

# 西安楼市“最严限购”一周年 仍有从业人员称有办法突破限购

本报记者 黄永旭 董海华 西安报道

“没有西安户口没关系，只要你看好了房子，限购的问题可以解决，就是额外花点钱而已，办法总比困难多。”西安某房产中介称。

时值“西安6·20最严限购令”推出一周年之际，《中国经营报》记者实地走访了解到，西安各大售楼部加大推广力度，销售火爆，甚至出现17人抢1套房的情况。与此同时，西安公示最新房

价突破3万元大关，其中未央金茂府项目备案最高价格为34387元/平方米。

不过，市场火爆的背后，也隐藏着诸多不和谐，业主维权、代办资质等问题也依然显现。



记者走访发现，西安各大售楼部加大推广力度，销售火爆，甚至出现17人抢1套房的情况。

黄永旭/摄影

## 市场热度逐渐恢复

记者在龙湖·紫宸项目走访时，置业顾问表示，该项目于6月初加推2#楼，总计22套房源，意向登记申请数(含撤销)有226组，6月12日摇号当天住宅即售罄，现在只剩少数商铺在售。

受益于政策趋势利好和市场信心的恢复，房企拿地热情也逐步恢复。

西安土地招拍挂数据显示，5月份，整个西安成交土地10宗，成交面积27.46万平方米，环比下降90.31%，规划建面95.43万平方米，实际成交价55.97亿元，楼面价5874元/平方米，环比上涨115.56%。土地供应方面逐渐放量，共供应19宗经营性用地，环比上涨80%。

此外，商品房市场供应也呈现出上升态势。

统计数据显示，5月份，西安市场新增供应量157.64万平方米，19749套，环比上升7.55%，与去年同期相比上升34.89%；成交面积106.95万平方米，环比上升4.12%；商品房成交均价13616元/平方米，环比上涨6.8%。

近期，西安市发改委公示了2020年第八批(总第113批)商品房备案价。公示总计21个楼盘，其

中精装项目12个，5865套房源，毛坯项目10个，2782套房源，总计8647套房源。

本次公示的项目产品类型有高层、小高以及洋房，总体以刚需房源为主，最低价9248元/平方米。但改善项目也显著增多，纯洋房社区不断入市。

另外，公示项目中不乏大型品牌房企，其中碧桂园、万科、天地源、龙湖、金地等房企都纷纷推出新产品，例如碧桂园云顶、万科·雁鸣湖、天地源·万熙天地等。

记者在龙湖·紫宸项目走访时，置业顾问表示，该项目于6月初加推2#楼，总计22套房源，意向登记申请数(含撤销)有226组，6月12日摇号当天住宅即售罄，现在只剩少数商铺在售。

而瑞和·大唐府邸项目置业顾问表示，该项目最近加推中层创下17人抢1套房的纪录。

据介绍，瑞和·大唐府邸项目

总占地约51333平方米，建筑面积为19.53万平方米，容积率2.95，共规划10栋住宅，总户数1338户。此次加推2#、8#、10#楼和9#楼部分房源，总计236套，截至登记结束，商品房意向登记平台申请数为6068组，而售楼现场核验家庭4211个，创下纪录。

天地源·万熙天地是雁塔区北沈家桥村城中村改造项目，占地面积为43996平方米，建筑面积211604平方米，容积率3.66，绿化率30%，共规划建设10栋住宅，共计1079户。近日，该项目1#、6#楼已开启网络登记，全部可售房源共383套，截至目前申请总数已达到1453组。

业内人士分析称，随着疫情影响的逐步减小和众多房源的入市，市场热度的恢复是理所当然的。而且，西安是人口净流入城市，不断涌入的新增人口也成为推动购房热情上升的一大因素。

## 销售人员称有办法突破限购

招商臻观府置业顾问表示，如果不具备购房资质，那依据限购政策，在西安限购区域内无法购房，“不过，我有朋友可以帮忙做资质，只需要额外出点钱就行”。

2017年西安连续推出“落户新政”和“人才新政”，率先在全国打响“抢人大战”。2018年，西安市常住人口达到1000.37万人，成功晋级千万常住人口城市。

西安的人口流入推升了房地产市场热度，也促使住建部门不断升级调控政策。2018年，摇号政策成为西安房地产销售常态，而2019年6月20日西安市住房保障和房屋管理局发布的《关于进一步加强住房市场调控管理的通知》则被称为“6·20新政”。

“6·20新政”主要从三个方面升级调控，加大限购力度。一是要求迁入户籍人员需落户满1年，且需连续缴纳12个月社保(或个税)；二是非本市户籍的购房者需提交长达5年以上(含5年)的社保(或个税)证明；三是将临潼区纳入住房限购范围。

但是，记者走访了解到，限购在当地多位从业人口口中是“有办法突破”的。

招商臻观府置业顾问表示，如果不具备购房资质，那依据限购政策，在西安限购区域内无法购房，“不过，我有朋友可以帮忙做资质，只需要额外出点钱就行”。

随后，记者联系到一名代办

人员，据其介绍，“突破”限购的方式有两种。“一种是落户，办理周期比较短，大概一周就能办好。另一种是人才资质证明，办理周期稍长点，大概得一个月。”

该代办人员解释称，外地户口可以通过将户口迁入西安，并补缴一年社保的方式，获得购房资质，总共花费约12000元。

2017年西安市发布的《西安市深化人才发展体制机制改革打造“一路一带”人才高地若干政策措施》，旨在引进人才，服务“三区双创”，其中指出，经有关部门批准引进的各类人才购房时，不需提供个税或社保证明。只要引进人才单位出具证明，就可办理购房手续。

然而，这一政策在代办人员手中，却成为许多不满足限购要求的外来购房者“钻空子”的机会。

代办人员介绍，人才引进证明周期相对较长，每月初会公示一批，因此周期大致为一个月，“学历是本科，而且有学位证的话，就比较好办，而且价格也便宜，总共6000元就能做好”。

根据代办人员提供的图片资料，可以看出补缴社保和人才证明都有相应的补缴公司和证明公

司，“我们专门有公司可以给你补缴社保，开人才证明”。

那么代办是否可靠？

该代办人员称，“一点问题都没有，我们每天都在做，而且社保补缴和正常缴的，最后开的社保证明都一样，没区别。做好了之后，你只要拿着证明去登记就行，没人查的。”

实际上，多家楼盘置业顾问都表示，此类代办服务比较常见，并且推荐了相关代办人员。经过联系确认，大部分代办操作基本相同，只是价格方面稍有差异。

西安市住房和城乡建设局相关工作人员受访时称，购房资格审核过程中，会对补缴社保、虚假证明等情况做出严肃处理。“我们审核过程中，一切都按正常程序走，社保补缴、漏缴都不行。而人才证明审核中，我们要和人社部门对接，只要人社部门出具正规的人才认定书，我们这边就没问题。如果审核中查出虚假材料、虚假证明，那么购房将会被拉入黑名单，在西安五年内不得购房。”

招商臻观府项目方面表示会帮忙转达相关负责人，并记下了记者联系方式，但截至发稿尚未收到回复。

## 项目维权仍频繁

王先生表示，维权结束后，参与谈判的业主可以于每周五与住建局领导在开发商陪同下，随机抽查各楼段施工情况。

时值年中，不少楼盘到了交付期，而维权事件也集中出现。

王先生来到西安已近3年间，初入西安便赶上“抢人大战”，彼时限购未行，便于2018年初买入阳光城·丽兹Plus项目一套三居室，购房合同约定2019年12月31日交房。

然而，开发商并未能如期交房，再加上一场突如其来的新冠肺炎疫情，致使业主集体维权拖到了今年4月30日。

经过4月30日维权，业主代表与开发商达成共识。“开发商承诺项目于2020年6月30日达到完工状态，验收手续于2020年8月30日办结并公示。若开发商2020年8月30日未能交付，业主可自行选择申请退房，或结合自身情况向人民法院起诉。”业主称。并且，开发

商承诺承担延期赔付。

王先生表示，维权结束后，参与谈判的业主可以于每周五与住建局领导在开发商的陪同下，随机抽查各楼段施工情况，“只要房子没到手，总不能踏实，希望不要再延期了，外面租房一月还得小3000元。”

5月19日，当地另一项目也遭到业主集体维权。

据业主张先生回忆，维权起因是该项目存在质量问题。有业主反映，刚交付的地下车库就出现大面积的裂缝、起渣；合同中规定是金刚砂耐磨地坪，实际是普通水泥地面；项目宣传的学校和商业并没有落实，虚假宣传欺骗业主。

据当地媒体先前报道，该项目千人登记，成为2020年第一个千人摇号楼盘。

彼时，项目推出2栋楼，145套房源，面积区间97~163平方米，均价分别为13260元/平方米、11464元/平方米。商品房登记人数远超房源总量，1026组家庭进行登记，中签率为13.65%，平均7人抢一房。

张先生说，“南郊尤其是长安，在售房源很少，当时看中这个项目最大优势就是价格便宜，现在明白不能一味追求低价，项目品质也很重要。”

西安市住房和城乡建设局方面建议购房者，买房时要判断开发商资质，选择合适的楼盘，而且要检查项目是否五证齐全，尽量通过正规渠道购房，以免后期遇到逾期，甚至是烂尾情况。

记者向上述几个项目开发企业采访，未获回复。

# 北京通州52亿元优质地块闲置近20年 开发商曾建“无人别墅”

本报实习记者 詹方歌 记者 卢志坤 北京报道

闲置近20年未开发的北京城市副中心通州区梨园镇优质地块或将有新动作。

《中国经营报》记者走访发现，该地块与通州区财政局及法院隔街相望，项目公司自2001年与梨园镇签订合作开发协议以来数次延期，截至近日才传出动工消息。

该地块上拟建的项目名为“恒隆家园”，项目内包含住宅、商业金融等业态。但因项目公司涉金融借款纠纷，该地块作为资产被冻结多年，直至2019年3月才解封。

据第三方机构评估，该地块目前的市值已经超过52亿元，在多年来仅有少量住宅项目出让的通州区，觊觎者慎重。

2019年7月，恒隆家园项目正式通过投资备案，将建地下车库。据记者实地探访，该项目在2020年5月底曾酝酿动工，而后因与梨园镇村民纠纷悬而未决，项目工程或再次延期。

当地传言称，该地块由通州区一落马官员实控，但据记者了解，该地块所属项目公司自2001年成立以来，便掌握在一群以机械、贸易产业发家的宁波商人手中。2005年前后，该项目公司实控人获得香港身份，公司也由内资变更为中外合资企业。

除恒隆家园外，该项目公司还曾兴建通州区著名“无人别墅”天地美墅，该项目建成多年仅有三户入住。

## 囤地20年未开发

据记者实地探访，该地块内部目前并未开始施工，内部依然铺设绿色防尘网，部分土地已经堆积不少杂物。地块正门外张贴着梨园镇村民对开发商北京恒隆房地产开发有限公司(以下简称“北京恒帝隆”)及其他四家施工方的通告函。

通告函信息显示，该函第一次和第二次发布的时间分别为2020年5月24日及2020年5月29日。

附近居民告诉记者，2020年5月底，该地块开发商北京恒帝隆在地块正门口张贴告示，称将在该地块上建设地库，而后梨园村村民因故将告示撕掉，换上了

## 拆迁纠纷悬而未决

“00087号地块”门口张贴的通告函透露，梨园村民要求梨园镇村委会、梨园镇政府及北京恒帝隆履行2011年三方签订的补充协议内容。

裁判文书网公开信息显示，68名梨园村村民曾以“侵害集体经济组织成员权益”的案由将北京恒帝隆、梨园镇政府及梨园镇村委会告上法庭，该案在2019年12月27日宣判。

法院判决书内容透露，2011年6月，梨园镇政府、梨园村委会曾与北京恒帝隆签订针对上述开发协议的补充协议，约定北京恒帝隆向梨园村一次性支付补偿款

3000万元，由北京恒帝隆、梨园镇政府出面协调，负责为梨园村解决农业户口转非和纳入城镇社会保障体系问题。梨园村村民称，上述协议并未履行。随后，通州区人民法院驳回了该起诉。

上述居民对记者表示，梨园村村民与该地块开发商北京恒帝隆的矛盾由来已久。多年前，村民曾为阻挠该地块开发，越过地块围墙，在该地块内播种耕地。

当地有传言称，该地块由梨园镇一位落马官员实控，但据记者核实，该地块的拿地地方北京恒帝隆自成立起便由一群宁波商人实控，几次工商变更中并非未浮

早在2001年3月10日，梨园

镇政府便与北京恒帝隆签订《房地产开发合作协议书》，约定合作开发恒隆家园所属地块。但20年后的今天，该地块仍没有动工痕迹。

2014年，北京市发改委曾发文，同意北京恒帝隆继续开发恒隆家园项目。公告显示，该项目总建设用地面积9.49万平方米，总建筑面积61.77万平方米(其中地上面积30.62万平方米)，建设内容为住宅、商业金融及附属设施。据此计算，该建筑地下面积约为31.15万平方米，与上述地库面积基本相符。

2016年，北京发改委再发文，

现梨园镇官员身影。

天眼查信息显示，北京恒帝隆目前股东为控股81%的香港亿盛亚洲有限公司(以下简称“亿盛亚洲”)及持股19%的北京佳越天地经贸有限公司(以下简称“佳越天地”)。

记者查询了解到，佳越天地背后股东为通过宁波一贸易公司持股的自然人苏巧玲。亿盛亚洲则注册于2007年11月21日。发布于2019年11月的香港公司查册文件显示，该公司董事共两位，徐晶和北京恒帝隆的法定代表人徐慧敏，二人目前皆拥有香港身份。

公开工商信息中，北京恒帝

隆在“2005年6月16日之前为内资企业，于2005年6月16日变更为中外合资企业”。但亿盛亚洲则注册于两年后。

据了解，徐慧敏获得香港身份前应为浙江宁波人。天眼查信息显示，徐慧敏及其合作伙伴的部分产业位于宁波余姚，其中包括，由徐慧敏本人控制的余姚明越机械制造有限公司(以下简称“余姚明越”)及余姚市新世纪物业经营管理有限公司，由苏巧玲控制的宁波明越投资有限公司等。

据悉，北京恒帝隆成立于

此北京恒帝隆与深圳市思道科投资有限公司(以下简称“深圳思道科”)涉及的金融借款诉讼中，该地块作为北京恒帝隆所属资产被冻结。

但在2019年3月的执行裁定书中，法院认定此前查封财产价值超出民事裁定书确定查封的金额，故解除对上述地块的查封措施。裁定书下发三个月后，恒隆家园地库项目获有关部门审核通过。

将要动工的地下车库工程，是否会因为梨园村村民的通告函再次延期？记者致电北京恒帝隆登记电话，但始终无人接听。

2001年1月，2002年7月曾发生一次工商变更，投资人由余姚明越及徐慧敏有生意往来的三位自然人股东，变更为余姚明越及北京恒帝隆经贸有限公司(以下简称“恒帝隆经贸”)，目前恒帝隆经贸已经注销。尽管发生几次工商变更，但北京恒帝隆的实控人始终为徐慧敏。

公开信息显示，北京恒帝隆旗下不仅有恒隆家园一期项目，还有新天地家园一期和新天地美墅项目。此前媒体报道称，该项目建成多年但始终仅有三户入住。