

# 新政下的长沙楼市：毛坯项目开盘“秒光”

## 开发商捆绑销售违规频仍

本报记者 刘颂辉 长沙报道

“还有房子卖吗？”“剩余房源全贴在墙上，自己去挑吧。”这近乎卖白菜的场景，出现在近日长沙一热销楼盘的售楼现场。

据湖南中原战略研究中心监控数据显示，4月第一周，长沙新房客户来访指数环比上升3.00%。开盘去化率方面持续居于高位，开盘的4个住宅项目共推出947套，成交889套，成交率94%。

《中国经营报》记者调查走访长沙多个房地产项目发现，“金三银四”之际，楼市回暖明显，热点项目呈现“一房难求”现象，毛坯房源刚

## 楼市火爆“秒光”频现

调控新政可能对市场的回暖有影响，让购房者更加感觉“一房难求”。

“3月25日~31日，长沙新房客户来访指数环比上升17.44%，4月第一周，新房客户来访指数环比上升3.00%。”从湖南中原战略研究中心监控数据可以看出，近期，长沙购房群体的人市意愿正在逐步凸显。

王义高向记者介绍，去年长沙楼市产生一波上涨高潮，去库存压力减弱，一直延续到今年3月份，高端楼盘出现“供不应求”的局面。同时，他认为，尽管在宏观经济调控之下，购房者依然觉得越调控越造成房源稀缺，担心今后调控措施加强，才趁着机会抢先入市。

记者在多个楼盘都听到了“好楼盘稀缺”的声音。在长沙开福区春和景园项目，长沙市民钟先生支付7万元认筹了一套146平方米的房源。“现在房价有些贵，但是没办法，看到所有人都在买，感觉房源比较紧张。而且担心调控政策之后，房价会水涨船高。”

3月15日，长沙市政府办公厅出台“全装修新政”，规定芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区等市内五区新供地的商品住宅项目，采用全装修建设交付的比例不低于70%；望城区、长沙县、浏阳市、宁乡市新供地的商品住宅项目，占比不低于30%。

紧接着，3月27日，长沙市住建委推行“首套刚需购房群体优先

开盘就被“秒抢”。湖南省房地产协会首席经济学家王义高分析，楼市火爆与近日来长沙市颁布的《关于进一步推进新建商品住宅全装修建设的通知》(以下简称“全装修新政”)和《关于实施差别化购房措施的通知》(以下简称“首套刚需购房群体优先政策”)有潜在关联。

此外，开发商毛坯改精装等捆绑销售、变相加价等现象时有出现。近日，某开发商位于长沙的项目，就由于装修纠纷陷入维权漩涡。

该开发商湖南公司负责人在回应本报记者采访时表示，后期将介入协调，重新邀请第三方公司解决剩余房屋的装修问题。

政策”，长沙限购区域内“限价、竞地价”的商品住房项目(不含定向限价房)和新建商品住房项目中144平方米(含)以下户型的普通商品住房，将优先满足首套刚需购房群体。

业内人士认为，调控新政可能对市场的回暖有一定影响，让购房者更加感觉“一房难求”，特别是导致毛坯项目的购房者激增。这个观点得到一名长沙市住建委内部人士的认同：“精装修交付的话，房款肯定要贵些，会导致很多购房者抢购单价较低的毛坯项目。”

春和景园项目成为长沙首家按照“首套刚需购房群体优先政策”执行的楼盘，置业顾问介绍，在4月1日晚上，其603套刚需毛坯房源开盘就被抢购一空。“不论顶楼还是一楼，各种不好的户型也基本上是‘秒光’。”

记者在走访中还了解到，长沙多个楼盘如龙湖紫宸、保利大都汇、阳光城·麦芒国际等均遭到市场抢购。

不过，长沙楼市整体成交量并不高。据湖南中原数据平台显示，4月第1周，一手住宅成交524套，成交面积5.70万平方米，环比分别下跌43%、45%。新房成交量持续下跌主要源于楼市供应还未跟上。4月第1周，长沙内五区新增商品住宅302套，4.19万平方米，供应套数、面积环比分别下跌86%、84%，高位回落。

## 开发商额外收取“搭板费”

除了购房时额外与装修公司签订合同之外，记者在走访过程中还发现，部分楼盘还存在“偷面积”现象，并在开盘时额外收取高额“搭板费”。

随着楼盘预售证获批节奏加快，长沙房地产市场供应将继续上扬。据市场机构不完全统计，4月份，长沙预计有30余个项目开盘推新，有6个纯新盘项目选择在“银四”亮相。

0731地产研究所的观点显示，成交方面，3月末长沙的商品

房及住宅成交面积及套数均出现一定程度下降，与首套刚需购房群体优先政策有一定关联，暂时挤出了部分二套房购买者。但这只是政策实行过程中的短期断层现象，当首套刚需优先购房者迅速补上此缺口时，成交量将会有较明显的增长。



近日，长沙多个楼盘看房量激增，售楼处门庭若市。

本报记者刘颂辉/摄影

## 监管部门仍需加码整治

长沙市住建委房地产市场监管处相关负责人表示，根据“一房一价”原则，开发商额外收费不算在房款里，肯定是不合适的。

长沙出台“全装修新政”有利于增加商品房销售透明度，但业内人士也持有另外一种担忧。

一位熟悉长沙房地产行业的人士表示，要求房源进行精装修交付，实际上对成本、质量、环保、材料和装修隐蔽程度等方面要求较高，甚至装修过程中，由谁验证材料还未明确。在出台实施全装修细则之前，仅仅要求开发商诚信经营是不够的，若缺乏第三方监管，仍存在出现开发乱象的风

险。由于目前长沙的房源多为毛坯销售，若换为全装修交付，势必增加购房成本，由此带给开发商变相加价的空間。

对于万象府台项目存在的问题，王义高指出，其存在捆绑销售的嫌疑，一来业主与开发商“你情我愿”接受赠送面积，二来开发商利用湖南对赠送面积管理不严格的漏洞，乱许诺，乱提供赠送面积，监管部门应该规范管理，进行打击。

值得关注的是，在购房市民恐慌情绪蔓延的同时，长沙房地产市场出现楼盘“烂尾”整装的情况，上述某开发商在长沙的项目就陷入这种维权风波中。

一名购房者在湖南当地媒体红网发帖反映，在知悉上述项目推出的购房加“4万元享12万元精装修”的营销广告后，与开发商引荐的合作装修公司成都美廊建筑设计有限公司，签订了装修合同，合同总价款为3.5万元，算在房价之外，约定竣工日期为今年1月2日。履行合同期间，该装修公司多次停工甚至停工，并且变更办公地点，留下业主未装修完的房屋。

据天眼查显示，成都美廊建筑设计有限公司于2011年9月27日登记注册，旗下的长沙分公司于2017年4月成立，目前该分公司状态显示已注销。

记者来到上述项目售楼部，置业顾问熊小姐介绍，“4万元享12万元精装修”活动已经结束，前期业主反映的问题已经在着手处理。上述开发商湖南公司负责人向记者介绍，整装活动涉及200余户业主，已经基本解决了后续问题，仍有10余户未协调完善。装修公司停工离场，是因为前期

部分已经装修好的业主不支付装修款。目前已逐步与剩下的业主达成共识，委托开发商介入，将装修工程进行解决。

上述负责人透露，公司方面看好长沙房地产市场，下一步，也在长沙之外地区有拿地计划。

针对上述问题，长沙市住建委房地产市场监管处相关负责人表示，楼盘原本宣传带装修交付，遇到装修公司中途停工的情况，开发商有责任处理后续事宜。

除了购房时额外与装修公司签订合同之外，记者在走访过程中还发现，部分楼盘还存在“偷面积”现象，并在开盘时额外收取高额“搭板费”。

在万象府台项目营销中心，购房者可以享受“赠送面积”，但在开盘时要求收取1万元到8万多元不等的“搭板费”，该部分费用需一次性支付至施工单位指定的银行账户。

万象府台项目营销总监在现场向记者介绍，二期300余套房源在天井的位置都有赠送面积，大至四五十平方米，小至十余平方米，2019年底交房。当记者质疑搭建位置是否符合建设施工规划时，其表示，目前没有听到任何说法是属于违章建筑。

## 未拿地却提前4个月销售 售后返租承诺每年7%收益

# 天山发展控股两项目或涉违规

本报记者 夏晨翔 童海华 石家庄 承德报道

近日，天山发展(控股)有限公司(02118.HK，以下简称“天山集团”)发布2017年全年业绩公告，宣布其年度营业额创出新高，达到49.827亿元，同比增长30.6%，净利润1.03亿元，同比下降13.6%。

在营业额增长背后，则是天山集团为加速项目资金回流，在项目未达到预售条件时即涉嫌违规销售。

近期，《中国经营报》记者在走访该公司项目时发现，其于2017年12月22日才通过土地招拍挂受让、规划建设的石家庄“天山熙湖三期”项目，尚未取得预售证却已提前几个月开始销售。

此外，记者还发现，该公司位于承德市的“天山桃李源”项目，则公开宣称“购买商铺立返5年租金，15年包租”。

根据《城市商品房预售管理办法》规定，商品房需达到一定建设条件后才能预售。而《商品房销售管理办法》也明确，房地产开发企业不得采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房。房地产开发企业不得采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。

对于上述情况，记者多次致电致函天山集团，但是截至发稿，并未收到任何回应。

## 未拿地却提前4个月销售

“我们现在证件不全。您可以先交钱锁定房源，签一个认购协议，等五证齐全的时候再签正式合同。”在位于石家庄市天山大街与长江大道交口东北角的天山熙湖三期售楼部，一位销售人员如是表示。

据其介绍，该项目于2017年12月拿地，2018年3月开盘，共规划建设2栋高层和9栋洋房。目前，高层均价为每平方米19000元，洋房则根据户型、楼层等条件不同，价格在每平方米23000~30000元不等。而由于该项目尚未取得预售证，备案价格并不明确，购房者可以先缴纳一定资金进行选房，等签订正式合同时，再根据首付比例，补齐差价。

## 售后返租承诺每年7%收益

与上述项目需要“放出风声”、尚显“低调”相比，天山集团位于承德市双桥区翠桥路旁的天山桃李源项目，则在销售中心门前摆放着醒目标语，公开宣称“即买即收益，立返五年租金”。

“您现在买，立刻就能拿收益了。后续出租不用您管，运营商统一运营管理。”在销售中心，一位工作人员告诉记者，该项目于2017年6月正式运营，目前已全部招商完毕，客户在购房之后即可收取租金回报。

据了解，该项目为40年产权商业用地，定位为艺术培训、科学教育为主的商业广场。根据商铺位置不同，目前一平方米、一天租金为6~8元，出售均价则为每平方米38000

元。其宣传中所称的“立返五年租金”，是以每年7%、五年合计35%计算，直接计入总房款中，即购房者实际支付房款为总房款的65%。而从第六年起，业主、租户、运营商三方进行协商，重新决定租金价格，收益计算方式为业主所持商铺的总房款除以所在楼层的总收益，再乘以当时租金。彼时，业主可每半年收取一次租金，但需与运营商进行九一分成。

“我们返了五年租金之后，其实每平方米单价只有25000元左右。”工作人员表示。除了返租之外，购房者还享受交5万元抵8万元和总房款打九折的优惠。但是，记者在随后调查附近项目时对比发现，天山桃

李源项目周边在售的市场类商铺均价同样仅在每平方米25000元左右。对于是否会因为商铺位置不同，导致收益不同，天山桃李源工作人员告诉记者，按照上述计算方式，租金收益与商铺位置并无关系。“我们这儿的洗手间，其实也是一个商铺，收益也都一样，只是没有产权证。”

在销售中心，工作人员向记者展示了该项目的“五证”。记者发现，其预售许可证早已于2015年取得，但是何时隔两年才对外销售，工作人员则表示：“我们的定位是特色教育，这两年是为了培育市场。”

而在商业广场内，记者看到，入驻商铺确实均为从事舞蹈、钢琴、书法、英语等艺术、教育类培训机构。

对此，石家庄市住建局房地产市场监管处一位工作人员表示，五证不全是不允许销售的，若情况属实，将进行相应的行政处罚。此外，购房者与开发商私下签订的认购协议并不受法律保护，日后一旦出现纠纷，开发商不退还购房款，政府部门也很难解决。

实际上，据《中国经营报》记者查询了解，《城市商品房预售管理办法》明确，商品房预售应当符合下列条件：(一)已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；(二)持有建设工程规划许可证和施工许可证；(三)按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程

建设总投资的25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期。

那么，为何在2017年12月才竞得的地块，销售人员却表示早在8月份就开始“内购”，而开发商又是如何“未卜先知”自己能够拿到土地？对于这一疑问，销售人员仅表示“开发商通知的”。负责该地块出让的石家庄市高新区国土局地产市场科一位工作人员告诉记者，在土地出让时，一般会提前一个月时间进行公示公告。但是就该地块而言，并不清楚开发商为何能提前数月知晓。

记者也就上述问题多次致电致函天山集团官网的联系电话以及官方邮箱，但未获得公司的回应。

但是，当记者提出能否由业主自行招租或者不出租、自己运营时，工作人员却表示：“不能私自出租。我们与租户直接签了15年的合同，统一包租，统一管理。”

对此，承德市住建局房地产市场监管科一位工作人员告诉记者，根据相关规定，房地产开发企业是不允许进行售后返租的，但是这一行为通常会分为两种情况，仍需进一步核实。一种是开发企业自行组织售后返租，即为违规行为；另一种则是开发企业承包给第三方公司，由后者与业主进行合作，“打了个擦边球，把政策风险给绕开了”。

根据《商品房销售管理办法》第十一条规定，房地产开发企业不得

采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房。房地产开发企业不得采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。

事实上，在走访天山桃李源项目时，销售中心工作人员均表示该项目由天山集团运营，而在其展示的宣传页中，也明确表示“天山集团拥有多年商业运营经验，让您无忧做房东”。

但是，上述承德市住建局工作人员则告诉记者：“开发商懂政策，在对外销售时，仍以该公司名义进行担保宣传，但是实际操作过程中，很有可能已经把责任转嫁出去了。所以，如果无法证明开发商与第三方运营商有隶属关系，就很难立案。”

特约撰稿 朱金东对本文亦有贡献