

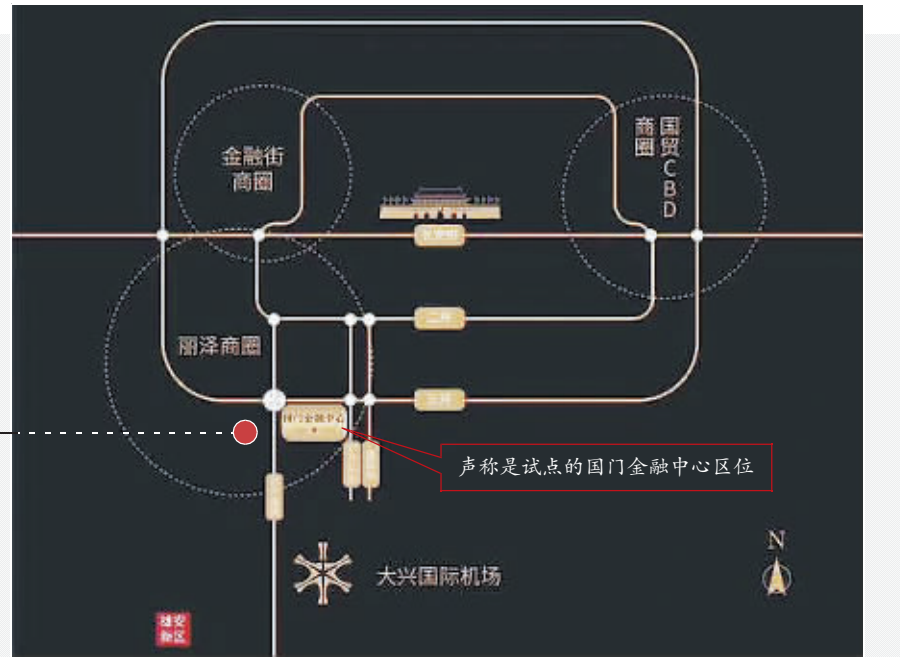
# 50年长租代销售 国门金融中心涉嫌违规

近日有购房者爆料,接到名为国门金融中心地产销售的电话,称这个位于南三环草桥地铁上盖的公寓项目售价仅130万元起,且附赠精装修。“销售说这是北京的试点,因为在集体用地上的房子,所以成本比较低,买起来合适,还不限购。”

调查发现,国门金融中心总价较低的原因是采用“以租代售”,以北京集体建设用地租赁住房试点项目的名义一次性签订50年租赁合同替代销售,但北京商报记者从项目所在的花乡宣传部获悉,该项目并非是北京市发改委批复的试点项目,且50年长租的合同也严重违反了北京市关于试点项目最长不得超过“10”年租期的要求。



市发改委批复的花乡草桥村集体租赁住房项目区位



声称是试点的国门金融中心区位

## 50年“长租”

按照宣传推介,在与销售确认看房时间后,记者跟随购房者一起来到草桥地铁站,然而与一般的售楼处标志醒目不同,这个“国门金融中心”项目不但百度地图完全查不到,销售给记者提供的开发商热线也被认定为河北鑫益棉被加工有限责任公司,回拨后一直无人接听。销售也没有按照约定的时间在地铁口前来接待。

围着草桥地铁站一公里,记者和购房者沿途询问居民、商户,均被告知没听说过这附近开发了这样一个项目。几经波折,一中介门店工作人员告诉记者:“国门金融中心”大概位于草桥地铁出口的东北方向,草桥北街与京开东路交叉口,唯一的标识就是一个公共厕所。上述中介工作人员还提醒“这个项目是办不下证的,购买要慎重”。

按照中介门店工作人员提供的路线,记者到现场看到,该区域目前正处于施工状态,周边居民只知道在修路,鲜少有人知道有住房在卖。一座矗立在工地内的建筑物十分显眼,没有相关标识,但门口保安证实这就是国门金融中心的“售楼处”。

“项目为商住,小面积、低总价,精装修交付。”在售楼处内,销售人员介绍,这个案场名为国门金融中心的项目,单套面积在45-100平方米,单价约为3.2万元/平方米;项目本身除了距离大兴机场、地铁站较近,以及周边配套齐全以外,最大的好处就是不用占北京购房指标。“销售人员还给记者算了一笔账,按照该项目酒店8500元一个月的租售价格,在租金不涨的情况下,不到12年就能收回成本。与周边二手房均价6万元/平方米的价格相比,无论是投资还是居住,都非常适合。

区位优势明显、价格便宜,还不占用购房指标?即便在新房市场下行的当下,北京真的会有这样的项目吗?

面对购房者的质疑,销售坦白了项目诱人销售条件背后的玄机:

只有四证,没有产权证,130万元/套的起始售价其实是50年租金的趸交。“简单来说就是‘以租代售’,一次性转让50年产权,但效果跟买一套房子是一样的。”销售人员介绍。

该项目为2017年拿地,土地性质为农村集体建设用地,为北京市试点项目之一,享受试点“长租”的政策,购房者50年“长租”属于一次性买断房屋使用权。购房款可选择全款,也可以选择分期,如果选择最低价格2.8万元/平方米,即使选择分期付款,价格也不到3.2万元/平方米,但要在2022年底收房前全部付清,没办法贷款购买。

该项目整体规划共有三栋楼,一栋写字楼、两栋酒店,而以“以租代售”的正是酒店产品。“之所以会以如此低的价格售卖,也是出于回款的考虑,目前房企融资都比较难,这也是不得已而为之。”销售人员直言,目前在售的只有半栋酒店楼,一旦资金充裕,随时可能会叫停。

## 真假试点

尽管摆出了各种优惠政策,但对于购房者最关心的房产问题,销售人员却辩称:“因土地性质属于农村集体经营性建设用地,所以产权要归集体所有,没办法办理房产证,但是集体也是最好的保障,这点无需担心”。

销售口中一再提及的北京集体建设用地试点确有此事。

2017年8月,国土资源部、住建部联合印发的《利用

集体建设用地建设租赁住房试点方案》,决定在13个城市试点利用集体建设用地建设租赁住房,北京市位列其中。

2018年4月,北京首批公示的集体经营性建设用地使用权用于建设租赁住房项目,以协议方式向4家全资国有或集体企业出让,并在北京市大兴区国土资源局予以公示,开始集体经营性建设用地使用权用于建设租赁住房的试点。

当年,北京市住建委针对集体建设用地建设租赁住房融资贷款要求特点,同金融管理部门积极研究支持集体租赁住房的长期贷款政策,确定第一批4家银行的融资方案。

然而,根据试点政策,试点地块的长期租赁合同最长租期不得超过10年,该项目的50年以租代售又是怎样的试点?

北京商报记者在北京市发改委网站找到了一份《关于丰台区花乡草桥村集体租赁住房项目核准的批复》(以下简称《批复》)。

《批复》显示,该项目规划总用地面积51286平方米,其中规划建设用地42909平方米,同步实施整理规划道路用地5398平方米,同步实施整理绿化用地2979平方米。项目建筑控制规模为105027平方米(不含地下面积),建设内容为集体租赁住房及配套。项目总投资估算为67018万元,全部由北京草桥实业总公司筹措解决。本项目为利用集体土地建设租赁住房项目,只能用于租赁,不得对外销售和转租。

然而根据规划图,市发改委批复的试点地块位于花乡草桥村,玉泉营立交桥西南侧。东至武警部队,南

至马草河,西至京沪高铁、京九线,北至规划道路。总用地面积约4.31公顷(以实际钉桩为准),在京开高速西边,但上述国门金融中心却是在京开高速的东边。究竟两个项目是否均为试点项目?

对此,北京商报记者联系到了项目的开发单位北京草桥实业总公司,得到的答案是需要联系草桥村所在的花乡宣传部,而在花乡宣传部,记者得到了准确的答复:两个项目不是同一个,上述提到的市发改委批复试点项目目前在走办理流程,还没有开工建设;而国门金融中心是草桥实业总公司的,规划约14.4万平方米,目前还没有破土,预计明年才会开始有地上建筑。

天眼查显示,北京草桥实业总公司成立于1993年,企业类型为集体所有制,主要从事蔬菜、花卉种植,淡水鱼养殖等农业相关活动。而该公司唯一分支机构北京草桥实业总公司丰台分部,则主要负责房地产开发,成立于2018年2月28日,法人代表为王然,同时也是北京草桥实业总公司的董事。据悉,北京草桥实业总公司丰台分部主要经营范围为物业管理及出租商业用房。

## 被偷换的概念

“这种房产交易方式实际问题很多,像租又不像租,房屋属性模糊两可,不好定义,也不好维权。”易居研究院智库中心研究总监严跃进介绍说。

北京试点的集体土地租赁住房只租不售,一次性最长只能签10年的合同。该项目高达50年的租赁周期,显然不符合政策标准。

“50年长租换来的只是一个使用者的角色,一旦面临拆迁补偿,相应的收益还是归集体土地的所有者,而不是房屋的使用者,购房者很难保证自己的合法居住权。”合硕机构首席分析师郭毅分析称,这种产权性质本身就存在违规行为,所以不管是转租还是售卖,项目本身是不具备市场流通资格的,一些合法经营的中介公司绝不允许代理这样的产品。所以从居住角度来讲,未来如果购房者有升级改善需求的话,那么购买该项目可能面临无法出手的窘境,有被套牢的风险。

对于未来房屋的流通周转,该项目销售人员却有另一套说辞。据其介绍,开发商不只是卖房了事,还具体负责项目的经营,所以未来业主有任何租赁、售卖的想法,开发商可以充当房产中介的角色。虽然没办法在市场上流通,但却可以在内部流转。在案场,销售人员多次提到今年8月26日宣布的农村集体土地可直接入市这一利好消息。称在集体经营性建设用地入市方面,新修改的土地管理法突破了农村集体建设用地进入市场的法律障碍。

“这种售卖方式,此前基本出现在北京六环周边的一些远郊地带,但在三环附近的核心区实属罕见。”郭毅表示,由于早期这方面监管存在一些真空地带,所以让部分开发商钻了空子。但核心区域一直处于高压监管之下,如此行径应该属于监管下的“灰色区域”。

在郭毅看来,农村集体经营性建设用地入市还处于试点阶段,不可避免地会带来各种问题,所以在放开政策的同时,相应的规范要求也要同步跟进,以一个“谨慎”的态度去放开。北京商报楼市调查小组

## 缔造新力量 江西最大房企新力港股上市

秉承“品质+服务”的企业基石,致力成为城市高品质生活运营商,新力控股集团(集团)有限公司(以下简称“新力控股集团”,证券代码:02103.HK)这家成立于2010年的江西房企,在历经十年的锤炼与努力下,早已成为赣系房企的领军企业,并逐步扎根于全国。如今,随着港股的成功上市,新力将又一次实现蜕变,亦继续创造幸福无限。

### 成功登陆港股

在成立近十年之际,新力控股集团又迎来一项里程碑事件。11月15日,随着新力控股集团在香港联合交易所主板上市的钟声响起,新力控股集团成功登陆港股,正式成为港股一员。

东方财富数据显示,上市当日,新力控股集团股价最高涨至4.04港元/股,全天成交额2.25亿港元,总市值达到逾139亿港元。

回溯新力控股集团的港股之路,在今年5月底新力控股集团递交招股书,5个月,新力集团在10月23日顺利通过聆讯,11月15日新力控股集团正式挂牌交所。

根据新力控股集团披露的公告,公司此次IPO全球发售股份数目约5.29亿股,其中香港公开发售占7.1%,国际发售占92.9%。另有15%超额配股权,其中国际配售每股定价3.98港元,每手1000股。据了解,新力控股集团面向机构投资者的国际配售部分获超额认购。业内人士分析称,公司基本面优质,因而国内外投资者纷纷投出了认可票。

此次IPO募集资金也将为新力缔造新的力量。从新力控股集团在港股披露的公告来看,扣除发行费用

后,公司将全球发售所得款项净额约60%,用于现有项目开发建设,包括物业开发项目的建设成本,其中约20%将用于成都双流92亩;约30%将用于无锡滨湖120亩及约10%将用于合肥新站102亩。另外,约30%将用于偿还项目发展的部分现有计息借款。剩余约10%将用于一般业务营运及营运资金。

### 强盈利能力显露无遗

新力控股集团成立于2010年,在江西起家。经过十年的发展,新力控股集团业绩实现质的蜕变,更是已发展为江西龙头房企,在全国的房企中亦榜上有名。

财务数据显示,新力控股集团2016-2018年营收复合年增长率达到94.6%,年内净利润复合年增长率达到105.9%,毛利复合增长率达到139.1%,三年间盈利水平增长超一倍。且从更新至2019年4月30日最新的数据来看,新力控股集团业绩增长势头不减。

毛利率方面,新力毛利润率于往期记录期得到整体上升,2018年毛利润率达37.3%,领先于同行,股本回报率亦达9.7%。从销售收入及利润的数据上看,新力控股集团近几年处于业绩爆发期,整体呈现高成长特点。

从长期发展趋势来看,截至2019年7月31日,新力控股集团合计土地建筑面积约为1500万平方米,以目前近1.5万元每平方米的销售均价计算,新力控股集团货值达到2250亿元,且市场预计仍会扩张并维持至2500亿-3000亿元货值水平。

### 蜕变之后加码布局

2010年,江西新力置地创办,新力之路从此启程。如今,随着港股的上市,新力也将继续往开来,展开新一

段里程。

回顾过往,2012年,首个项目——新力·帝泊湾惊艳面世,新力开始露出锋芒。2013年,新力构建“湾”、“园”、“悦”三大住宅产品系,从此开启新力住宅时代。2015年,新力迎来裂变,南昌新力中心获全国房地产业商会联盟及江西省房地产协会颁授的最佳写字楼。2016年,新力策略性拓展至中国苏州、惠州,武汉以巩固集团于长江三角洲地区、大湾区及华中、华西核心城市以及其他高速增长潜力地区的地位。

拼搏才有进步,争强只为更好。优异的业绩足以配得上新力控股集团赫赫“战绩”。截至目前,新力控股集团已连续两年荣获“中国房地产开发企业50强”,并连续两年荣获“中国房地产百强企业-成长性前十名”和“中国特色地产运营优秀企业-生态房产”奖项。据中国房地产指数系统的资料,按综合房地产开发能力计,新力控股集团高居2019年度中国房地产开发商100强的第31位;另外,根据中国房地产业协会的统计,新力集团在房地产开发企业500强中位列第39位;中国房地产业协会、上海易居房地产研究院及中国房地产测评中心联合将新力控股集团评为2018年及2019年“中国房地产开发企业50强”之一;中国房地产TOP10研究组亦将其评入“中国房地产百强企业-成长性Top10”榜单。

蜕变之后,新力有着更为长远的战略规划:“立足长远发展,新力聚焦地产主业,坚持多元化发展,以实现持续、稳定的增长为目标,以提升产品品质和服务质量为内核,在进取中求稳健,在发展中求质量,同时进一步完善全国化布局,成为真正意义上的全国性综合物业开发企业”是新力控股集团此后奋斗的目标。