点,处于连续攀升态势。该报告指出,其主要原因是国土资源部发布限制别墅用地文件后,别墅用地的价格开始上升,随之别墅的价格开始水涨船高。

有业界人士告诉记者,别墅市场是持续性的卖方市场,一方面高端市场需求不断增长,另一方面新增供给持续萎缩,这也是开发商打擦边球,变相将非别墅用地向别墅功能靠拢的动力。

据了解,市场上在售的别墅项目,很多都和华瀚大湖公馆别墅一样,通过高低搭配容积率的手段打政策“擦边球”,并在建筑完成之后,又允许购房者“凿墙穿洞”,对别墅进行二次改造。

而更有一些开发商,直接打着“禁墅令”的旗号,宣称别墅进入“收藏时代”“稀缺时代”,鼓动消费者进行购买。

严跃进分析称,当前屡禁不止的做法,在于实际过程中土地或存在违规修改规划的可能,这一点需要后续进行检查。而交易方面看好,和需求持续上升有关。后续对于此类需求量的指标,一方面需要承认是客观的,另一方面也需要积极进行引导。

郭亚全律师表示,此类现象居高不下的情况核心在于用地审批的预防。地方政府部门应该加强用地审批的规范,与国家“禁墅令”保持高度一致,杜绝在利益交换下存在违规审批。除了审批预防,还要加强事后监管,一旦发现要严厉处罚。

此外,郭亚全还建议,消费者一定要遵循市场规律,了解国家政策方向并为之保持一致,对于一手市场别墅住房应持谨慎态度,不可盲目购买。如真是考虑到市场价值和居住需求想要购买,建议购买时一定要注意目标别墅的建筑时间、相关审批文件,不可与国家有关“禁墅令”及法律规定相悖。

京西门户级商业地标 长安天街续写龙湖商业传奇

龙湖商业被誉为新兴商圈经营高手,每一座龙湖天街都是一个新兴商圈的繁荣核心。

近几年里,从长楹天街、大兴天街,到未来的房山天街、长安天街,龙湖商业在北京的每一个项目都精确踩准了城市发展格局和战略节奏,跟着龙湖天街一起,往往能把握住商业前景。

长安天街是龙湖天街系升级后的 3.0 版本产品,预计于 2019 年开业,是长安街一线罕有的可售商业+办公的综合体项目。该项目现有销售型 100~600 平方米商铺及办公空间,对商户、办公企业、投资客而言,是可多方获益的宝贵机会。

龙湖商业 扎根北京持续创造传奇

龙湖商业进入首都北京以来,依托自身特有的城市地图研究体系,进行网格化精准投资布局,在选址、拿地、设计、研发包括整体运营上精益求精,从东部常营的长楹天街到南部的大兴天街,持续创造了一个又一个商业传奇,成为区域经济发展的引领者。

事实上,龙湖长楹天街所在的地块,曾名不见经传。2010 年 2 月,龙湖从四家参与竞拍的企业中获得常营板块,由于常营板块并非传统意义上的商业中心地带,该区域多年来存在商业盲点,彼时地铁六号线延线并未开通,外界普遍认为长楹天街难以获得客群的广泛认同,招商与运营难以获得成功。

但龙湖商业凭借精准的品牌定位和丰富的客户体验,打破了这种传言。2014 年 12 月 20 日,长楹天街购物中心正式开业,项目商业面积达 27 万平方米,定位为面向中等收入新兴家庭的区域型购物中心,业态选择以中高端商业品牌



长安天街效果图

组合为主,提供高品质、完善的消费和休闲体验。

长楹天街坐拥永辉 Bravo 超市、卢米埃 IMAX 影城、全明星滑冰俱乐部三大主力店,与场内 300 多家专卖店形成有效业态互补,开业率超过 90%,开业首日客流量达 21 万人次。商场 2016 年全年销售额突破 15 亿元,客流量达 3100 万人次,租金收入高达 2.4 亿元人民币。

而龙湖商业在打造大兴天街时,也曾饱受质疑。由于项目位于北京南六环外,区位偏远、周边发展尚未成熟,项目启动时备受瞩目的北京大兴新机场规划也没有落地,外界普遍不看好该项目,但大兴天街用事实证明了自己的专业判断。

大兴天街商业团队苦修“内功”,通过对周边市场的详细分析、对目标客群的精准画像,结合旁边 10 平方公里生物医药基地的产业发展规划,用严谨、清晰、精准的招商思路,为大兴天街打造了“家庭式、大配套”的一众业态与品牌组合,一开业即成为“爆款”项目。

据悉,大兴天街共引进了近 300 个知名品牌,组成了全业态、高体验度的消费矩阵。数据显示,大兴天街在 2016 年 7 月 1 日开业三天内的日均客流为 15 万人次,总销售额 2300 万元。开业后项目业绩快速增长,2016 年 12 月 24 日,大兴天街单日销售额突破 1037 万元。

长楹天街使东部常营板块成为拥有巨大影响力的区域型商业中心,大兴天街为南城商业地产市场树立了鲜明的标杆,改变了周边的面貌。在外界不看好的地段,将同行认为会荒的区域变成商业旺地,让更多品牌和投资者跟着天街受益,龙湖商业成为名副其实的新兴商圈经营者。

当下,龙湖商业天街系产品已经完成了从 1.0 版本到 3.0 版本的发展与升级,正在西南打造房山天街,京西打造长安天街,房山天街和长安天街分别将在 2018 年、2019 年开业。

值得注意的是,位于门头沟的长安天街是龙湖天街系升级后的 3.0 版本,是基于定位、规划、经营、

销售多维一体合理规划打造的大型城市综合体。

这一次,长安天街将带来怎样的惊喜?

长安天街 成多方获益的宝贵机会

长安天街位于 S1、R1 两条地铁线路交汇换乘处的上岸村站上盖,率先注意到长安天街的,是今年国庆假期蜂拥而来的访客,近千组客户不约而同地看上了长安天街的商铺和商办产品。客户普遍表示,由于规划利好的加码、门头沟商业的稀缺性,长安天街是不可多得的核心资产。

首先,长安天街一直获益于门头沟区域的政策规划。门头沟新城定位为西部综合服务中心,以旅游、休闲、娱乐、商贸等生态友好型产业主导。新首钢高端产业综合服务区也在大规模建设之中,已规划或进驻首钢的项目包括首钢工业遗址公园、国际人才社区、金安桥交通一体化工业遗产改造项目、世界侨商创新中心等。在“门头沟+首钢”的协同发展下,西长安街沿

线的门头沟成为北京对标通州城市副中心的下一个核心增长极。

今年 9 月 27 日,国家批复下发《北京城市总体规划(2016 年—2035 年)》,门头沟被列入未来生态宜居城市的规划,规划还将推进西山永定河文化带的整体保护和利用,门头沟受到了空前的关注。

其次,门头沟大型商业稀缺。龙湖、金地、华润等八家代表性房企都进驻了门头沟,按照新城范围统计,2018 年门头沟区域的常住人口约 30 万。但门头沟商业匮乏,现有购物中心 3 个,多以超市购物为主,缺少大型商业综合体和大型购物街区。

长安天街由天街 mall、体验型商业街和商务办公三种业态组成。项目现有销售型 60~160 平方米商铺及 100~600 平方米办公空间,商铺可餐饮及多业态经营,可 24 小时自主营业时间,办公空间小面积可灵活分割。

每一座天街都是一个新兴商圈的繁荣核心,2019 年开业的长安天街购物中心注定火爆。由于长安天街独特的设计,在天街 mall 的加持下,与天街融为一体的商铺和商办产品往往比其他单一街铺、单体写字楼更有前景,对商户、办公企业、投资客莫不如此。

商户:可开店可办公 对于有志于长期发展的品牌商户来说,在北京找个能注册公司的商业用房可不容易。长安天街包含旅游、休闲、娱乐、商贸等生态友好型产业主导。新首钢高端产业综合服务区也在大规模建设之中,已规划或进驻首钢的项目包括首钢工业遗址公园、国际人才社区、金安桥交通一体化工业遗产改造项目、世界侨商创新中心等。在“门头沟+首钢”的协同发展下,西长安街沿

线,长安天街成为北京对标通州城市副中心的下一个核心增长极。今年 9 月 27 日,国家批复下发《北京城市总体规划(2016 年—2035 年)》,门头沟被列入未来生态宜居城市的规划,规划还将推进西山永定河文化带的整体保护和利用,门头沟受到了空前的关注。其次,门头沟大型商业稀缺。龙湖、金地、华润等八家代表性房企都进驻了门头沟,按照新城范围统计,2018 年门头沟区域的常住人口约 30 万。但门头沟商业匮乏,现有购物中心 3 个,多以超市购物为主,缺少大型商业综合体和大型购物街区。长安天街由天街 mall、体验型商业街和商务办公三种业态组成。项目现有销售型 60~160 平方米商铺及 100~600 平方米办公空间,商铺可餐饮及多业态经营,可 24 小时自主营业时间,办公空间小面积可灵活分割。每一座天街都是一个新兴商圈的繁荣核心,2019 年开业的长安天街购物中心注定火爆。由于长安天街独特的设计,在天街 mall 的加持下,与天街融为一体的商铺和商办产品往往比其他单一街铺、单体写字楼更有前景,对商户、办公企业、投资客莫不如此。商户:可开店可办公 对于有志于长期发展的品牌商户来说,在北京找个能注册公司的商业用房可不容易。长安天街包含旅游、休闲、娱乐、商贸等生态友好型产业主导。新首钢高端产业综合服务区也在大规模建设之中,已规划或进驻首钢的项目包括首钢工业遗址公园、国际人才社区、金安桥交通一体化工业遗产改造项目、世界侨商创新中心等。在“门头沟+首钢”的协同发展下,西长安街沿

业、办公一起共享客流,三者错位互补,商铺规划生活配套、餐饮美食、儿童培训、酒吧休闲、体验休闲娱乐等多种业态一体,与 mall 强强联手,丰富了项目的整体业态。

企业:办公便利配套全 众所周知,近年来北京办公企业改善员工健康、提高工作效率的要求越来越迫切,办公楼业主注定要不断提高标准,以进一步获取竞争优势。

对企业主看来,那些临近地铁、停车便利,能为员工提供完善商业设施的办公楼将持续胜出,因为公司会越来越将地理位置作为留住和吸引人才的手段。不管是通勤时间的长短,等厕所或电梯的时间缩短了,还是就餐、社交宴请有更多的选择,或是干净空气带来的健康和工作效率的提升,配套齐全的办公楼更易被青睐。

长安天街办公楼,是目前长安天街在售的双地铁 Mall 上稀缺写字楼产品,定位为长安街的商务名片,近乎零距离享受天街时尚金配套,直接接轨上岸村地铁站(S1&R1 双地铁)。定于年底通车的 S1 号线是北京第一条磁悬浮地铁,交通便利程度将不可估量。

市场:租赁市场需求巨大 据业内机构数据统计,2014 年至今,门头沟商办产品仅供应 1.2 万套,经过 4 年的消化,截至目前,区域内的商办库存已不足 2000 套,可选择项目稀少,新首钢高端产业综合服务区亦无可售型写字楼,企业主和投资客的需求被迫外溢。

门头沟近年来推出了包括“门头沟 30 条”在内的一系列创新创业促进政策,如今,门头沟已经成为集成电路设计、工业机器人、3D 打印、无人机等高精尖产业的聚集区。