

领地等项目售楼处“打擦边球”宣传自住功能 住建局称或涉虚假宣传

## 成都“商改住”调查

本报记者 陈雪波 卢志坤 成都报道

“住两个人都可以的,除了不通燃气以外,和住宅基本上没有太大的区别。”位于成都市高新区的誉峰遇见售楼处置业顾问向

### 样板房生活设施一应俱全

“两个人住也完全没有问题。里面比较温馨,很有家的那种感觉。”

位于新都区的领地悦中心“公寓”项目于4月27日取得预售证,但在那之前,销售现场就已经热闹起来。置业顾问很早就开始向购房者介绍起该项目的“Loft公寓”产品。

在销售现场,记者见到了一套39平方米的装修精致的样板房,其中分隔有类似“厨房”“卫生间”的功能分区,置业顾问向记者介绍了放置洗衣机、冰箱的位置,在室内二楼,记者见到了已经布置好的“榻榻米”,“两个人住也完全没有问题。里面比较温馨,很有家的那种感觉。”置业顾问介绍。

与领地悦中心一样,高新区的誉峰遇见售楼处的样板房里生

《中国经营报》记者介绍了其“公寓”产品的优势,并且表示,“这个是可以来自住的,我们留有烟道,用电磁灶做饭没问题。”

其口中所说“公寓”其实为产权40年~50年的商业、办公类型的房

活设施也一应俱全,除洗衣机、冰箱外,电磁灶、抽油烟机、淋浴喷头、沙发、电视等设备都已经安置妥当。

誉峰遇见项目置业顾问表示,如果购房者喜欢样板房的风格,他们可以帮忙联系装修公司装修成一样的。关于是否能居住,置业顾问表示,“自己住肯定是没问题的。”为了帮助解决购房者的后顾之忧,她表示以后如果有需要可以帮忙找公司把房子租出去。

此外,公寓销售方也会想办法缓解购房者的资金压力以促进销售,位于高新区环球中心一侧的大魔方公寓项目近日推出了“首付分期”政策,即把50%的首付在6个月

内分三次支付完即可,每次分别支付10%、20%、20%。

据大魔方销售人员介绍,这个项目的优势在于精装修交房,交房的时候衣柜、电磁灶、抽油烟机等设备都会赠送。销售人员在售楼处将一份大魔方的B3户型宣传页与一份未标示项目名称的彩色“空间规划示意图”送给记者,示意图中即显示了电磁灶、抽油烟机、淋浴房等生活设备设施的设计位置。

位于天府新区武汉路的政策府项目同样在其宣传单页上显示了居住功能。该项目售楼处销售人员向记者介绍了一套41平方米的A1户型公寓,其中同样类似“厨房”“卫生间”的功能分区十分明

晰。在另一份同样印刷有这套A1户型图的宣传页上,记者看到了“38~42m<sup>2</sup> MINI空间”“宜自住/宜投资”这样的宣传语。

销售人员指着户型图向记者介绍,“这个房子开间3.6米,放一张2米宽的床,再放一个衣柜,还能留一个过道。”

在另一套面积为92平方米户型的“公寓”样板房内,可以看到独立的“厨房”“卫生间”隔间,对这套面积较大的公寓,销售人员介绍,“这个(户型)和住宅其实是一样的,只不过它的性质是公寓。”

经过记者核实,上述所提到的项目均为40年~50年产权的商业、办公性质产品。

### 被利用的规则“迷障”

中介人员利用普通购房者对“公寓”政策的一知半解,在想方设法来留住客户。

记者采访过程中,多位置业顾问纷纷向记者介绍公寓项目的投资属性。领地悦中心的置业顾问告诉记者,“你现在先买一套公寓,过五六年再买一套住宅,到时候你就拥有两套房了。”另有销售人员向记者介绍,粗略估计,买公寓的人里面,用于自住的人大概占到三成。

关于公寓项目产权期满后怎么办,所有销售人员的回答基本一致。“到期的话它就会没有条件自动续期,要交一部分土地出让金,最便宜的一平方米15.6元,最贵的总价不超过1万块钱。你可以在《物权法》上面查到,第149条。”政策府销售人员介绍。

商业、办公类项目的二手房交易税费比率显著高于住宅项目,关于这条交易“劣势”,销售人员同样给出了“解决方案”：“这个可以避开的,比如说以后你卖100万元,对房管局的你写总价60万元,然后对你下个客户的合同,你就写100万元,他们做二手房的很清楚,有时候你只需要交10万元部分的增值税,那么就是1万多块钱。”

中介人员利用普通购房者对“公寓”政策的一知半解,也在想方设法来留住客户。房产中介人员丁里(化名)向记者叮嘱:“公寓的税费多,买房的时候我带着你,能帮你把需要开的票都开到,可以帮你以后

出手的时候省税。”当记者问及具体是哪些税费时,丁里没有做进一步解释。丁里进一步表示,商业类项目如果遇到拆迁,能够获得“三倍面积”的赔偿。

关于项目产权问题,北京金诉律师事务所主任王玉臣律师解释,产权届满后如何处理还没有明确的立法,但是从法理上来讲,应该会顺延。但销售人员的上述说法没有法律依据,并不准确。

记者查询到《物权法》第一百四十九条,其中规定:“非住宅建设用地使用权期间届满后的续期,依照法律规定办理。”王玉臣律师解释,按照这个规定来说,应该是按照法

律规定办理,但是实际上相关规定现在还没有出台。

关于上述“避税”方式,王玉臣表示,这是现实中比较常见的阴阳合同,规避税费,实际上是一种违法行为,属于偷税行为,一旦被查处,可能受到税务机关的税务处罚。而且,虽然这次可能避税了,但是买家的登记价格低了。“将来买家再卖的时候,税费更高,就像击鼓传花一样。”

商业产品遇到拆迁是否会得到“三倍赔偿”?王玉臣否认了这条“潜规则”。他表示,如果是商业性质,拆迁的时候价格可能会比住宅高,但“三倍土地”的说法是没有法律依据的。



誉峰遇见项目样板房内,放置有床、沙发、电视等设施,生活设施一应俱全。 陈雪波/摄影

### “擦边球”不断

之前曾有中介偷偷摸摸地做类似的事情,相当于“打擦边球”。

其实,早在2017年,成都市就曾出台《关于进一步加强商业、办公类建设项目管理的通告》,其中明确规定“商业、办公类建设项目应当严格按照规划用地性质及规划许可开发、建设、销售、使用,严禁擅自改变为居住用途”。

其中对宣传行为作出了特别规定:“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。”

《中国经营报》记者就商业、办公类项目宣传居住功能问题致电成都市住建局,对方回应称,商业、办公类项目肯定不能被引导用来住人的,如果开发商在销售过程中宣传房子可用来居住,就有可能涉及到广告虚假宣传,或者说是有不良引导。

“之前曾有中介偷偷摸摸地做类似的事情,相当于‘打擦边球’,如果我们发现的话会及时处理。”但对于售楼处,该工作人员表示,违规难度比较大,因为“现场放的东西不可能今天放明天不放,很容易被查”。

为什么规定会将商业、办公类项目与住宅的居住功能“区别对待”?西南财经大学经济学院教授刘璐告诉记者,除各自属性规定的原因为,商办项目的用途涉及到城市规划、土地利用、人口和就业分布、配套设施等多种因素,与居住用途的物业是完全

不同的。如果变更用途,往往涉及到整个城市规划和城市功能布局的变化。居住涉及到学校、商超、医院等配套,商业不需要这些。

她表示,一些商办产品本身用作酒店用途,这和长租公寓等有一定重叠,但和纯粹的居住物业肯定还是不一样的。“购房者还是要清晰认识自己的购房用途,以及对配套等的需求。”刘璐表示。

记者向政策府项目开发商成都天合倍升置业有限公司致电采访,该项目一位张姓销售经理回应称,销售现场销售人员不会宣传“公寓”的居住属性,样板房里面只摆放有一些办公中常用到的热水壶等设备。关于宣传页上“宜自住”的宣传,对方表示要检查一下,如果有,会马上整改。

领地悦中心的一位自称姓李的工作人员回忆记者称,这个项目只作为办公型产品来宣传,样板房是按照工作室来打造的,里面看到的“榻榻米”不是床垫,只是娱乐空间的一部分。而关于“厨房”,该工作人员解释称,那个区域是用作会客的“茶水间”。

记者另外致电、致电大魔方的项目开发公司成都招商远康房地产开发有限公司,截至发稿未收到有效回复;誉峰遇见项目的开发公司成都市中天盈房地产开发有限公司确认该项目系他们公司开发,但表示不接受对外采访。

闲置逾20年的深圳黄金台地块终被政府收回

## 中洲控股“失守”黄金台

本报记者 钟广莲 陈婷 赵毅 深圳报道

闲置逾20年的“黄金地块”最终免不了被政府收回的命运。

4月21日,深圳市中洲投资控股股份有限公司(000042.SZ,以下简称“中洲控股”)发布公告称,位于深圳北核心商圈的黄金台项目(A806-0001宗地)约28.5万平方米最终被深圳市规划和自然资源局龙华管理局收回。

根据补偿方案,政府收回28.5万平方米土地使用权后,给予中洲控股9万平方米的自留用地,按照政府规定的容积率,中洲控股可获得的计容建面约45万平方米。

《中国经营报》记者注意到,目前中洲控股在深圳拟开发项目只有两个,分别是黄金台项目和深圳宝安26区项目。在建开发项目仅一个,即深圳笋岗物流园项目,该项目的开工时间为2014年11月,截至目前,仍是在建状态,进度仅有9%。黄金台项目成为中洲控股在深圳发展不可或缺的项目。

近日,中洲控股方面回复记者采访时仍称,目前公司拥有黄金台项目90%的权益。

事实上,除了在深圳,中洲控股在其他区域的土地储备也不容乐观。4月27日晚间,中洲控股发布2019年财报称,公司在报告期内仅通过村企合作的方式取得两个新增项目,计容建筑面积合计38万平方米。彼时,中洲控股曾计划在2019年新增土地储备计容积率面积100万平方米。如今,计划未能如期实现。

### “独占”愿望落空

从深圳北站出发步行大约10分钟,就到了黄金台项目宗地。记者走访发现,该宗地杂草已长得比人高,周边的居民偶尔到此“郊游”。

“这个板房三四年前就搭好了,当时就说要开工建设,到现在也没有建。”在黄金台项目现场,一名把守着出入口的保安说道,原本为工程项目部搭建的板房,至今从未有人入住。

据了解,黄金台项目位于深圳

北核心商圈内,宗地号为A806-0001(也称“A806-1号”)。

该项目最早见于上世纪90年代初。1991年12月,华电地产、宝东地产和龙华公司签订《联合开发经营“黄金台山庄”协议书》,约定由龙华公司有偿提供土地,华电地产出资的方式联合开发黄金台山庄项目。三家公司分别拥有该地块65%、10%以及25%的权益。当时龙华公司出让该宗地的价格为280元/平方米,由华电地

### 住宅200亿货值仍在握

数次权益争夺背后,是黄金台项目蕴含的巨大价值。

2013年2月25日,黄金台项目所在地块被深圳市规划和国土资源委员会认定为闲置土地;2014年,黄金台项目宗地被纳入深圳市2014年度土地整备计划。

深圳市规划和自然资源局龙华管理局回复记者采访称,早在2015年,A806-0001宗地的土地整备项目实施方案经市政府审议并原则通过,该实施方案为收回

### 淡出深圳大本营

尽管黄金台项目将给中洲控股在深圳的发展带来想象,但纵观这几年的发展,中洲控股逐渐“淡出”深圳大本营。

中洲控股在2019年有两个目标,一个是计划实现销售金额152亿元,另一个则是计划新增土地储备计容积率面积100万平方米。

2019年财报显示,中洲控股2019年实现房地产销售面积

102.67万平方米,销售金额155.21亿元,比上年同期增长17.83%,踩线完成目标。对于当下的2020年,中洲控股却保守计划实现房地产销售面积91万平方米,销售金额133亿元,可见乏力态势。

2019年,销售金额虽出现回暖,但经营活动产生的现金流量净额却出现大额下滑,同比下降128.07%至-8.4亿元,主要原因在于支付税费、土地价款增加所

产出资。

2001年,华电地产以1200万元的作价收购了龙华公司25%收益权。另外,除了1200万元转让款,双方在联合开发黄金台项目过程中,华电公司对龙华公司另有欠款,加之转让款合计应付8045万元。至此,华电地产得到该项目90%的权益。

同年,中洲控股的前身深圳市长城投资控股公司花费2.58亿元收购了华电地产,从而获得了

域,闲置26年的黄金台项目宗地的价值随着深圳房价的上涨和该片区经济的发展水涨船高。

2011年龙华新区成立以来,龙华的土地价格就一路走高,地王频出。2013年,中海以总价38.2亿元、楼面价接近2.5万元/平方米拿下龙华地块;2014年,龙光46.8亿元再创龙华地价新高;2016年,电建金茂总价82.9亿元、楼面单价5.67万元/平方米拿下龙华金茂府项目地块;2017年,首创以总价18.5亿元拿下

致。如此看来,强化销售回款管理成了中洲控股维持经营的重中之重。

只不过,“有了面粉才有面包”。过去一年,中洲控股通过村企合作的方式仅取得竹仔园、上一村两个项目,分别位于惠州和东莞。截至2019年末,中洲控股拥有土地储备占地93.35万平方米,总建筑面积243.36万平方米,剩余可开发面积243.36万平方米。

黄金台项目权益。

2003年开始,华电地产、龙华公司、宝东公司的原股东深圳市龙岗投资控股集团有限公司(以下简称“龙岗投控”)在黄金台项目权属上一直存在纠纷并经历多年诉讼。其中,华电地产和宝东公司曾多次提起诉讼,请求“独占”黄金台山庄全部项目权益,双方诉求多次被驳回。

2018年7月,华电地产就独占权益请求被驳回一事上诉至

广东省高院。近日,广东省高院作出终审判决,驳回上诉,维持原判。

2020年3月,广东省高级人民法院以(2018)粤民终2105号民事判决书对黄金台项目做出终审判决,维持原判,即宝东公司享有黄金台项目10%的利润分享权,龙华公司和龙岗投控不享有黄金台项目的权利。也就是说,中洲控股通过华电地产拥有黄金台项目90%的权益。

龙华一宗地,楼面地价4.23万元/平方米;2019年6月,在经过激烈的角逐后,龙光以可售楼面地价约6.7万元/平方米拿下龙华地块。

地价上涨的背后,是无法忽视的房价上涨。安居客数据显示,2015年以前,龙华区新房均价尚不足3万元/平方米。到了2020年4月,龙华区新房均价已达到近5万元/平方米。作为龙华区核心商圈的深圳北商圈,价格更高。

然而,记者走访发现,深圳北

记者注意到,从深圳起家的中洲控股,近年来在深圳的存在感越来越弱。2019年年报显示,主要项目销售情况列表中已没有深圳项目的身影,成都、惠州及华东地区成了公司的营收主力。

目前,中洲控股在深圳拟开发项目也只有两个,分别是黄金台项目和深圳宝安26区项目(开工时间不确定),在建开发项目仅一个,即深圳笋岗物流园项目,且

附近已无多少新楼盘在售。贝壳找房数据显示,黄金台项目宗地周边二手房价格普遍在5.5万~10万元/平方米,有的小区二手房挂牌价达到15万元/平方米。

有中介人员告诉记者,深圳北片区目前在售新房住宅项目仅一两个,售价在6.9万~7.9万元/平方米之间。

参照周边房价计算,中洲控股目前拥有的黄金台项目住宅部分货值或超过200亿元。

该项目的开工时间为2014年11月,截至目前,仍是在建状态,进度仅有9%。

至此,黄金台项目或已成为中洲控股在深圳“施展拳脚”的独苗。中洲控股在2019年财报中表示,“黄金台项目位于龙华区深圳北站商务核心区内,位置极佳”,公司对其预计的投资额为61.43亿元,预计2020年11月开工,2022年5月竣工。