

有中介称可办理“首付贷”、首付分期

## 临深惠州楼市狂欢：深圳客占比超6成

本报实习记者 蒋翰林 记者 赵毅  
惠州报道

“距离深圳特区40周年仅剩3天,要买房的赶紧,‘深圳扩容’大礼包来了就不是这个价了。”8月某个周日早上,惠州的某房产中介周喜在带客户看楼的间隙,发了条朋友圈。这是他上午带看的第5批房客。

数据显示,在深圳、东莞相继落地限购政策之后,作为临深片区的惠州,已连续三周成交量超过5000套,排在粤港澳大湾区第一,几乎是排在第二、三的佛山和广州的总和。面对高涨的成交量,有业内人士认为,惠州这片“供货高地”以外需为主,以量以价赢得聚焦,只是燃起了一场楼市



在雅德名居的销售中心,销售人员为购房者填写“置业计划”,并告知可由开发商垫付部分首付。

蒋翰林/摄影

### 成交量连续三周超5000套

成交量黑马的背后,蜂拥抢滩的深圳客是主力军。

8月某个周二中午的惠州大亚湾,楼盘营销中心比街市热闹。“临深大盘”几个字挂在门口,大亚湾翡翠山售楼处停满了车,近7成是来自深圳的粤B车辆。即便在工作日下午一点多,记者看到陆续有4批客户砸金蛋、签订购房意向合同。汪女士(化名)是其中一个,她本来年中看上了深圳龙岗的一套新房,但受7·15深圳楼市新政影响了房票,转而来了临深的大亚湾。

据惠州官方数据发布平台“惠民之家”统计,7月惠州市新房住宅成交量16465套,刷新2017年以来的市场峰值。根据“惠民之家”的统计,在深圳、东莞相继落地调控之后,从7月27日开始,惠州连续三周成交量超过5000套。即便连涨三周后稍有回落,成交量依然每周超过

虚火,趋势难以长期保持。

《中国经营报》记者发现,在火热的惠州楼市下,首付贷、首付分期等乱象,正死灰复燃。

“首付5万就可买房。”“山人自有妙计!首付1.5成,全部楼盘都可以操作。”记者走访了长通熙园、雅德名居、金利花园、金荟华庭等多个惠州市内楼盘项目,首付贷、开发商垫付,似乎已成了业内公开的秘密。

天下没有免费的午餐,事实上,不管是首付贷还是开发商垫付,都是被明令禁止的买房操作。一位受访的资深房地产人士称,首付分期不仅放大了购房杠杆,也让购房者产生更多的融资风险,“这也说明,当地房地产商正迫切卖楼,加快去库存。”

### 为去化卖力“出货”

“首付1.5成,惠州全部楼盘都可以操作。”德佑地产的一位当地中介告诉记者,通过第三方金融机构借贷实现低首付买房,是惠州楼市公开的秘密。

根据惠州市官方发布的《2019年惠州国民经济和社会发展统计公报》,2019年,惠州商品房施工面积9105.16万平方米,同比增长16.9%。而与之相比,商品房销售面积仅有1724.71万平方米,增长3.7%。可见,即便面对火热的成交量,长期去存量的压力依然存在。

实际上,惠州源源不断的新房供应量,也一定程度上平抑了当地房价涨幅。记者在安居客查到,去年9月,大亚湾均价为9068元,到了今年8月,均价9140元,一年过去,惠州房价涨了72元。

资深地产人士叶晓燕认为,大亚湾大部分项目难以获得市场持续的关注。她说,以外需为主的惠州市场能以量以价赢得聚焦,但毕竟是供货高地,竞争的红海,少推快推,维持热度是大部分

### 开发商垫付的“诱人陷阱”

“你跟开放商借,一是不用上征信,二是不用你提供流水、身份证、户口本等资料。”

除了第三方金融机构提供“首付贷”,由开发商预先垫付首付,购房者每月按协议还款,是惠州低首付购房更为常见的乱象。在记者走访中,雅德名居、长通熙园、金利花园等,几乎记者踩盘的所有项目,均可提供这一低首付方式。

“我们周末一天接待90批客户。”即使售楼处开着冷气,雅德名居售楼人员小秦的衬衣也被汗水沾湿,“一下午汗水没干过,没办法,楼盘太火了。”首付5万元即可买房的低首付政策,吸引了大批购房者前来看房。

记者选中一套总价近140万元的95平方米住宅,首付3成约42万元。售楼人员主动向记者提出,首付5万元即可,剩下的37万元首付可与开发商签署借款协议,借两年按季度还款,开发商收取8.8厘的利息。“你跟开放商借,一是不用上征信,二是不用你提供流水、身份证、户口本等资料。”

项目的营销取向。

“目前惠州楼市只是虚火旺盛,明显上涨的趋势很难长期保持。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉在接受本报记者采访时直言道,惠州楼市无疑虚火旺盛。此外,疫情给上半年的房地产市场浇了盆凉水,下半年,焦虑的地产商正卖力“出货”。

在惠州楼市短暂的热闹中,记者调查发现,首付贷、首付分期等处于灰色地带的操作,正悄然盛行。

“首付1.5成,惠州全部楼盘都可以操作。”德佑地产的一位当地中介告诉记者,通过第三方金融机构借贷实现低首付买房,是惠州楼市公开的秘密。当记者问及是否违规违法是,该中介称,“山人自有妙计。”

对此,记者随机走访了长通

小秦向记者热情解释道。

在另一楼盘长通熙园的售楼处,记者提出首付不够,销售人员称,只要保证今天能缴纳10万元定金,就可以和领导申请垫付15万元首付款。销售人员告诉记者,由于银行会对开发商收款账户进行监管,为躲避监管,开发商会先把这15万元转给购房者,购房者再打到银行监管下的开发商收款账户中。“在银行看来,这就相当于你自己付的首付款了。”与雅德名居一样,购房者需与开发商签订借款协议,“等于跟开发商打的欠条,不会上征信。”售楼人员称。

在记者要求下,售楼人员向记者展示了所谓“首付款分期付款协议书”。协议书上写道:“现因乙方资金周转困难,致购房首付款不足,特向甲方申请首付款分期付款。”“乙方解除协议的,乙方按此房款总价的30%向甲方支付违约金。”

熙园、雅德名居、金利花园等多个惠州市内楼盘项目,加上电话咨询的5个项目,印证了上述中介的说法,随机调查的楼盘均能实现首付贷或者开发商垫付,其中不乏品牌地产商。

9月7日,位于惠州南站附近一项目5栋正等待开盘,预售许可证上写着有282套住宅预售,售楼处人声鼎沸,座无虚席。楼盘销售告诉记者,面积为103平方米的户型最热门,单价16401元,共有100套,从上午拿到预售证,到下午2点,已有300多人排队认筹,等待当晚8点线上抢房票。

“先缴2万元认筹金,晚上8点你才有抢房号的资格,抢到算你运气好。”随后,楼盘销售还小声告诉记者,自己认识专业“抢房人士”,可以多加2500元请人抢房,比自己上网抢更容易。

“你看中的户型刚好剩一套!”白天,记者并未认筹,但到了晚上11点,带着中介打电话告诉记者,不仅有房剩余,还可通过第三方金融机构,首付1.5成就可买房。“剩下的1.5成由第三方金融机构贷款,不上征信,最长可贷5年,利息6厘8,绝对可靠。”中介称。

第二天,记者联系到了该第三方金融机构,该机构客服人员否认了中介所说贷款记录不上征信的说法。

农业银行广州市某支行的信贷经理告诉记者,“所谓的首付贷,就是客户通过其他形式的贷款,比如消费贷,实现把所贷资金用作买房。”他指出,这些多头贷款主要通过征信的时间差,躲避银行审核贷款时查询客户的征信信息。

小额贷款公司违规提供房地产市场外配资,严禁个人综合消费贷款等资金挪用于购房。

而在惠州,据记者了解,市住建局于7月份印发了《2020年惠州市房地产市场秩序专项整治工作方案》,并在7~12月开展为期6个月的专项检查和巡查,整治惠州市行政区域内所有房地产开发企业、中介机构及在建在售商品房项目。

为何在监管高压之下,惠州市房地产市场依然乱象横行?记者发函惠州市住建局方面,但截至发稿,并未有回应。

看似“捡漏”“薅羊毛”的首付贷、首付分期,事实上对购房者、开发商、银行三方面都危害不小。王玉臣告诉记者,对购房者来说,如果首付分期,意味着其购房资金能力是有问题的,如果将来不能及时支付,容易产生商品房纠纷,而且一旦被银行发现,会停止对其放贷。

## 升龙集团广州“旧改局”:两年豪夺9个旧改项目

本报记者 陈靖斌 广州报道

近年来,粤港澳大湾区发展逐步释放利好,为谋求更大的发展空间,众多房企将总部迁至广深,重心逐步转移。2020年上半年,房企围猎广州旧改,值得注意的是,今年不少“过江龙”潜入广州旧改市场,囊括上海升龙投资集团有限公司(以下简称“升龙集团”)、河南瀚宇、深圳勤诚达、深圳和健集团等房企。

日前,广州番禺区东环街蔡边二村股份合作经济社成员代表大会表决通过,升龙集团成为该村改造项目合作企业。

至此,自2018年5月首入广州拿下南沙区金洲冲尾自然村旧改项目以来,升龙集团已在两年多的时间里夺得广州9个城中村改造项目,涉及改造范围超1841公顷,总投资更是高达760亿元。

根据广州旧村改造项目引入合作企业的条件,申请的城市更新开发商需要社会责任感强,不存在工程烂尾或其他违法等情况的要求。

值得注意的是,《中国经营报》记者从多份判决书了解到,升龙集团在郑州、洛阳多地深耕的城市更新项目中,由于项目未如期建成,已发生多起合同纠纷。

对于郑州、洛阳多地的升龙集团城市更新项目为何未如期建成?如何防止未如期建成、违约等情况在广州发生?记者致电致函升龙集团,截至发稿,未获进一步回复。

### “重仓”广州

8月25日,在升龙集团拿下广州番禺明经村旧改相隔不到一个月的时间,升龙集团再度拿下了位于广州番禺区的蔡边二村旧改。

据了解,该村改造范围总用地面积为41.08万平方米,其中建设用地36.97万平方米,一般农田、林地4.11万平方米。项目改造总投资金额约55亿元。

记者在蔡边二村现场看到,蔡边二村虽在近日确定了升龙集团

### 纠纷四起

记者根据多份判决书了解到,2010年10月15日,永辉超市与升龙集团下属郑州泽龙置业有限公司、洛阳升龙置业有限公司、郑州中元置业有限公司等7家关联公司分别签订了《租赁合同》,而后再次以升龙集团名义签订了租赁补充协议,约定升龙集团需在2013年3月31日前将符合原《租赁合同》及附件约定条件的旧村改造项目上的租赁场地交付给永辉超市,租赁期为20年。

然而最终7个项目中仅交付了

### 马失前蹄?

公开资料显示,升龙集团由林亿于1999年创办,目前业务大部分集中于广州,是一家集地产开发、资产管理、商业运营、金融投资为一体的全球化城市综合运营商,物业涵盖甲级写字楼、商业综合体、高端住宅、五星级酒店等多元类型。

在公司官网中,升龙集团方面

作为该村城市更新的开发商,但仍未有城市更新即将开始的氛围,仅从村委会门口张贴的几份公告上,才能得知蔡边二村的城市更新即将推进。

早在2017年12月,蔡边二村就有意愿引入企业对该村进行全面改造,并于2019年5月就已表决通过引入企业合作改造。

根据该村公示的工作总结和计划了解到,城市更新作为蔡边二

2个项目,而剩下的黄家門、刘砦、洛阳升龙广场、齐礼闫、小朱屯5个项目未按约定交付给永辉超市使用,另外升龙集团也未按约定将永辉超市预付的租金予以退还。最终永辉超市将升龙集团及其子公司起诉至法院。

法院对此认为,升龙集团子公司因多次违反约定的行为已构成根本违约,导致永辉超市的合同目的无法实现,最终法院判决解除永辉超市与升龙集团关联公司签订的租赁合同,并要求升龙集团关联

提及,公司在城市更新领域累计完成20多个旧改项目,面积逾3000万平方米,总投资额超2000亿元,被誉为“城市更新专家”。

根据公开报道,早在2005年底,为响应中央关于加快中西部发展的号召,升龙集团首进郑州,第一个项目便是燕庄城中村的改造。自入郑

州以来,升龙集团以曼哈顿广场为起点,逐步开发了升龙国际中心、中原新城、升龙凤凰城、升龙又一城、升龙天汇广场、升龙御玺等多个项目,总开发面积2200万平方米。

值得注意的是,自2015年4月拿下郑州第10个旧改项目老鸦陈之后,升龙集团几乎没有在公开市

场现时工作重心,将通过引入升龙集团合作进行全面改造,以达到改善人居环境,提升物业价值,增加集体及村民个人收入的目的。

而这是升龙集团2018年以来,“顺水推舟”在广州拿下的第9个旧村改造项目。据记者不完全统计,截至目前,升龙集团在广州已涉及改造范围超1841公顷,总投资达760亿元。

记者梳理资料发现,能引入参与

公司向永辉超市退还履约保证金,支付违约金以及预付租金的资金占用费等多项费用。

事实上,除了由于城市更新未按时建成与永辉超市产生的违约纠纷外,升龙集团对洛阳市涧西区兴隆寨社区实施整体改造也因未按时交付,导致发生社区回迁居民的房屋买卖合同纠纷。

根据相关判决书,2013年7月,升龙集团开始对兴隆寨村实施整体改造,按照《洛阳市涧西区工农乡兴隆寨村整体改造项目征收补

到广州旧村改造的企业,需要具备企业信誉好,社会责任感强,不存在工程烂尾或其他违法等基本要求。

然而值得注意的是,记者在裁判文书网调查了解到,升龙集团由于未按期建成城市更新项目,已引发了多起司法纠纷。

事实上,升龙集团在郑州、洛阳深耕的城市更新项目,由于未按约定建成交付房屋,被永辉超市股份有限公司(以下简称“永辉超

市”)起诉,致使发生多起其下属关联公司与永辉超市间的租赁合同纠纷。另外,由于升龙集团未按约定如期完成洛阳市涧西区兴隆寨社区东区和北区的安置房建设,也导致了多起安置区居民的房屋买卖合同纠纷。

升龙集团入局的广州城市更新项目,能否最终达到改善人居环境,提升物业价值,增加集体及村民个人收入的成果?亦有待进一步考量。

及其子公司洛阳尚锦置业有限公司,该案目前正在洛阳市中级人民法院审理过程中。

为何升龙集团兴隆寨村、黄家門、刘砦、洛阳升龙广场、齐礼闫、小朱屯等多个项目未如期建成,进而产生租赁合同以及房屋买卖合同相关司法纠纷?升龙集团又该如何推进相关旧改项目进展?如何防止在广州重仓的旧改项目“重蹈覆辙”?相关情况记者致电致函了升龙集团,截至发稿,未获进一步回复。

滑,2016年后销售更是出现“腰斩”。

克而瑞数据显示,2014~2016年,升龙集团的销售额分别为154.3亿元、223.1亿元、313.2亿元,2017~2019年销售额逐年下滑,分别为149.3亿元、132.4亿元、105.8亿元。按此计算,该公司近6年年均销售不足200亿元。