

广东惠州现投资“炒楼”热 有深圳客按揭购置4套房

本报实习记者 陈靖斌
记者 童海华 深圳报道

如今的广东省惠州市巽寮湾一带,早已被大型开发商瓜分殆尽。《中国经营报》记者沿途走访巽

巽寮湾:有深圳客按揭4套住房

在踩盘过程中记者观察到,巽寮湾的楼盘多数以酒店托管式的名义做经营,在其销售上也存在捆绑精装修问题。

巽寮湾,这是一个占地面积105平方公里的国家4A级景区,海岸线延伸20公里。沿着狭长的金海湾大道一路开车进来,距离最近的惠东高铁站,大约30分钟车程。值得注意的是,巽寮湾的可进入性较差,每年有上百万的客流量,多数都是自驾游或旅游团,然而交通道路却无法承载如此大的客流量,每到节假日巽寮湾交通堵塞成片。

“巽寮湾的交通是硬伤。”房产中介李先生表示,作为从小在此长大的本地人,他亲眼见证了2010年来巽寮湾的巨变。每到节假日,巽寮湾狭小的城市道路被车堵塞难以通行。记者观察发现,为了交通更为便利,进入巽寮湾的城市道路均开始拓宽工程。

虽然清明节刚过,且恰逢工作日,但仍有不少投资客乐此不疲地前来看房。“来巽寮湾买房的80%是拿来投资的。”巽寮湾某项目销售人员向记者透露,在巽寮湾的沙滩中心地带,公寓型酒店住宅连成一片。

4月至10月是旅游旺季,一年来需承载上百万的客流量,上述项目也因此销售火热,开盘不到两个月就售罄。“以前团购的话有人一买就买十几套,现在没团购,也有深圳、东莞过来买的,前不久有个深圳客直接购置5套。”大量买房投资的背后是开发商承诺的承租高收益。

据销售人员透露,在该项目购置酒店式公寓后,便与金禧丽景酒店签订5年合同,按照合同约定,每个月将按“1000元保底租金+80%的经营分红”模式返还给投资者。

为了每个月获得高收益投资回报,像这样因旅游度假因素形成的投资炒房热不在少数,靠近沙滩的项目被炒至15000~16000元/平方米,李先生还不断向记

寮湾近期推出的新楼盘国正天境湾、中航元屿海了解到,巽寮湾不仅存在投资炒房热的现象,而且还存在精装修捆绑销售等行为。

记者随后前往惠城踩盘,经过中洲·中央公园、奥园领寓、中

者暗示,越往后买的房子会越贵,以后巽寮湾房价肯定会上涨。“现在配套还不太完善,以后配套都建好了再来投资就晚了。”

而离沙滩较远的中航元屿海也被炒至13000~14000元/平方米。记者在中航元屿海遇见一名深圳过来的投资客,据她透露,她已在中航元屿海按揭购置了4套房产,如今帮朋友过来看。“我买后多交18000元让酒店精装修购置家具,通过托管给酒店经营的形式按市场行情返还收益。”

在国正天境湾,记者也同样遇到了一名前来看房投资的投资客,他计划在巽寮湾买一套投资用,值得注意的是,国正天境湾的开盘价在18000~19000元/平方米之间,相比于金融街·海世界,国正天境湾吸引人的地方在于更高收益率的投资回报。“购置房子后与国正地产旗下的酒店签5年合同,按合同约定,每个月除了2500元的保底租金,还有额外的经营分红收益,按照酒店的经营情况返还租金。”国正天境湾的销售人员表示。

记者在周围还留意到,巽寮湾片区是以围墙的形式与外面高低不一的居民楼相隔开来,形成了一道奇特的“隔离带”,居民楼区域多是由经济型酒店及大排档一并经营,参差不齐地并列着,李先生指了指外围的居民楼区域说,“这边有产权的都是酒店式公寓,如果要找小区式的楼盘基本是外围没有房产证的小产权房。”

在踩盘过程中记者观察到,巽寮湾的楼盘多数以酒店托管式的名义做经营,在其销售上也存在捆绑精装修问题。在走访某项目时记者试图提出只买毛坯,不参与统一装修时,销售人员以需方便酒店管理为由否定了记者的

想法。“不能只买毛坯不装修,必须统一装修,因为我们这边不知道你购置的毛坯要什么时候才能装修,这样酒店营业起来的话会受到影响。”值得注意的是,在购买毛坯后要额外收取约6万元左右的精装修与购置家具的费用。

同样精装修捆绑毛坯销售的问题也存在于国正天境湾与中航元屿海楼盘,据国正天境湾的销售人员介绍,在购买毛坯后需要额外加收3000元/平方米的精装修费用。记者再次以只想购买毛坯的想法向销售人员试探,但销售人员表示要购买就必须精装修。

对于精装修捆绑销售问题,记者致电了广东法制盛邦律师事务所律师陈亮,陈亮认为为开发商在房屋成交时是否给消费者签“双合同”,即“房屋买卖合同”与“装修合同”分开签。“一般签双合同的目的是规避政府限价,本来楼盘是10000元/平方米,签了双合同后房屋虽值10000元/平方米,但装修还要签‘装修合同’额外支付装修费用,这也是政府不允许的。”陈亮同时指出这并不是统一的规定,“每个地方的操作不一样,双合同的现象较为普遍。”

此外,陈亮还认为,如果房屋销售中涉及到家私家电等个性化产品的销售方算捆绑销售行为,“房屋装修本来就是附着于房屋的,从开发商的层面来看,为了把成本拉低,统一进行了装修,给消费者供应了带装修属性的产品,如果这算捆绑销售显然有些苛责。但房屋装修里搭售家私家电,并且另外加收费用,这就是一种捆绑销售行为了。”陈亮指出,“家私家电如果是送的没问题,但如果另外收费,就可以向市场监督管理局投诉反映。”

惠城:多个楼盘开盘不久均被抢购一空

记者还以投资者名义走访了中洲·中央公园、中洲·天御、奥园誉山湖、海伦堡熙岸、深业高榜山1号花园,其中中洲·中央公园、中洲·天御近期开盘楼盘均已售罄。

“一次购买四五套的本地人很多,基本上是拿来投资的,自住的占比大概在5%左右。”奥园领寓的销售人员向记者坦言,由于金山湖区域未来具备较强的发展与升值空间,大多数本地的投资者将投资目光放在了金山湖居家投资小户型的公寓上,奥园领寓则是在售公寓中卖得最好的代表之一。“12月15日开的盘,在3月30日500套均已售罄。”

除了奥园领寓外,记者还以投资者名义走访了中洲·中央公园、中洲·天御、奥园誉山湖、海伦堡熙岸、深业高榜山1号花园,其中中洲·中央公园、中洲·天御近期开盘楼盘均已售罄,奥园誉山湖、海伦堡熙岸则仍在建设中未开盘销售。据了解深业高榜山1号花园仍有部分房源在售,值得注意的是,该楼盘周边环境繁杂,此前也曾一度停工。

记者走访中洲·天御了解到,中洲·天御抢购人数众多,目前房子均已售罄。其中第一期在2015年5月18日已售罄,2016年10月28日第一期已实现交房,目前已交房至二期,第五期4/5栋在准备开始销售的状态。销售人员向记者表示中洲的房子十分热销,一推出来就全部抢购完毕,“三期在去年7月份开盘,一推出来就卖完了。”当记者询



中洲天御,晚上亮灯数较少。

本报实习记者陈靖斌/摄影

负债率、利息双高 云南城投遭上交所质询

本报记者 许永红 童海华 广州报道

近日,云南城投置业股份有限公司(600239.SH,下称“云南城投”)发布2017年财报,而上交所的问询函也紧随而来。

4月9日,云南城投发布公告称,收到上交所2017年财报事后审核问询函。为便于投资者理解,上交所要求云南城投在一级土地开发业务的经营情况、重大交易、融资安排等方面进一步补充披露信息。

其中,融资方面是上交所聚焦的重点之一,其明确指出,截至2017年底,云南城投资产负债率约为88.82%,且报告期内利息支出高达17.59亿元,是归母净利润的6.66倍,公司的融资情况已成为影响经营状况的重要方面。上交所要求云南城投补充披露各类融资途径的融资金额、融资成本、融资期限及相应的担保增信措施等信息。

另一方面,云南城投近期在旅游地产领域的接连布局也引起了业界的关注。相比高周转的住宅产品,旅游地产的开发经营并不容易。受访人士指出,开发旅游地产要注意规避政策风险,要根据市场实际需求打造产品,同时在经营方面要让项目持续发挥经济效益。

针对上述问题,《中国经营报》记者近日致函采访云南城投方面,截至发稿时未获相关回复。

庞大利息侵蚀利润

频繁收购及发展投入加大,使得云南城投对资金的需求激增。除了资产证券化之外,设立基金也是云南城投近年来撬动更多资金的主要形式。

在2017年12月,云南城投完成发行商业房地产抵押贷款支持证券,共募集资金35亿元,期限为18年。

同年5月,云南城投宣告与长城资产管理股份有限公司共同设立

背靠大股东获取资金

近日,云南城投先后对控股股东云南省城市建设投资集团有限公司(下称“省城投集团”)共计9亿元的两笔贷款提供连带责任保证担保。截至4月9日,云南城投为省城投集团提供担保余额为17.9亿元,而省城投集团为云南城投提供担保余额约为315.3亿元。

需要注意的是,云南城投及控股子公司对外担保余额约为144.93

旅游地产挑战重重

因为重大资产重组事宜,云南城投此前停牌不断。对于仍在推进收购的成都会展,云南城投表示,该收购完成后会同集团大健康、大休闲资源优势向康养、文旅、会展产业转型。

除了在康养板块设立上述基金,近期云南城投在旅游地产方面亦动作不断。3月20日,云南城投宣告,拟与四川省凉山彝族自治州冕宁县人民政府签署《冕宁新区开

发项目投资协议书》,对冕宁新区开发项目进行投资建设,总投资额约120亿元,投资期限8年。协议签订后,冕宁县政府三年至五年内计划完成约2500亩(约167万平方米)的土地供应。

该项目计划建设成为集度假、休闲、旅游、民俗、游乐及生态人居为一体的康养文化旅游地、国家生态田园示范区及安宁河农文旅生态走廊示范段。云南城投认为,本

次战略合作符合公司战略发展方向,可为公司后续发展提供土地储备,有利于促进公司向产业地产转型升级。

早在2017年12月,云南城投曾披露,拟以不高于5.31亿元的价格收购省城投集团所持有的广东云景旅游文化产业有限公司90%的股权、3.98%的出资权,以及拟出资1.95亿元与其他公司合作开发西双

康养老投资基金,基金总规模为50.1亿元,综合运用股权和股债结合等多种方式,对运营健康医疗、养老养生以及与之相关的高原农业、生物制药、旅游文化等健康养老休闲旅游行业的企业进行投资。

这引起上交所的关注,在此次问询函中,明确要求云南城投说明相关基金、有限合伙企业的设立及出资进展,资金的主要投放进展、

期限及回款情况,以及结合现有金融监管政策,该类融资业务的可持续性。

融资方面,云南城投居高不下的资产负债率和庞大的利息支出同样是上交所问询的焦点之一。在2017年,云南城投的资产负债率约为88.82%,而且利息支出高达17.59亿元,是公司归母净利润的6.66倍。对此,上交所指出,云南

到,上市公司及其控股子公司的对外担保总额,超过公司最近一期经审计净资产50%以后提供的任何担保,需要应当在董事会审议通过后提交股东大会审议。

对此,一位不愿具名的证券人士向记者表示,对外担保额占净资产的比例超过一定范围后,其后的审批程序较为复杂,但对子公司担保额过高并不会明显影响到上市公

司的正常经营,因为两者是一体的。事实上,作为公司的控股股东,省城投集团一直是云南城投获取资金的后盾和来源。

3月7日,云南城投董事会通过了《关于提请股东大会对公司向控股股东申请担保额度及建立互保关系进行授权的议案》。按照议案,云南城投向省城投集团申请新增总额不超过300亿元的担

保额度,并与省城投集团建立互保关系。

值得一提的是,截至当时,省城投集团对云南城投的借款余额约为65.84亿元。早在1月8日,云南城投已通过向控股股东及其下属公司申请新增100亿元的借款额度的议案。借款余额范围内,借款成本不超过公司当年实际综合融资成本率,且借款年利率不超过10%。

目前,不少房企把目光投向了旅游地产。不过,因为投入大、周期长、重经营等问题,开发经营旅游地产存在诸多挑战。

“首先要规避风险,现在房地产业受到很大的政策管制,如果不注意政策走向的话,可能就会出现大的麻烦。”在接受记者采访时,中国综合开发研究院旅游与地产研究中心主任宋丁分析,旅游地产是一个注重慢功夫的领域,开发商不

得用此前开发房地产的模式,同时要

根据市场实际需求去打造旅游地产产品。

“运营方面,一般来说,公寓、别墅等旅游地产产品的居住时间都很少,为了使它们能够持续发挥经济效益,需要有庞大的中间产业去维持,比如返租的方式,或者中间机构收租的方式,使得产业发展平衡。这些都是现在旅游地产发展中需要及早考虑的问题。”宋丁表示。

记者了解到,该楼盘虽处于惠州西站旁边,交通看似方便,但处处暗藏安全隐患。周围交通较为杂乱,丁字路口无红绿灯,不少大货车飞驰而过,扬起一片沙尘。而在大货车时常经过的路边,就是一家幼儿园,西站门前的广场灯光昏暗,不少儿童在货车扬起的沙尘道路旁玩耍,记者观察还发现,该楼盘地段周围均有施工道路。

值得注意的是,深业高榜山1号花园此前也曾一度“烂尾”停工。记者从深业高榜山1号花园动态信息了解到,该楼盘在2016年11月起多次公告推出时间待定,在2017年5月16日曾宣布停工,在停工大半年后

终于在2017年10月30日开放1号营销中心预备楼盘销售工作。

值得关注的是,记者发现,惠州市统计局对于房地产销售面积与部分中介机构统计的成交面积数据也存在差异。据2018年惠州市统计局发布的《2018年1~2月惠州经济运行简报》中对于惠州房地产市场的相关统计中提到,惠州1~2月商品房销售面积为146.73万平方米,增长12.1%,增幅比上年同期上升28.2%。

然而据惠州中原战略研究中心的监控统计数据,惠州1月的成交面积为124.66万平方米,2月的成交面积为84.04万平方米,总计成交面积达208.7万平方米,与惠州市统计局给出的1~2月销售面积达146.73万平方米之间相差62.97万平方米的“缺口”。

对此,记者联系了惠州中原战略研究中心的分析师叶晓燕,其表示,一般来说机构统计的成交面积等同于销售面积,成交面积的数据源是抓取合同网上的签约备案数据,而这个数据有一定的滞后性。

就惠州市统计局相关数据的统计依据,记者致电了惠州市统计局的工作人员,工作人员表示该统计数据是由房地产企业向惠州市统计局填写的销售面积为依据做的相关统计。“我们会给房地产企业发相关报表,然后由企业方面来填写的,根据企业上报的数据情况我们对此做

出来的统计。”

来的统计。”