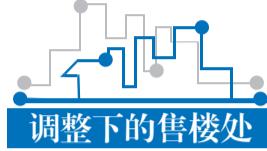




地产周刊订阅号

B1-B4

2016.11.10



调整下的售楼处

华远西红世等8项目“歇业”躲猫猫

调控紧逼加上专项检查正在让北京开发商变得“噤若寒蝉”，不少项目售楼处无奈选择暂时关门歇业。北京商报记者调查发现，包括国锐金顶、华远西红世、紫御长安、北京新干线、朝阳1953、首创天阅西山、融创西长安壹号、远洋新天地等8家楼盘进入歇业或半歇业状态，甚至有的项目索性封盘。

歇业“避风”

“不好意思，现在售楼处暂时不对外开放，如果您要看房暂时可以登记预约，看房时间我们会另行通知。”顺义一家楼盘销售人员告诉北京商报记者，他所服务的楼盘已经进入歇业状态，除了值班人员外，公司销售人员都在集中培训。

北京商报记者又来到另一家楼盘朝阳1953设在西大望路上的售楼处实地探访，此前记者曾多次拨打该售楼处电话却始终无人接听。在西大望路旁，被紫色玻璃幕墙包裹下的朝阳1953售楼处异常显眼。然而售楼处大门紧闭，门前停车场也被路人随意占用，并无保安现场管理。记者推开售楼处紧闭的大门，发现室内未开启任何灯光设施，显得异常昏暗，放置项目沙盘、区位地图和户型介绍的大厅内也空无一人。直到记者穿过大厅，在售楼处洽谈区才看到两名值班工作人员，二人并未穿着销售工装，而是披着厚重的外套。他们告诉记者“售楼处不营业，房子不卖了”。对于记者“为什么不卖了”的追问，工作人员笑着摇头作为回应。

“随着政策执行力度的加码，也许会有更多企业进入歇业状态。”一位代理公司相关人士表示，可谓枪打出头鸟，政策高压下，一些开发商采取自保的方式，并不难以理解。尤其是最近楼市传出风声，政策执行力度有进一步收紧的趋势。

另一家位于顺义的商住楼盘北京新干线售楼处则处于不定期关闭状态。该项目销售代理向北京商报记者透露，最近政府查得太紧，项目担心售楼处哪一点做的



“不到位”，会被罚，暂时歇业观望一段时间。如果有客户想来看房，可以提前电话预约，销售人员与客户约好具体时间，带客户到售楼处销售现场做现场的讲解。

谁在躲猫猫

在门头沟一家商住项目北京商报记者也得到了类似的答复。对于记者的疑问，他进一步解释，最近政府对各个楼盘项目查得很严，不少项目都被整改了，甚至被暂停网签，公司比较担心出问题，所以先暂停一段时间。记者了解到，该项目前一段时间曾借助“9·30”政策出台之后，住宅市场的挤出效应取得了热销，市住建委网站显示，该楼盘最近拿证的一栋楼156套房源去化接近七成。

根据记者对北京市近几个月内取得预售许可证以及其他在售的总共近30家楼盘的调查显示，有包括国锐金顶、华远西红世、紫御长安、北京新干线、朝阳1953、首创天阅西山、融创西长安壹号、远洋新天地8家楼盘进入歇业或半歇业状态，甚至有的项目索性封盘。

调查显示，这些“歇业”的楼盘主要有三类，一是一些商住项目因为产品属性比较敏感，在“9·30”之前就是整改的对象，现在更传出马上将成为下一轮检查重点对象；二是此前被市住建委通报整改的几家企业楼盘，除了海淀云谷中心正常营业外，其他基本都进入了静默期；另外就是部分高端楼盘，因为定价较高，难以取得销售许可证，加上也为避免营销“技术方面”出现差错，也索性闭门谢客。

业内人士表示，这实质上是一种变相

逃避检查行为，无异于同管理部门躲猫猫。然而，这种情况管理单位执法可能又存在一定的困难，开发商可以称目前是按照要求进行整顿整改，相关材料和资料还未准备好，没达到政府要求而无法对外开放。但这种情况可能不会持续太长时间，一旦未来管理单位要求限期整改将让项目陷入被动。

暂避变长期

“原计划暂避风头的开发商恐怕得做长远打算了。”一位楼市观察人士表示，新一轮的专项检查风暴可能来的会更猛，北京未来对违规项目的查处力度会更大。

11月8日，国家发改委、住建部联合发出通知，11月10日-12月10日将对全国范围内的房地产开发企业和房地产中介机构开展企业在售楼盘和房地产中介机构门店明码标价检查。

其中，销售商品房不明码标价、未在交易场所醒目位置明码标价；未按规定实行“一套一标”；未一次性公开全部销售房源；商品房交易及产权转移等代收代办的收费未标明由消费者自愿选择；标示信息不全，没有按照规定内容明码标价、公示相关收费以及影响商品房价格的其他因素；采取多种方式明码标价，标价内容不一致；在标价和公示的收费之外加价、另行收取未予标明的费用；以及其他违反明码标价规定销售商品房的行为将被重点检查。

易居研究院智库中心研究总监严跃进分析，此次对商品房销售明码标价的专项检查，实际上和此前规定限购限贷政策收紧的思路是一致的，即多方面规

范市场交易，进而抑制资产泡沫，专项检查在一定程度上能够防范房价虚高现象的出现。

这也表明，本次专向检查短期内绝不可能退出，它将伴随着调控政策的执行以及楼市是否回归理性。

实际上，有媒体已经曝出，就在两部委发出加码专向检查之前，坊间已传出，不仅是之前北京公布的因违规被暂停网签的6家楼盘，当前北京绝大部分商品住宅项目已经暂停了网签。

资料显示，“京八条”发布后，北京市住建委先是针对30个在售项目和52家房地产经纪机构进行了执法检查，杜绝发生捂盘惜售、哄抬房价等多种扰乱房地产市场秩序的行为，期间部分项目存在捂盘惜售行为被暂停网签，但目前来看，随着执法力度的加大，将会有更多项目被曝出违规。

博弈期至少延至年底

一方面是各地楼市调控政策严格执行，一方面是政府严查楼市违法违规，多数开发商的日子恐怕会难熬。然而，鉴于前10月房企业绩完成率超高的现实，开发商现在就降价走量绝对不现实，未来两个月将成为楼市的静默期、观望期、博弈期。

统计显示，大多数房企和项目全年销售任务完成或接近完成。中原地产研究中心的数据表示，截至目前，已有多家房企公布的前10月销售业绩显示情况比较乐观。已公布业绩的21家企业合计销售额达到了1.63万亿元，同比上涨82.4%，其中有15家已经接近全面完成年度任务。

北京商报记者了解到，一些任务完成情况比较好的公司，干脆选择静默。要么提前准备明年的项目施工、营销计划，甚至是远期产品的研发和设计，要么到各地调研考察项目，要么搞员工业务培训。总之，基本宣告今年的营销业务告一段落。

中原地产首席分析师张大伟表示，因为大部分房企在2016年销售与资金都非常良好，后两月楼市虽然会继续降温，但出现价格大幅变动的可能性较低。

与业绩完成情况好的企业相比，一些任务完成情况较差，或者是长期无法取得预售证的项目则心急如焚。一家楼盘销售负责人告诉北京商报记者，他负责的项目销售证申请近半年，一直杳无音讯。即便他的楼盘房价低于周边的同类区域同类产品价格至少10%以上，也未能取得预售许可证，项目几乎变成现房了。

张大伟表示，10月主要城市目前的推盘认购率已大幅下跌至64%，环比跌幅达14个百分点，是今年4月以来的最低水平。整体来看，这一轮政策的力度非常大，市场将告别明显上涨。

北京商报记者 董家声/文 宋媛媛/制图