

刚需“上车”概率提升 “顺位”资格操作渐起

## 成都购房摇号新政落地 顺位为王



部分网红盘在购房登记期间,未提供项目介绍服务。

陈雪波/摄影

本报记者 陈雪波 成都报道

岁末年初,成都楼市再起波澜。2020年底,成都数个“网红盘”迎来集中开售,这样的密集程度,在近年成都楼市实属罕见。

华润二十四城、川发天府上城、万达华庭、中铁骑士府邸……《中国经营报》记者梳理发现,仅在2020

### 顺位为王

网传的一张微信聊天截图显示,一位购房者回答“第三顺位”后,就被置业顾问删除好友。

“你是第几顺位?”这是近期多数楼盘置业顾问面对购房者时常挂在嘴边的话。

网传的一张微信聊天截图显示,一位购房者回答“第三顺位”后,就被置业顾问删除好友。

2020年11月24日,成都市发布《关于完善商品住房公证摇号排序选房有关规定的补充通知》,其中对购买新房摇号程序进行了四个“顺位”的限定。

简单来说,无房家庭的户口、社保均所在所购房屋区域的为第一顺位,仅户口在购房区域的为第二顺位,仅社保在购房区域的为第三顺位,无购房区域社保、户口但拥有该区域购房资格的为第四顺位。而名下有房或近年有房屋转让记录的,统一被划为四个刚需顺位之后的“普通”资格。摇号审核过程按照上述顺序进行,排在后面的购房者则有可能无法进入“摇号池”。

年12月10日至12月21日的11天时间里,成都就有至少8个存在明显价格“剪刀差”的热门楼盘开始接受购房者登记,这一波集中放量也引来刚需购房者前所未有的关注。

此次集中开盘的一个背景是,2020年11月24日,成都市发布了“刚需优先”细则,对购房者摇号流程进行了新的限定。在那之后,又

如此一来,对于购买热门楼盘的购房者来说,是否能排在靠前的顺位,成为购房第一步。这些热门楼盘,均存在数千元的新房、二手房价格“剪刀差”。

如位于成华区的华润二十四城第九期,新房精装单价为1.5万元/平方米至1.8万元/平方米,而周边二手房均价已经达到了2.7万元/平方米,前后“剪刀差”超过9000元/平方米。这样,一套124平方米的房屋,二者总价差距达到了110万元以上。

如此明显的价差之下,众多购房者蜂拥而至,直呼“闭着眼睛买”都能赚到。

2020年12月26日,位于天府新区的远大中央公园公布购房者摇号名单,其中最后一名购房者定在“第二顺位,0个月社保”,位于第三顺位的购房者均未能进入摇号名单。

同位于天府新区的川发天府上城,有机会进入摇号名单的为第二

顺位,且连续缴纳社保达29个月以上的购房者。

另外,顺位政策让一些排位靠后的购房者更早放弃了对网红盘的期待,把目光转向了顺销盘或者二手房。

热捧之下,网红盘不再需要花精力在项目营销之上。中德销售中心销售人员告诉记者,正在进行购房登记的中德英伦世邦F区住宅在没有安排项目讲解,要等复核结束后的15日才能在售楼处了解房屋情况。恒大天府半岛则只留有两三位值班人员在售楼处,购房者现场看房需要独自前往样板房参观。

新政之后,名下有房及在2016年10月之后有房屋转让记录的购房者基本无缘网红盘,此类楼盘购房工程正在开挖地基,应环保政策要求,土方作业在夜间进行。至于其他问题,未作回复。

租方。作为杜城村城改的开发商,西安俊发房地产开发有限公司(下文简称“西安俊发”)未曾给村民们一个准确的回迁时间。西安俊发一位负责人向记者表示,杜城村安置房工程正在开挖地基,应环保政策要求,土方作业在夜间进行。至于其他问题,未作回复。

记者来到杜城村东口,发现指挥部已经不在,仅剩一个保安岗亭。另外,还有几个倾倒的公告栏,分别公示着《西安市雁塔区杜城村棚户区改造项目房屋征收通告》《致杜城村全体村民的一封信》《杜城村棚户区改造项目征收安置政策解答》。

村口一位村民表示,村民拆迁安置是统一标准,“首先要签字同意拆迁,然后按每人每月1200元,总共3年,一次性发放过渡费,最后按每人80平方米住宅面积和20平方米商铺面积,置换安置房”。

据媒体报道,2020年11月4日,杜城村棚户区改造项目安置房奠基。经村民指引,记者来到位于杜城村北口偏西的安置房工地,看到此处旧房拆除亦未完全结束,不过部分土地已经平整,并有绿色防尘布苫盖,但没有机械作业。一位村民指着安置点说,“11月份搞了开工仪式,之后就动过了,也没明确什么时候能建好,只能等着,估计啥时候拆完了,才能开始建安置房”。

### 有中介号称可操作获得顺位资格

游走在各个购房微信群的新芳自称可以操作“社保换区、户口平迁,创造第一顺位购房资格”。

“能不能延迟公示,成了检验楼盘是不是真正‘网红’的标准。”一位购房者这样调侃数个楼盘推迟公示购房者摇号名单的时间。

在顺位诱惑之下,一些购房者开足马力争取尽量靠前的排序。要想获得排在最前的“第一顺位”,需要户口、社保同时所在所购房屋的区域。如此,赶在新房开盘之前将这两项“迁移”到目标区域成为他们的共识。

一位购买天府新区某网红盘的购房者在购房群里表示,他在购房前几天成功将自己的社保缴到了天府新区,并且补缴了前两个月的社保,如此获得了“第一顺位”,顺利进入了摇号名单。

游走在各个购房微信群的新芳(化名)自称可以操作“社保换区、户口平迁,创造第一顺位购房资格”。她向记者介绍,只要购房者之前的社保可以停缴,然后提供个人的姓名、身份证号码、手机号就能办理。目前需缴社保费用为117元/月,代办公司收取的代缴费用180元/月。代办公司提供一套稳定就业证明、收入证明、营业执照收费1800元。另外,市内户口平迁的收费则会更高一些,需要1.3万元。

新芳告诉记者,通过她的帮助,已经有多位购房者从其他顺

位转到第一顺位,并且摇号买到了自己心仪的网红盘房子。购买成功的购房者很快通知她把社保换回原来的公司。

记者在近期公示的多数网红楼盘摇号名单中,均看到了有第一、第二顺位社保时长为“0个月”的购房者。据悉,这均是当月开始缴纳社保的购房者。其中,远大中央公园1443位购房者中,“0社保”人数接近720位,占比达到49.9%;万达华庭763位购房者中,“0社保”人数接近380位,占比达到49.8%。

除了“0社保”之外,部分项目的摇号名单中也能看到连续缴纳社保长达275个月的77岁“刚需第一顺位”购房者。

在中铁骑士府邸项目的摇号名单中,赫然出现了一位出生年份为1943年的购房者,有其他购房者质疑,这会不会是后辈刻意利用其资格购买价格“剪刀差”的房子。

在上述事件之后,其他楼盘的购房者名单中,将出生日期部分隐去不再公示。此间,也不断有购房者反映,因个人预审码申请操作失误,导致未能成功报名,部分购房者就此提出了异议。一位天府新区第一顺位的购房者告诉记者,到目标楼盘登记最后一天,他才发现自己预审码有问题,错过了报

名机会。“因部分购房登记申请人对复核顺序存有异议,我司决定延迟公示购房资格复核名单。”2020年12月23日,华润二十四城九期在原定公示日期前一天发布公告,推迟了公示时间。

同期推迟名单公示时间的还有川发天府上城、远大中央公园等网红项目,推迟理由均为“因购房者存在异议”,将在5个工作日内对异议申请人购房资格进行核实后,重新出具复核名单”。

在推迟之后的第6个工作日,川发天府上城重新进行了公示,相比几天前公示的第一个版本,排名在最后几位的购房者掉出了名单。

记者先后致电成都市民服务热线和成都市住建局,均获得确认,购房仍以当下获得的预审码为准,若社保有调整,可撤销后重新申请预审码,以获得新的资格购房。

但在一些项目登记中,也悄然增加了新的规定。登记开始日期为2021年1月4日的中德英伦世邦云庭在购房登记页面中提示:“本项目只接受2021年1月4日前已取得购房资格预审码的购房人登记报名。”而此前其他项目,在登记结束之前获得的预审码均为有效。

## 拆旧未完建新难料 西安杜城村千亩城改项目建设缓慢

本报记者 黄永旭 王金龙 西安报道

“拆都没拆完,还谈什么安置房,等着吧。”西安市雁塔区杜城村小学门口,一位等待孙女放学的村民无奈道。

史料记载,杜城村已经有3000多年的历史,最早形成于西周。现由杜城堡、杜城街、杜城庵

### 拆旧建新两头难

杜城村位于西安市电子城街道办事处南部,与长安区接壤,东靠西安欧亚学院,西临子午大道。因其地理位置优越,杜城村成为许多“漂漂”聚居地,村民回忆称,高峰时期,杜城村流动人口近10万。

资料显示,曾经的杜城村齐聚餐馆、住宿、娱乐等各种业态,近乎一个小社会。同时,道路狭窄拥堵、卫生环境较差、安全隐患众多,也成为改造的因素之一。

近日,记者在杜城北口进村,村口设有登记处,进村需说明情况。入内可见,遍地废墟瓦砾、残垣断壁,还有许多旧楼没有拆除。村内有多辆挖掘机,但并没有进行拆除作业。未拆的楼上遗留着宾馆、发廊、网吧、KTV等各色招牌,似乎诠释着曾经杜城村的繁华。

村内鲜有人迹,数名保安偶尔巡逻。经询问,保安巡逻主要防范闲杂人员进入危险区域,也兼顾避免闲杂人员内捡拾钢筋、废弃物等发生意外。

记者观察到,还未拆除的旧楼分为两种,有窗户的与没有窗

三个自然村组成,在城市扩张进程中,于2014年2月列入西安市城改计划。

近日,《中国经营报》记者走访看到,如今杜城村村改工程已经实施,旧村拆除接近尾声,但部分旧楼、老宅尚未拆除,而且仍有村民、租客居住。另外,村民迫切期待的安置房也未建好,大部分村民选择

户的,前者可能有人居住,后者则没有人居住。

村里一位妇人称,“窗户拆了的都是签过拆迁协议的,随时可以拆了,有窗户的还住着人呢,有些可能是房客,这些基本上都是没有签拆迁协议的”。

妇人表示,从2019年底拆迁开始到现在,村里还剩下40户未拆,究其原因,主要是拆迁认定和赔偿相关事宜尚未谈妥。但是,村里里供水、供电已经难以如常了,妇人家的生活用水就需要开车从别处拉回来。

《西安市雁塔区杜城街道办事处2020年上半年工作总结及下半年工作计划》中明确,截至2020年8月15日,全村宅基地累计评估完成96.7%,协议完成80.5%,兑付完成61%,拆除完成25.8%。集体土地累计评估完成96.7%,拆除完成94.7%,拆除面积55.8万平方米。

此前,西安市雁塔区成立杜城村棚户区改造项目房屋征收工作指挥部,专门处理杜城村拆迁相关事务,并在杜城村东入口设有指挥部办公点。

### 改造过程多曲折

2002年,西安开启城改大幕。2010年前后,杜城村进入城改讨论序列。2014年,杜城村正式被列入西安市城改计划,距今已有6年之久。

2015年,人民网地方政府留言板上,雁塔区回复杜城村村改进展称,“杜城村已有城改计划,但具体实施整村拆迁,要以市里批复下发后才能启动,目前相关手续正在办理之中”。

2018年6月,雁塔区人民政府发布《雁塔区2018年重点项目计划暨任务分解表——前期重点项目》,其中杜城村村改项目显示,建设单位为陕西乾和实业有限公司(下文简称“陕西乾和实业”)。按照计划,改造项目综合用地1150亩,总建筑面积260万平方米,建设周期为2017年至2020年,总投资100亿元。

至此,官方明确了杜城村村改任务,村民也吃下了定心丸,不过事态发展并不顺畅。

有村民回忆称,其实早在2017年村中就通知拆迁已定,“那时候陕西乾和实业就已经接下这个项目了,一直嚷嚷着要拆,但没有实质进展,评估认定、拆迁补偿等工作都没进行,开发商根本没那么多钱”。

按照原来的计划,2020年,杜城村村改项目本该完工。但是千亩城改体量却难住了陕西乾和实业,改造久久不能落地。就在村民焦急、企业无奈之际,号称南方“城改一哥”的俊发集团将扩张的触角伸向了西安。



杜城村村改工程已经实施,旧村拆除接近尾声,但部分旧楼、老宅尚未拆除。黄永旭/摄影

2018年10月26日,俊发集团与陕西乾和实业签订西安杜城村项目合作协议,该项目的落地也预示着俊发集团正式落子西安,陕西乾和实业亦等来了外援。

天眼查信息显示,陕西乾和实业成立于2010年9月,初始注册资本为6000万元。2019年4月4日,陕西乾和实业原有股东全部退股,西安俊发出资1.8亿元,陕西广汇宏泰实业有限公司出资1.2亿元,变更注册资本至3亿元,二者分别占比60%和40%。

公开资料显示,西安俊发由俊发集团100%控股,其资本的注入,推动了杜城村改造进程。2019年,雁塔区官方回复杜城村村改工作进展称,“已取得项目立项备案书,《杜城村棚户区改造项目房屋征收补偿奖励办法》正进一步与村三委会干部及各小组组长沟通讨论中,具体拆迁时间以发布征收公告为准”。

2019年12月19日,雁塔区人民政府发布《西安市雁塔区杜

城村棚户区改造项目房屋征收通告》,标志着杜城村棚户区改造项目房屋征收工作正式启动。

村民表示,“那天记得很清楚,是2019年12月19日,村上发了公告,机器也开进来了,村里的房子就是那天开始拆除的”。记者在杜城村东入口公示牌上看到,“西安市雁塔区杜城村拆除项目,建设单位为陕西乾和实业有限公司,施工周期为2019年12月19日至2020年12月19日”。

等待5年,杜城村虽然开启旧村拆除工作,施工截至日期2020年12月19日悄然而过,但是杜城村的拆除工作尚未完成。有村民认为,杜城村村改进展不如预期,或因开发商资金链紧张。对此,记者致电俊发集团,但未获得回复。

天眼查信息显示,2020年10月16日,西安俊发、陕西广汇宏泰实业、俊发集团3家公司分别向中国民生银行股份有限公司西安分行出质股权1.8亿元、1.2亿元、1亿元。