



“中经城事”由《中国经营报》区域经济与房地产版组出品，我们的目标是呈现中国区域经济的区域热点，及其与房地产、家居家电建材等行业的联动效应！
中经城事微信号：zjqy_2013

B14 土拍底价成交 杭州楼市一夜“入秋”？
B18 美的置业上市夜巨资收购地产项目 交易对手资金来源存疑

»B13~B20

新闻电话 / (010)88890196

有车位价格超70万元

青岛“天价”车位频出 “金九”多楼盘巧立名目加价

本报记者 夏晨翔 王登海 青岛报道

“我们是精装修、送车位。因为政府给的备案价格太低，所以我们需要签订两份合同，以‘车位费’的名义来补齐超出备案价的金额。”在青岛市新房交易市场中，如上说辞不绝于耳。

日前，山东省住建厅等10部门联合出台《关于转发住房城乡建设部等七部委〈关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知〉》(鲁建房字[2018]18号)(以下简称“通知”)，提出省内其他城市参照先行城市的治理要求，根据本市实际，尽快展开行动。

但《中国经营报》记者近期在走访青岛楼市发现，目前多个在售楼

“天价”车位

“我们签合同的时候，会把总价拆分成两块，将超出备案价的部分拆分到车位里面。”

近日，记者以购房者身份实地走访某品牌房企项目售楼处了解到，项目精装修交付，并赠送车位。但是，对于销售价格，置业顾问则表示，“一房一价，我们直接定的总价，并没有单价。”以该项目6号楼一单元建面为126.54平方米的601室为例，其销售总价定为2779383元，计算下来，单价约为21964元/平方米。但是置业顾问告诉记者，在合同中并非如此直观呈现。该价格实际上包含精装修及车位费用，签约时需要签订两份合同，一为购房合同，包含毛坯价格及精装修价格，另一份则为车位合同。

其中，购房合同部分签约总价为2034383元，包含毛坯单价约11077元/平方米，及精装修价格5000元/平方米。车位合同部分签约价格则为74.5万元。

而该项目16号楼一单元建面为116.83平方米的1901室，销售总价则定为2321567元，计算下来，单价约为19871元/平方米。其中，房款总价为1836507元，包含毛坯单价约10719元/平方米，精装修价格5000元/平方米。而车位价格则为48.5万元。

盘宣称“精装修”“送车位”，却似在变相实现价外加价。其中，有项目房源总价竟超出备案价格达74万余元，这一款项则以“车位费”的名义另立合同，保利观堂项目车位款项也达到20万元或22万元不等。此外，记者还发现，青特小镇项目部分房源虽未取得预售证，却已在对外销售，鲁商中央公馆项目则宣称与银行合作，购房者可通过储存定期存款的形式进行认筹。

对于上述情况，记者分别致电、致函项目开发企业，但是截至发稿前，相关企业并未作出回复。而青岛市国土资源和房屋管理局科技信息处工作人员则以领导外出开会为由表示暂不接受采访。随后记者又多次致电该部门，但是电话均未接通。

在介绍中，置业顾问反复强调，该项目精装修及车位实为赠送。但是，既为“赠送”车位，为何仍需签订天价合同？

对此，置业顾问解释称，“市面上哪有几十万元的车位？只是因为政府限价，所以我们签合同的时候，会把总价拆分成两块，将超出备案价的部分拆分到车位里面。其实车位价格只是一个数字，并不是真实车位值这么多钱。”

在走访中，记者发现，以“赠送车位”之名，变相实现价外加价的现象极为普遍。

在保利观堂项目售楼处，摆放着“1.2期房源价格公示”，将房源各项价格按照装修标准、房屋单价、毛坯总价、装修总价、车位价格、总价等进行一一细分。记者看到，所有房源装修标准均为5000元/平方米，而车位价格则为20万元或22万元两种。

“我们也是签两份合同。车位是赠送的，但是因为限价政策，比如给政府报的单价是12000元/平方米，实际卖的价格是14000元/平方米，之间的差价就算到了车位款上。”该项目置业顾问告诉记者。

“和买没区别”

通过签订两份合同，将多余房款转为车位款，购房者在后期缴纳契税的时候还可节省部分税费。

“说是精装修、赠送车位，其实和花钱买的没区别。”在走访中，多个项目看房者在接受记者采访时纷纷抱怨。

事实上，“羊毛出在羊身上”，记者发现，虽然打着“赠送车位”的旗号，但是在后续贷款环节中，购房者却需要按照“购买”车位的流程进行操作。

置业顾问告诉记者，因总房款被拆分为两部分，购房者在申请按揭贷款时，仅能按照购房合同中的价格申请房贷，车位合同中的费用则要申请“车位贷”。

记者发现，上述总价2779383元的601室房源中，购房者仅可对其中的2034383元申请最长30年的房贷。对于74.5万元的车位合同，则需在首付款中支付其中的44.5万元，余下30万元申请上限10年的“车位贷”。

“因为同时支持房贷和车位的银行并不多，所以我们在贷款的时候要找两家银行分别申请，月供也是分别偿还。”项目置业顾问如是表示。

无预售证已开始认筹

时至9月17日，青特小镇D区19号62号楼一、二单元才进行开盘，网站中则并无显示青特小镇E区任何楼栋的信息。

记者了解到，除了强行“赠送”车位等现象外，在青特小镇、鲁商中央公馆等项目中，宣传推广的房源虽未取得预售许可证，却已在积极蓄客。

9月7日下午，记者实地走访位于青岛市城阳区春阳路东段的青特小镇项目售楼处，据置业顾问介绍，该项目共规划为A~E五期开发，前四期均已售罄，目前在售E地块第五期产品。

“我们第五期是9月5日刚开盘，共推出两栋高层、两栋洋房和两栋联排别墅，但是现在房源已



受限价影响，青岛多个楼盘巧立名目加价，部分价格以车位费的名义收取。

本报记者夏晨翔/摄影

“我们总首付款要求至少36%。其中，30%为房款首付，余下6%则为车位款首付。”保利观堂项目置业顾问也告诉记者，和购房按揭贷款一样，车位款在支付“首付”之后，余下款项可申请“车位贷”，最高上限可贷10年。

而同样宣称“赠送车位”的青特小镇项目则根据客户资质情况，总首付款要求在35%~40%不等。该项目置业顾问介绍，以200万元总价、40%首付为例，首付需支付80万元。但是如果客户资金紧张，亦可申请“车位贷”。

“车位是赠送的，为了跟房子凑上关系，才叫它‘车位贷’这个

名字，其实相当于首付贷，是面向总首付款不够的客户推出的。”据介绍，购房者可先行交齐购房合同约定的房款首付，等到购房合同签订之后，再拿着合同去申请房贷和车位贷。

除此之外，多个楼盘置业顾问还告诉记者，通过签订两份合同，将多余房款转为车位款，购房者在后期缴纳契税的时候还可节省部分税费。

按照各置业顾问的说辞，只因总房款超出政府备案价格，才“不得已”将超出部分在名义上算为车位款，并在后期办理各项手续中也完全按照“购买”车位进行操作。

记者查阅由青岛市不动产登记中心主办的“青岛网上房地产”网站发现，于9月11日开盘的某项目16号楼一单元参考价显示为10501元/平方米，而经过置业顾问计算后的该楼某户单价已近2万元/平方米。该项目在此之前开盘的其它住宅楼栋，每平方米均价也不过在9000~12000余元不等。

青岛市不动产登记中心一位工作人员告诉记者，该网站信息于每日更新，系官方权威发布。上述参考价为一个楼栋所有户型的平均价格，而具体到每户还有一个参考价，该价格为房屋的毛坯价格，不计算装修标准。

河北三河大力整治违规销售行为 燕郊楼市乱象仍存

本报实习记者 李婧
记者 颜世龙 三河报道

毗邻北京东部的河北三河市燕郊高新区，多年来承接北京的外溢购房需求，房价扶摇直上，一度逼近4万元/平方米。但去年当地限购政策升级，著名的“售楼一条街”盛景不再。

“70年大产权，不限购”花样不同

近日，记者以购房者身份来到位于燕郊“售楼一条街”的华城公寓销售中心。销售人员告诉记者，这个�项目是2016年获批的限价商品房项目，是整个北三县唯一一个不限购的70年住宅项目。单价14730元/平方米，公摊面积18%，最小的34平方米已经售罄，现在卖得比较火的是53平方米和60平方米的一室一厅户型。购买这个房子可以落户，但要绑定一个七八平方米左右的地下室，价格为7.5万元，还要绑定一个车位，价格为20.5万元，要一次性跟着首付款一起缴付。合计到房款里，相当于每平方米单价一万八九左右。首套房首付30%，只能进行商业贷款，贷款利率是基准利率的1.1倍。

三河市房管局执法大队专门负责保障房的工作人员告诉记者，关于《华城公寓限价商品房销售实施方案》在三河市政府网站都有公示，文件里并没有进行绑定销售这样的规定。并表示，如何销售都是开发

伴随着楼市调控政策趋严，燕郊不少房地产项目开始寻求突破限制之策。《中国经营报》记者近日采访了解到，自燕郊出台需在当地缴纳3年以上个税或社保方能购买住宅政策后，部分项目为购房者提供缴纳个税或社保服务，与购房者签订草签合同，收取一部分定金，等3年后符合资格再

商自己定计划，他们只负责批复是否符合购买资质，无权管理开发商如何销售。

记者联系了华城公寓的开发企业三河市城美房地产开发有限公司，其相关工作人员以领导不在为由，拒绝了记者的采访请求。

上述销售人员还表示，现在在购买是可以贷款的，后期的房子再购买就不可以贷款了，后期精装修交房，因为政府限价所以开发商会在房款里加入装修费用，把利润最大化。《华城公寓限价商品房销售实施方案》里关于房源销售的要求为，限价商品房销售价格应当按照政府价格主管部门的规定实行明码标价，并向社会公布。

记者从水榭花城项目销售人员方面了解到，其宣传项目为“70年大产权，不限购”。销售人员告诉记者，购买此项目的客户很多都是没有购买资格，先交5万元定金，一周之内补齐30%首付款，同时缴纳个税，3年之后，有资格了再

网签。

而在住宅项目购买受限后，燕郊商办类项目逐渐成为销售主力，多个项目均以可居住可投资作为宣传卖点。

三河市房管局执法大队的工作人员告诉记者，经过调查，燕郊的确存在违规销售行为，已经要求违规销售的房屋进行清退。

进行网签，那时候可进行30%的贷款，其余的房款可在贷款前进行分期交付。但是要交一笔电商费，高层是10万元，洋房是17万元，最后总房款会有20万元左右的优惠。其表示，用这种方式已经卖了两栋楼。销售人员还告诉记者，这个电商费实质上就是开发商要给销售代理公司一部分钱，自己也会留一部分钱。

三河市房管局执法大队相关工作人员告诉记者，他们已经对水榭花城项目下了整改决定，要求他们清退违规销售的房源。并表示，目前三河市就这一个项目有这种情况，其他的住宅项目都已经售罄了，目前正在售的都是商办类项目。

执法大队工作人员还表示，购买这种房子存在很大风险，3年之间变数太大，如果政策变了，就没有保障了。同时水榭花城的开发商是外地开发商，不能保障卖的这套房子不会出现一房多卖的现象，只有进行网签，才能防止一房多卖。

商办项目多宣传居住属性

在位于燕顺路附近的首尔·甜城售楼处，销售人员告诉记者，来这里买房的不是在北京没有买房资格的，就是有北京买房资格但买不起北京房的。客户看上的的是这里的配套，即便是40年产权，也可以在这里上学，因为学校是配建的。

据销售人员介绍，首尔·甜城项目总价从70多万元到250万元左右不等，基本上每增加10万元左右就有一个户型。销售人员给记者算了笔账，一个35.48平方米的Loft复式公寓总价约82万元，月供4427元。但项目是商办类型，商水民电，水费相对高一些，没有燃气。

销售人员告诉记者，现在正常贷款利率是6.39%，如果能够拿到个体工商户的证贷款利率是5.39%。“如果你们不好办的话，我们可以帮你们想办法。需要花2000块钱办理费。”

在水榭路附近的嘉都项目售楼处，销售人员告诉记者，项目小户型卖得比较好，基本上没有房源了，51平方米的户型已经售罄，买房的投资客不少，基本上可以占到一半，买了不住都租出去，基本上每个月租金在2000多元。现在买房全款98折，贷款99折，也是商水民电，首付要50%，贷款最多贷10年。

汇福悦榕湾项目的工作人员告诉记者，原来是商水商电，已经改成了商水民电，并且有两栋楼是通燃气的，比较适合居住。购买这两栋楼的客户用来居住的更多一些。“一般买公寓的都是用来过渡的，等房价起来了，就卖了。这里已经是一个非常成熟的地段了，居住起来非常舒适，出行、购物等都比较方便。”

对于商办类产权续期的问题，北京盈科(上海)律师事务所郭韧律师表示，目前，对于商办项目到期如何办理国家还没有一个具体的政策，住宅可以自动续期，不花钱。商办项目或者收回或者补出让金，后期国家如果收回是合法的。

郭韧还表示，40年产权的商办项目是可以交易，而且没有年限限制，但未来交易的税额会比较高，这个税额按照购买和出让的价格及持有年限来计算。最主要的是未来出售时，房屋差额的30%~60%都要交给国家。“比如300万元买的房子，未来800万元卖，看起来赚了500万元，如果是住宅，扣掉税费赚400万元以上；如果是商办项目，可能只赚200万元不到。”

燕顺路附近的二手房中介人员告诉记者，如果买商住房的话，最好是买新房，二手房需要

缴纳差额税，而且很高，大概在17%左右。工作人员带着记者看了一套63平方米左右的商住房，业主买的时候是1.1万元/平方米左右，现在为1.5万元/平方米左右，工作人员给记者算了一笔账，如果这个房子的总价为95万元，需要缴纳大概17.3万元左右的差额税；如果总价为85万元，需要缴纳大概12万元的差额税；如果价格为75万元，需要缴纳6万元左右的差额税。“差额税一般都是要求买方来承担的，所以商办类的二手房不好出手，如果不是考虑长期居住，还是考虑购买新房好。”

关于商办项目，三河市房管局执法大队工作人员明确表示，商办类项目的售楼处，都要求专门有一个公示牌，写清楚商品房的性质、非民水民电、土地使用权限40年、交易费用等。同时，在广告宣传时，必须说明是办公类产品。

但记者走访过程中发现，若没有主动问及交易税等问题，销售人员并不会主动进行介绍。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，燕郊商办项目可以考虑借鉴其他地方的做法：第一不允许宣传居住属性；第二在必要时候只允许企业可以认购，而不允许个人认购；第三是适当考虑限售等政策。

下转 B15