

监管“紧箍咒”下多楼盘顶风违规

南京楼市地王项目冰封成交创新低

本报记者 刘颂辉 南京报道

调控政策压力之下,南京楼市“金三银四”成色不足已成为不争的事实。南京网上房地产数据显示,4月30日~5月6日,共认购商品住宅934套,成交857套。而结合三四月的数据,新房成交

康缘、美的旗下项目涉违规

“五一”小长假过后,南京楼市4月份数据出炉,根据南京网上房地产统计,过去两个月,也就是“金三银四”新房整体成交量仅为9119套,同比下滑6%,是2012年以来三四月份成交量的低谷。

记者从南京网上房地产查询发现,“五一”小长假期间(4月29日~5月1日),南京共认购商品住宅217套,成交423套,每日平均认购72套,成交141套。这一数据与往年相比下滑不少,去年“五一”期间南京暂停网签两天,仅有一天成交量为296套,而2016年三天成交量达到1027套。

在严厉的调控政策之下,南京的房地产市场逐渐趋向理性。但是,在某些楼盘现场仍然存在涉嫌捂盘惜售、不规范施工等违规乱象。

2015年,本报曾刊发报道《江苏南京康缘科技广场:工业用地开发写字楼无证售卖》,康缘集团以超低的拿地价格,对外宣传为“甲级写字楼”项目进行低价售卖,南京市住建委负责人曾明确指出,该项目没有取得预售许可证售楼是违规行为。

然而,记者近日在建邺区新城科技园调查采访过程中发现,该项目已定名为康缘智汇港,仍然在未取得预售许可证的情况下,对外出售写字楼物业。

上海建工、电建等地王入市“卡壳”

在南京,有一系列昔日备受瞩目的地王项目,正低调“装睡”,入市时间暂无消息。

据《新华日报》报道,2015年至今年4月,南京共诞生36幅地价超过2万元/平方米的高价地。

2016年1月,上海建工四建集团与南京奥和房地产开发有限公司联合拿下的河西G68地块,楼板价高达4.26万元/平方米;同年5月,电建地产和泰茂地产34亿元拿下河西西南G12宅地,楼面价3.70万元/平方米。

记者近日相继走访发现,G12地块成为周边工地工人的生活

9119套,为近7年来的最低值。

据市场机构统计,5月份,南京预计将有8000余套新房入市。不过,在克尔瑞南京首席分析师周颖看来,实际的人市量未必能达到预期,从去年下半年起市场出现供不应求,导致南京楼市成交量“褪色”。供应不足还造成南京各个区域楼

针对这一问题,曹小保在康缘智汇港接受本报记者的采访,其否认公司在出售写字楼,而是对有意向的客户进行招商。项目有50%为康缘集团自持,设为集团总部办公楼,已经补缴土地出让金,需要在今年10月底整体竣工完成才正式出售写字楼物业。对于预售许可证,其表示,“我们项目不需要取得。”

值得注意的是,记者在实地走访康缘智汇港售楼中心时,一名关键招商顾问介绍,目前有39万平方米、110平方米和200平方米等面积段的写字楼可供选择,其余均已出售。所剩写字楼也明码标价,D栋的均价约为2.5万元/平方米,C栋均价为1.7万元/平方米。

上述关键招商顾问拿出手机,翻开控图,说,“D栋12楼以下已经全部卖完,项目不用开盘,看中了就交订金,与商品房销售一样签约,与银行签约申请贷款。目前价格会比较优惠,等到竣工验收之后,价格肯定要高一一些。”

对此,南京市国土局建邺分局一名负责人表示,根据土地出让合同约定,该地块土地使用权转让时,必须所有项目已竣工验收,转让对象必须为科技研发型企业或者机构,新的受让方使用土地时,必须征得南京新城科技园管委会的书面同意。

区,未有动工痕迹,而紧邻的非地王地块则在加紧施工。在G68地块,工地上的施工车辆不多,大部分面积仍为黄土,工程还处在初级阶段。

对此,电建地产华东区域营销部经理王仁杰表示,G12地块是公司和金茂的合作项目,主体由金茂操盘,公司尚不清楚。虽然目前拿地越来越困难,但是公司在密切跟踪南京的土地市场,后期将积极拿地开发。上海建工南京公司邵姓负责人则告诉记者,G68地块正按照计划进行施工,由于楼面价高,公司将会把产品完成好,等待合适时机再推

市差异性明显,成交情况冷热不均。

伴随楼市成交陷入低谷,连日来,《中国经营报》记者在南京走访发现,多个楼盘涉嫌捂盘惜售、不规范施工等违规乱象。江苏康缘集团(以下简称“康缘集团”)在南京建邺区开发的康缘智汇港项目,在未取得预售许可证之下,



美的地产在南京江宁的项目因不规范施工等原因被监管部门处罚。 刘颂辉 / 摄影

而来自南京市住房保障和房产局商品房管理科工作人员的说法是,所有商品房包括写字楼都要取得销售许可证才能对外出售,现房房源也需要领现售备案证,上述情况属于无证销售,已涉嫌违规。

在南京市江宁区横溪镇,近日有多名居民反映,位于吴楚西路的美的雍翠园项目施工现场产生大量污水,对周边居民生活造成影响。记者围绕工地走一周发现,工程正在紧张施工阶段,然而在工地外围有砂石、钢筋等建筑材料随意堆放,污水直接排放在马路上,居民们过路时只得穿上雨靴。

据美的地产官网显示,该项目是由南京天辉房地产发展有限公司开发。记者调查发现,2017年8月至10月期间,南京天辉房地产发展有限公司多次受到江宁区建筑工程

局及江宁区环保局行政处罚。

针对工程建设和公司发展问题,记者致电致函美的地产品牌部负责人,截至发稿,未获得正面回应。

无独有偶,近期江宁区东城财富中心(津麟公园壹号)涉嫌捂盘惜售也受到多方关注。据南京市住房保障和房产局发布的官方通报,2018年4月20日,南京津麟房地产开发有限公司领取东城财富中心1、2幢商品房预售许可证,随后进行了现场公示,但未举办开盘仪式。在销售过程中,该公司对认购协议未实行网上签约,网上与现场销售进度不一致,优惠方案未在当场公示。江宁区房地产市场综合执法办公室要求该企业规范销售行为,领取销售许可证项目必须一次全部对外公开销售,5月4日前要整改到位。

11日,项目领取1、2号楼的销售许可证,其中1号楼销许均价25993.31元/平方米,2号楼销许均价25715.51元/平方米。换句话说,该项目的房源销售价格仅比地价高出3500元/平方米。

事实上,地王项目正面临政府调控政策和回收项目巨额成本之间的艰难抉择。南京工业大学天诚不动产研究所执行所长、南京市房地产业协会会长吴翔华表示,南京目前的高价地项目,要么按兵不动,要么亏本开盘入市。由于前期拿地价格过高,多数项目的办法是“拖时间”,期待限价限购政策放开,或者指望政策突变。

效果图所示与销售人员介绍的“盈时·未来港”项目规划极为相似。而相关资料显示,该地块土地性质为仓储用地,土地使用权归盈时集团所有。

此外,记者分别登录金谷实业及盈时集团官方网站发现,其住宅地产、商业地产等业务板块里并未显示“盈时·未来港”项目。而在其集团新闻中,记者却看到了数篇含有“盈时·未来港”标题的文章,文章介绍,“盈时·未来

房产证,购房者仍可以随时出让,只需向开发商缴纳2万元更名费,将购房合同上的名称更改即可。“虽然没有房产证,但是有购房合同能证明是你的房子,而且这样转让还能省好多税费。”销售人员如是称。

随后,记者前往销售人员所指项目地址,看到该区域已被围挡围起,正在建设施工。但是,记者发现,在建工程的名称却显示为“燕郊商贸科技物流港项目”,承建方为上海宝冶集团有

限公司。

而据燕郊高新区管委会官方网站于2016年7月发布的项目规划许可批后公示显示,工程位于燕郊高新区迎宾北路东侧、金谷大街北侧,建设单位为三河市燕郊空港物流有限公司。记者对比后发现,批后公示中显示的规划彩色透视效果图,与展览中心显示的“盈时·未来港”公寓项目沙盘、销售人员提供的宣传文件展示图片都极为相似。



美的地产在南京江宁的项目因不规范施工等原因被监管部门处罚。 刘颂辉 / 摄影

限公司及江宁区环保局行政处罚。

针对工程建设和公司发展问题,记者致电致函美的地产品牌部负责人,截至发稿,未获得正面回应。

无独有偶,近期江宁区东城财富中心(津麟公园壹号)涉嫌捂盘惜售也受到多方关注。据南京市住房保障和房产局发布的官方通报,2018年4月20日,南京津麟房地产开发有限公司领取东城财富中心1、2幢商品房预售许可证,随后进行了现场公示,但未举办开盘仪式。在销售过程中,该公司对认购协议未实行网上签约,网上与现场销售进度不一致,优惠方案未在当场公示。江宁区房地产市场综合执法办公室要求该企业规范销售行为,领取销售许可证项目必须一次全部对外公开销售,5月4日前要整改到位。

记者梳理获悉,自2017年以来,美的置业大手笔接连拿地,除首进广州市场以外,其中也不乏多个高溢价率项目。

据公开报道,美的置业2017年先后在佛山、合肥、宁波、上饶等城市拿下多宗高溢价率地块。其中,佛山市高明区杨和镇一块商住地块的溢价率高达578%;合肥庐城镇地块溢价率也达136%,上饶地块溢价率则为165.85%;在宁波梅山保税港区以17.6亿元拿下的两宗相邻地块,溢价率分别为100%、77%。

2017年3月,美的置业甚至以

“黑马”美的置业冲千亿 大本营发展多方承压

本报记者 许永红 童海华 佛山报道

在房企销售规模竞速中,近年销售额大幅飙升的美的置业集团有限公司(以下简称“美的”)正以黑马姿态崭露头角。

一反早前的低调和保守,美的置业近两年不断开疆拓土,销售规模也持续高速增长。在2017年,美的置业销售额已突破500

销售规模飙升

公开信息显示,美的控股涉足地产业务最早可追溯至1998年开发占地700亩的美的海岸花园,但此后多年并无开拓新项目。

直至2004年,美的置业才正式成立。随后几年,美的置业表现乏善可陈。近两年来,美的置业的扩张之路开始迈入快车道,在行业中迅速崛起。

2016年和2017年,美的置业拿地接连不断。市场布局持续扩大,也使得美的置业销售收入大幅攀升。

据公司披露的信息,美的置业在2016年的销售收入为212亿元,同比增长86%。在2017年,美的置业销售额已突破500亿元,同比增

大举拿地扩张

销售高歌猛进之际,美的置业也在土地市场积极补充“弹药”。

从克而瑞发布的《2017年1~12月中国房地产企业新增土地价值和新增土地建面(TOP100)》来看,美的置业以260亿元、544万平方米分别位列第40位和37位,在中小房企中的表现可圈可点。2018年前两个月,美的置业拿地更为强劲,新增土地价值排名位列第24位。

从美的置业3月21日披露的信息来看,截至彼时,美的置业项目覆盖全国11省1个直辖市,在38个城市布局了137个项目。

记者梳理获悉,自2017年以来,美的置业大手笔接连拿地,除首进广州市场以外,其中也不乏多个高溢价率项目。

据公开报道,美的置业2017年先后在佛山、合肥、宁波、上饶等城市拿下多宗高溢价率地块。其中,佛山市高明区杨和镇一块商住地块的溢价率高达578%;合肥庐城镇地块溢价率也达136%,上饶地块溢价率则为165.85%;在宁波梅山保税港区以17.6亿元拿下的两宗相邻地块,溢价率分别为100%、77%。

2017年3月,美的置业甚至以

项目销售藏“双合同”风险

在楼市调控不断加码的形势下,佛山楼市乱象频出。为谋取更大利益,不少楼盘在销售方面弄虚作假以规避限价政策。

2017年5月底,佛山出台楼市调控新政,明确指出强化商品房交易价格备案管理,对违规项目将采取暂不办理价格备案、暂停核发预售证等措施。

此外,针对“双合同”中的装修合同是否违规的问题,佛山市住房和城乡建设管理局在佛山网络发言人平台上作出了回应,“是否存在虚假宣传或销售欺诈等违反工商部门有关规定的行为”“是否存在虚假、虚高装修的行为”是其中的违规界定情形。

近期,记者了解到,佛山“双合同”乱象已横行于市。而在日前的市场暗访中,记者发现,涉嫌有意规避限价政策的“双合同”问题的楼盘包括了美的壹号公馆、美的领贤公馆。

在美的壹号公馆,一套116平方米的三房单位,折后总价约263万元。现场销售人员坦言,购房者要以“双合同”形式买房,而目的是为规避现有的限价政策。从置业计划来看,房款分为两部分,毛坯款226万元,装修款为37万元。由于装修款不能做房贷,购房者的首付款总额为106万元,是总房价的近五成。

该销售人员表示,买房先交装修款的30%,即11万元,剩余部分

亿元,同比增长139%。按照规划,美的置业在2020年将冲刺千亿大关。

需要注意的是,《中国经营报》记者日前走访了解到,楼市调控高压下,美的置业在大本营佛山的多个楼盘存在涉嫌“双合同”规避限价政策的违规销售现象。

对于上述情况,美的置业方面则称,“项目不存在违规情况。”

长139%。

在市场集中度提升的形势下,美的置业也加入了销售规模的竞速。按照规划,美的置业2019年争取实现销售金额600亿元,2020年将冲刺1000亿元大关。

此前,有报道传出美的置业规划上市的消息。对此,美的置业方面表示,“是否上市,管理层会在适当的时候做出有利于公司发展的举动。”

事实上,美的置业旗下的美的物业已于2016年底登陆新三板。财报显示,美的物业在2017年实现营业收入4.47亿元,同比增长63.84%;归属于挂牌公司股东的净利润为5639.85万元,同比增长103.72%。

19.42亿元,以及附加14.2万平方米人才住房的代价竟得佛山北滘新城一宗地块,售价受到限制的人才住房的建筑面积在项目计容建筑面积中占比高达73%。

值得一提的是,向来聚焦二三线城市的美的置业在一线城市的布局已有所突破,其在2017年10月以11.09亿元夺得南沙区地块,正式进入广州市场。谈及拿地策略,美的置业方面称“将响应国家粤港澳大湾区的发展规划。”同时,美的置业方面表示,目前集团会通过计划内的去化周转,为拿地、开发、销售形成一个合理顺畅的闭环。

进入2018年,美的置业拿地势头不减,尤其大本营佛山更是深耕的重点城市。不过,随着各大品牌房企的相继涌入,佛山土地市场竞争愈发激烈,本土房企美的置业已无太多主场优势。

“外来房企不断进入佛山,本土房企拿地面对的竞争肯定更为激烈了。”在接受记者采访时,地产经济学家邓浩志分析称,佛山土地供应相对充裕,所以吸引了外来房企,“为了在市场竞争中突围,房企应提高品质和优化价格等。”

精装公寓无独立产权 疑为仓储用地

河北燕郊盈时·未来港项目土地属性遭质疑

本报记者 夏晨翔 童海华 廊坊 燕郊报道

“我们的项目是精装公寓,50年产权,但是一栋楼只有一个产权证,不能分割。”

近日,《中国经营报》记者以购房者身份走访河北廊坊市三河市燕郊楼市,在位于燕郊高新区迎宾路与金谷南大街交口西北角的百世金谷展览中心里,一位销售人员表示,其在售公寓项

精装公寓无独立产权

在百世金谷展览中心,记者看到了“盈时·未来港”公寓项目的沙盘和样板间。

“我们是买一层送一层,有50~60平方米左右两个户型,楼上为赠送面积,均为60平方米左右。”销售人员告诉记者,该项目为精装、双层公寓,不限购、无门槛。每户两层高合计5.2米,分隔有厨房、客厅、卧室、卫生间等多个区域。厨房配有燃气灶、抽油烟机等产品,购房者只需自行配置基础的家具、家电即可入住。每

目名为“盈时·未来港”,开发商为百世金谷实业有限公司(以下简称“金谷实业”),隶属于盈时集团有限公司(以下简称“盈时集团”)。项目位于迎宾路与金谷大街交口东北角,因土地性质为“集体产权”,所以每户均没有单独的产权证。

但是,记者在实地走访销售人员所指的项目所在地后发现,该地块正在施工建设一个名为“燕郊商贸科技物流港”项目。此项目规划

栋楼的层数不等,每层又分为17户或22户,均价16500元/平方米,首付五成,余下房款可分5年付清,预计2019年6月交房。

对于产权问题,销售人员表示,该项目为50年“集体产权”,一栋楼只有一个房产证,不能分割。购房者与开发商签订购房合同,以此确认房屋“所有权”。但是,当记者问到为何是“集体产权”时,销售人员则含糊解释为“拿地时土地性质就是这样的”。

此外,销售人员还表示,虽无

房产证,购房者仍可以随时出让,只需向开发商缴纳2万元更名费,将购房合同上的名称更改即可。“虽然没有房产证,但是有购房合同能证明是你的房子,而且这样转让还能省好多税费。”销售人员如是称。

随后,记者前往销售人员所指项目地址,看到该区域已被围挡围起,正在建设施工。但是,记者发现,在建工程的名称却显示为“燕郊商贸科技物流港项目”,承建方为上海宝冶集团有