

百亿土拍“激战” 违规暗流涌动

苏州楼市的“狂欢”与“躁动”：有楼盘9秒去化9成

本报记者 方超 石英婧 苏州报道

苏州楼市按下“快进键”。

4月9日，苏州开启今年的第四场土拍，两宗涉宅用地分别以13.71%、14.06%的溢价率成交，而一周前的4月1日，彼时的苏州土拍大战无疑更受外界关注，10宗地块共揽金132亿元，但值得注意的是，尽管土拍市场火热，在4月1日的土拍地块成交价中，却有不少低于周边楼盘此前的楼面价。

更值得关注的是，苏州在3月19日发布的人才落户政策，让其落户门槛进一步降低，如大专学历不超过35周岁且连续缴足6个月社保即可落户，而这无疑点燃了开发商的热情，此后苏州多个楼盘皆表示，之前的购房优惠“限时取消”。

然而苏州楼市也不仅只有火热的一面，记者通过实地走访中旅名府、华发公园首府等多个苏州楼盘也发现，“装修升级包”“赠送面积”等涉嫌违规的乱象并不少见。

对此，《中国经营报》记者致电苏州市吴江区住建局等多个当地监管部门，其中对于消费者被强制购买“装修升级包”的价外加价行为，吴江区住建局开发办表示，价格问题非其所管，但“如果有价外加价的情况，可以提供相关材料，向价格查处部门举报”。

而在苏州楼市火热的另一面，亦存在不少违规阴影。“本身备案价就包含精装修交付，客户又花了30多万买了装修升级，最终连一个装修标准都不提供”，曾参与吴江区中旅名府购房过程的刘锦颇为气愤，而其此前看中该楼盘136平方米的房子，准备作居住改善之用。

值得注意的是，3月20日苏州三项目同日开盘，“9秒去化9成”等火热现象曾引发外界广泛关注，而中旅名府项目就是上述楼盘之一，但该项目要求购房者缴纳的“装修升级费”，让包括刘锦在内的不少购房者“如鲠在喉”。

违规暗流涌动

在苏州市12345阳光便民网站“寒山闻钟”板块，关于中旅名府“装修升级费”的投诉并不少见。

“住建局职能科室已约谈企业项目负责人，您反映的事情已联合相关部门调查核实中。”4月1日，吴江区如此回复网友对中旅名府的相关投诉。

“我们备案给它的就是成品房”，吴江区发改委价格管理科相关负责人表示，如果再去跟客户收什么东西，“肯定是不容许的”，具体就要市场监督管理局或者行业主管部门住建局对房号进行鉴定。

“也有客户没有参加系统升级而买到房子的”，中旅名府项目相关人员在接听电话后，对强制购买装修升级等予以否认。而记者在致电项目开发工作人员后，其表示自身不负责此事，而随后拨打该电话也未能接通。

除了中旅名府，姑苏区华发公园首府也存在赠送面积的现象。“卧室上面是挑空的，等于楼板是现浇出来，这块面积是偷出来送给你的”，“七七八八加起来，大概有30多平方米是附赠的，也就是实得面积达到170平方米”，销售人员对一套132平方米被清退的小高层房源介绍道。

而卧室上方楼板等五大类加在一起的改造费用是3.6万元，上述销售人员表示，也可以不委托给施工方，客户自己去改造。

“不属于违规违建”，对于记者质疑，该销售人员解释称，因为楼板在房间内部不在室外，“2018年出了新政，像这种房型设计是不给审批的”，其称项目“在2016年拿地”。

苏州市住建局房地产市场监管处工作人员表示，“房屋交付之后，业主要求去改造，是业主自身事情，如果开发商在交房之前改造，则属于违规”，消费者如觉得实际交付跟销售宣传不一样，则“涉及虚假宣传，要到市场监督管理局投诉”。

刘锦为化名，骆贝贝对本文亦有贡献



吴江区体育路与秋枫街交叉口的中旅名府，备案名为悦湾名庭，在3月20日开盘，开发商微信公众号对此宣称，“20分钟突破11.8亿”。

本报记者方超/摄影

市场升温

“现苏州已放开落户政策，集团要求各项目取消所有案场优惠，统一按照备案价销售，即日起执行。”

“4月1日之前是有一些优惠，贷款购买99折，全款98折”，但“之后就没有其他优惠了”，姑苏区永威姑胥府相关人员更表示，“现在苏州楼市比较好，各大楼盘都取消优惠了。”

不仅如此，记者在3月31日通过走访等方式联系苏州多家楼盘，发现限时取消优惠仿佛成了各大开发商的统一口径，仅苏州市区就有永威姑胥府、绿都苏和雅集、中铁诺德姑苏上府等多家楼盘表示优惠截至4月1日。

值得注意的是，除了苏州各大城区之外，张家港、昆山等苏州大市范围内的各大开发商也不甘落后。

昆山花桥象屿都城相关人员就对记者表示，“目前没有接到4月1日以后有其他优惠的通知”，其同时表示，“如果有意向可以先交预约金，保留优惠”，但是“如果不能按时签约，首付需要延期，可能会影响折扣”。

“开发商的优惠只是他们的噱头”，一位苏州行业内人士对此直言道，而记者实地走访发现，部分楼盘优惠覆盖范围的确较窄，多是待清盘房源，如位于姑苏区西园路的绿都苏和雅集项目。

记者实地走访该项目发现，绿

都苏和雅集项目的优惠房源为中叠产品，在售楼处大厅中，“压轴臻品房源 清盘优选购”的展板较为醒目，3月30日的销售板显示，8套房源中还剩下3套未售出。

值得注意的是，苏州发布的落户新政或是促使开发商取消优惠的重要原因之一。

“现苏州已放开落户政策，集团要求各项目取消所有案场优惠，统一按照备案价销售，即日起执行。”此前在网络平台刷屏的某头部房企曾于3月21日如此发文，其要求苏州项目取消相关优惠。

而导致房企取消优惠的导火索“落户政策”，就是苏州在3月19日发布的《市政府关于调整人才落户相关政策的通知》，本科学历可直接落户，而大专学历连续缴纳6个月社保即可落户，该政策相比以往有所放松。

“以前可能是10个人买这套房

子，现在可能有15个人想买”，苏州本地一业内人士称房价可能会涨，“很多在苏州工作的年轻人可能社保没有满24个月，没有资格买房子，但是5月1日之后，他们就是新苏州人了，可以买3套房子”。

除了人才落户新政之外，3月20日，三盘同开的火热销售情形也让苏州备受外界瞩目，如当天的碧桂园半山澜湾项目“9秒去化9成”，而龙湖首开湖西星辰项目仅“60秒就销售了12亿”。

热度仍在持续，两天之后的3月22日，苏州龙湖大境天成开盘，311套房源很快售罄，甚至引得龙湖集团CEO邵明晓在2019年业绩发布会上如此表示，“我们在苏州的一个盘10分钟就被抢光了。”

“一方面是因为需求被压抑了一段时间，另一方面则是因为价格倒挂”，克而瑞苏常片区总经理戈文问认为，“龙湖湖西星辰首开价格

元/平方米，最高溢价率为13.99%。

在4月1日各大房企“激战”正酣时，苏州土拍系统甚至出现崩溃现象，而该现象并不多见，距今最近的一次还要追溯到2017年10月，彼时苏州工业园区青剑湖地块因系统故障暂缓竞价。

土拍系统崩溃仿佛是苏州房地

产市场回暖的注脚之一，但回暖之象其实早已有之。

一周之前的3月25日土拍，苏州集中出让6宗涉宅地块，总起价达到110.84亿元，而成交总价达到123.7亿元，相关信息显示，6块地中就有4宗地块进入一次性报价。

而在记者实地走访过程中，苏

州土拍的火热也成为项目销售人员的最佳说辞之一，“苏州土拍这么火，我们项目也不多了”等催促买房的话语也并不少见。

戈文问表示，土拍热会传导到楼市，但是“这个传导没有之前那么大，核心还是需求，本身苏州是有这种购房需求存在的”。

去年曾因违反广告法被处罚 3月底再遭通报批评

成都商办项目第五大道仍宣称“可居住”

本报记者 陈雪波 李瑞娜 成都报道

“买来自己住的话，‘公寓’和‘商墅’都可以，产权是40年，水电都是商用的，可以做饭、有厨房。”近日，位于成都市天府新区的第五大道项目销售

人员在电话中向《中国经营报》记者介绍了其“公寓”的用途。

其所称“公寓”，是用途为商业、办公类的房屋项目。实际上，根据成都市2017年出台的规定，商业、办公类项目不得用于居住功能。

据第五大道销售人员介绍，该项目第三期开盘的“公寓”项目主打居住需求，相比项目第二期“公寓”产品，居住条件更优越，“33号楼还有几十套，马上就要清盘了，然后就会开始卖31号楼”。

机排烟的一个通道”。

为了说明该项目更适合居住，置业顾问特意介绍，第三期项目进入单元楼门时需要刷卡或者刷脸进入，安全性和私密性较好，用作办公会比较麻烦，所以这一期产品以居住为主。

在售楼处提供的宣传单页上，记者没有看到“居住”相关介绍，但有“商务升级”字眼，置业顾问对此解释道：“‘公寓’本来就是商办类产品，商住两用的，办公和居家都可以，居住的住户都是高端商务人群。”

事后记者在宣传单页最下端发现了一行十分不起眼的小字：“本项目设计用途为办公，实际用途由购买人根据自身需要，在法律政策允许范围内自行选择。”

记者了解到，近期该项目推出了“特价活动”，一套原价9300元/平方米的房屋可以有500元/平方米的优惠。购房流程方面，置业顾问介绍，先交2万元定金，首付五

成，之后正常贷款就可以，对购房者没有社保或者户口方面的要求。

不过，2017年4月21日，成都市出台了《成都市关于进一步加强商业、办公类建设项目管理的通知》，规范了商业、办公类项目的用途。其中第四条规定，“对商业、办公类建设项目，开发企业和中介机构不得以任何方式违规宣传房屋可以用于居住，不得出现酒店式公寓、商务公寓等违规宣传用语。”

记者就商业、办公类项目的实际用途致电成都市住房和城乡建设局，其工作人员回应称，土地用途从一开始确定了就不会改变，此类项目肯定是不能用于居住的。

北京金诉律师事务所律师王金玉告诉记者，商业、办公类项目宣传可用于居住此类行为，属于典型的违法销售。这是这些年限购后，一些开发企业为了规避限购，对不限购的其他规划用途的房产以“住宅”“酒店式公寓”等名义进行销售的行为。对于此，国家是



在第五大道销售现场看不到“居住”相关文字描述，但置业顾问会向购房者介绍其“公寓”房屋内的居住分区。

陈雪波/摄影

明令禁止的，有些地方已经对个人购买商业、办公项目进行了限购，比如北京。

《房地产广告发布规定》第三条明确规定，房地产广告必须真实、合法、科学、准确，不得欺骗、误导消费者。“这种宣传既违反了成都的相关规定，还违反了相关的国家法律规定，也触犯了关于房地产广告的相关专门性规定。不论是口头宣传，还是书面的、网络的，都属于违规的，都是明令禁止的。”王金玉律师表示。

记者致电第五大道项目开发公司成都盛和城置业有限公司（以下简称“盛和城置业”），对方

工作人员介绍，第五大道的“公寓”是商业性质的，“可以自住也可以办公”。

在随后的采访中，第五大道项目营销负责人回复记者称，第五大道项目是40年产权的商办类项目，是不能用来居住的，售楼处肯定不会做这样的宣传，公司也不允许现场销售人员有关于“居住”的承诺。

另一位营销管理负责人进一步向记者解释，售楼处的销售人员除自己公司的员工外，也有分销渠道的销售人员。但其未明确表示案场的销售人员是公司员工抑或是分销人员。

被纳入重点指导名单

记者了解到，第五大道项目实际为麓岭汇整体项目中的一部分，麓岭汇项目另外包含有住宅项目。

据销售人员介绍，麓岭汇整体项目由建发房地产集团有限公司（以下简称“建发房产”）开发建设，宣传过程中，该项目名称前也冠以了“建发”二字。此前记者拨打盛和城置业备案电话时，对方工作人员亦自称建发房产员工。

下转 B15