



# 前门公寓单价3.6万背后的陷阱

近日,市民张先生收到一条卖房信息,“位于珠市口的精装LOFT,单价仅3.6万元/平方米,而区域内房屋均价已高达8万元/平方米”。前门边上的精装公寓为何售价如此之低,北京商报记者带着疑问走访后发现,紧邻地铁7号线珠市口的《前门院子》项目实际上就是北京金霖酒店,受高星级酒店市场供应过剩影响,金霖酒店开始进行售卖,然而出售的公寓“无房本、无法贷款、无法抵押”,只有40年的经营使用权。业内人士认为,金霖酒店这种分割销售的做法涉嫌违规,尽管价格较低,购买这种房屋暗藏较大风险。



图为位于珠市口东大街的北京金霖酒店

## 超低价诱惑

“前门院子五星级精装LOFT,位于珠市口东大街,均价3.6万元/平方米。”日前,市民张先生收到一条楼盘推广的短信,二环内精装LOFT公寓,如此低的售价吸引了他的注意力。北京商报记者得到线索后,于上周末来到了位于地铁7号线珠市口站的项目现场。

从项目推广信息看,这个距离天安门仅800米的房地产项目,精装修送家具家电,不限购并可拎包入住,还配备健身会所、游泳池、中西餐厅、温泉池、会议中心等五星级配套服务的豪华项目,售价仅为3.6万元/平方米。与大多数在售项目不同,记者看到该项目并没有售楼处。据销售人员介绍,该项目名为“前门院子”,实际为北京金霖酒店出售的精装公寓。

据了解,二环内核心地段目前出售新房较少,可供对比的有崇文门国瑞城以及王府井附近的霞公府项目,国瑞城目前售价已达9万元/平方米,霞公府均价更是高达13.7万元/平方米;从区域二手房价格来看,房龄较老的小区售价也均在5万元/平方米以上。

在这种情况下,金霖酒店公寓如此低的销售价格自然非常具有吸引力。据销售人员介绍,除一小部分房间仍用做酒店用途外,剩余酒店房间全部改成住宅公寓出售,目前已有两栋楼售罄,现在只剩下为数不多的房源。

表面上看起来仍在正常营业的酒店,内部却在进行房屋的装修工作,若没有销售人员引导,很难看出曾经的星级酒店,正在悄悄地进行资产销售。

业内人士认为,受到廉政风暴以及市场供应过剩的影响,国内星级酒店已进入寒冬行情,北京金霖酒店以住宅公寓的名义分割销售酒店资产,很重要的一个原因在于行业整体不景气。

## 涉嫌分割销售

就算不得已而选择出售,那售价为何如此之低呢?北京商报记者向销售人员提出了自己的疑问,销售人员坦言,因为所售公寓只有40年经营使用权,目前还剩37年产权,购房者与公司签署购房协议,并且只能全款购房,所购置房屋无法取得房屋所有权证书,也无法进行贷款和抵押。

但是北京商报记者了解到,酒店分割销售是北京市早已明令禁止的行为。早在2010年5月,就有北京市住建委、市发改委、市规划委、市国土局四部门联合下发《关于加强酒店类项目销售管理有关问题的通知》。

该《通知》明确规定,“2010年5月31日后通过出让方式取得国有土地使用权的酒店类项目一律不得分层、分套(间)办理酒店类项目的测绘成果备案、预售许可和现房销售确认手续;必须严格按照酒店类规划用途组织设计、开发建设,不得擅自改变项目用地性质和规划用途经营使用,

未经批准不得擅自分割转让”。

据知情人士透露,金霖酒店公寓并未获得销售许可证,因此购房者无法取得房本,而这种分割销售的行为涉嫌违规。对于购房者来说,与其说是购买房屋,不如说是签了一份长达40年的租赁合同。事实上,这种“经营使用权”的转让更像是租赁协议。不过,北京商报记者了解到,《合同法》第214条规定:“租赁期限不得超过20年。超过20年的,超过部分无效。”“租赁期届满,当事人可以续订租赁合同,但约定的租赁期限自续订之日起不得超过20年。”

据了解,金霖酒店是金霖投资集团租赁而得来的,并未获得该地块的产权,这也是金霖酒店无法通过产权转让来回笼资金的主要原因。资料显示,金霖酒店原址为清代精忠庙,1958年北京华北光学仪器厂在此建厂,简称218厂。218厂是央企中国兵器工业集团公司所属企业,也是前苏联援建的156个成套项目之一。2012年左右,浙江商人叶根金与兵器工业集团签下租约,叶根金背后的金霖投资集团获得了该地块及其建筑20年租期,双方约定到期再续20年。

## 存在售后包租

“如此低价格的诱惑,更是一个美丽的陷阱。”易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受北京商报记者采访时表示,规划为酒店的项目不允许进行分割销售,但实际情况是很多酒店依然在违

规操作,这背后和此类酒店物业的开发商急于回笼资金是有关系的。但是此类分割销售的情况,购房者无法获得产权房本,因此应理性选择,购置此类资产需承担极大的风险。

某律师事务所崔律师认为,以精装公寓为概念分割销售酒店资产涉嫌违规销售,这一点毋庸置疑。购房人以为自己买的是整套房屋,但在司法解释中,使用权转让合同是无效的,一旦资产实际持有者出现破产,法院就会查封拍卖资产,届时购房者的权益将不被保护。

此外,该项目还存在“售后包租”的现象。据项目销售人员介绍,一套59平方米的LOFT户型,总价约220万元,购房者在签署购房合同后,可以选择把房屋委托给金霖酒店管理方进行租赁,签署一份两年的租赁合同,购房者可获得收益20万元,到期后还得再续签合约。

事实上,这类“售后包租”的行为早在2001年就已受到了国家相关部门明令禁止。原国家建设部2001年出台的《商品房销售管理办法》第十一条规定:“房地产开发企业不得采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房;不得采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。”国家工商总局《房地产广告发布暂行规定》第十六条规定:“房地产广告中不得出现融资或者变相融资的内容,不得含有升值或者投资回报的承诺。”

北京商报记者 赖大臣 彭耀广