



地产周刊订阅号

B1-B4

2017.4.13

# 空港SOHO 工业用地变身商办销售

在北京楼市严查违规企业及项目的背景下，一个名为“空港SOHO”的项目却以“商住两用、50年大产权、不受任何政策影响”的标语进行推广。北京商报记者实地调查发现，该项目问题重重。其中包括：土地性质为工业用地，建设房屋出售属违法行为；无惧商办限售令，冒名“商住两用”销售存在极大风险；未取得预售许可证就进行销售，属于违规行为；工业用地建设住宅，无法办理产权证；只签署招商合同，全款购房，购房者权益难保障；开发企业无房地产经营资质，进行房地产项目开发及销售，属违规行为。

## 展销厅变身售楼处

“空港SOHO，靠地铁、50年大产权、不受任何政策影响”。近日，购房者王先生向北京商报记者反映，他收到多个房产经纪人发来的信息，都在推广一个名为“空港SOHO”的项目，该项目自称不受任何限购政策影响。值得注意的是，房产经纪人在推广空港SOHO项目时，房源贴中显示的小区有的是绿地财富中心，有的是天恒旭辉7号院，具体位置则是临近生物医药基地地铁站。

纷杂不清的信息，让王先生心生疑惑，尤其是在“商住两用”产品受到严格管控的背景下，空港SOHO为何仍通过多个房产经纪公司进行推广？带着这些疑问，北京商报记者决定实地探访空港SOHO，看一看这到底是一个什么样的项目。

4月9日下午，北京商报记者来到位于生物医药基地地铁站西侧约2000米的空港SOHO项目售楼处。记者看到，售楼处并未明确标示，进门处张贴“竹纤维展销厅”的字样，从外观看上去，并不像是一个售楼中心。进门后，大厅内有项目沙盘，摆放有数张桌椅、四周张贴着项目区位图及配套信息等。此外，大厅内还张贴着关于竹纤维产品涉及的几大应用领域的宣传图，摆放着相关产品发明专利证书等。

空港SOHO所谓的售楼处，其实是由原竹纤维产品展销厅改造而成的。

## 工业用地却建房出售

一个由展销厅改造而成的简易售楼处，关于“竹纤维”的信息随处可见，这到底是什么原因呢？销售人员直言，这个项目名叫光绿能大厦，所占用地其实是一个研发工厂。随后，销售人员出示了光绿能大厦的相关资料，包括《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》以及《国有土地使用证》。

根据《国有土地使用证》信息显示，土

地使用者为北京梦狐服饰科技开发有限责任公司；土地坐落在大兴工业开发区B区天西路32号；用途为工业；使用权面积5082.99平方米；使用权类型为出让；拿证时间2013年12月5日；终止日期2051年6月2日。

值得注意的是，该地块为工业用地。既然是工业用地，为何会被开发成“商住两用”房屋进行出售呢？如此做法是否违背国土方面的相关规定呢？

对此，京师律师事务所高级合伙人刘松涛律师表示，空港SOHO上述做法属违法行为，工业用地须改变土地用途后方可开发成住宅销售。根据《土地管理法》第四条规定，“国家实行土地用途管制制度，使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地”。根据《工业项目建设用地控制指标》第四条明确规定，“严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施”。

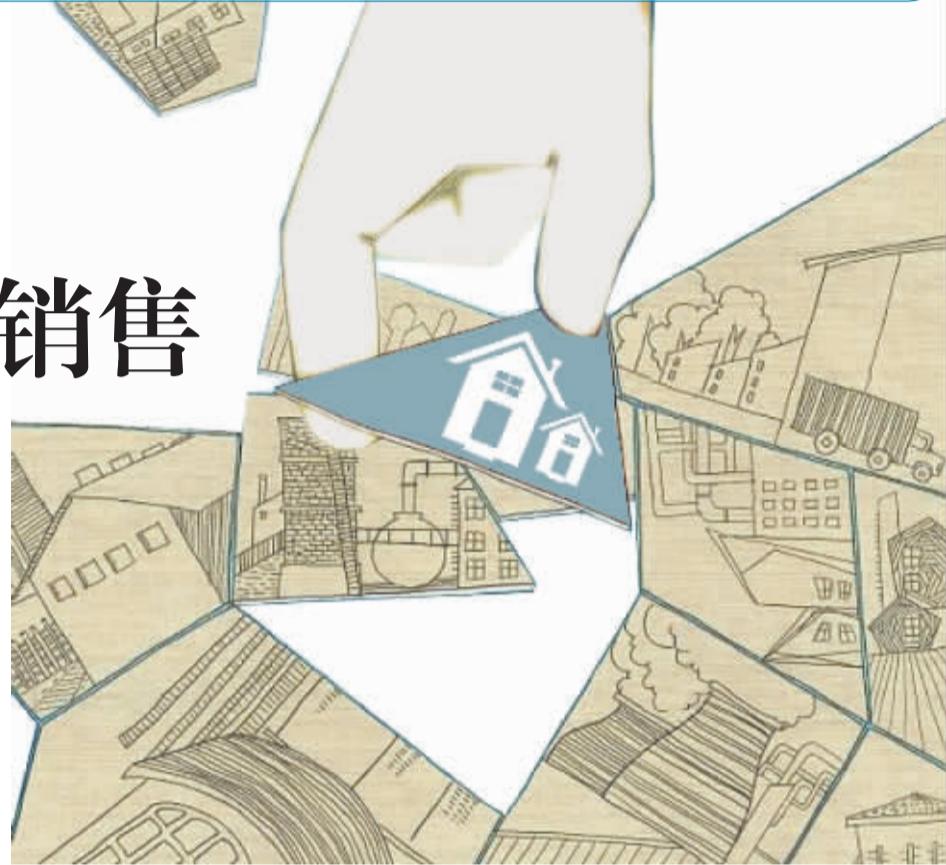
同样，亚豪机构市场总监郭毅认为，国家规定严禁在工业用地上开发建设除工业厂房、工业公用房、工业配套用房之外的任何形式的“公寓住房”出售。工业用地上的住房，必须要转变土地性质才能上市交易。否则，可能存在非法操作，因为土地性质一般很难发生变更。

## 无惧政策冒名商住

除在工业用地上建设房屋这一问题外，空港SOHO还以“商住两用”的名义对外出售。该项目售楼处销售人员称，“项目是50年大产权的‘商住两用’公寓，有平层和LOFT两种产品，2018年底精装修交付房屋”。

有业内人士分析认为，该项目无视商办类项目严格管理的政策规定，冒名商住进行销售，存在极大的市场风险。

北京市住建委、市规划和国土委等5部门联合发布《关于进一步加强商业、办



公类项目管理的公告》后，相关项目的售楼处均暂停销售，房企停止一切关于商办楼盘的推广，诸多中介机构也开始下架“商住两用”的房源信息。

4月11日上午，北京市住建委、市工商局、市网信办联合约谈了15家发布房源信息的网站，要求各网站对发布的房源信息进行审查，要求各网站必须在4月12日24时前撤下明显存在违规信息的房源，如包含“升值潜力无限”、“商住两用”、“学区房”、“买一层送一层”、“全款收房”等虚假宣传词汇的房源信息。

另外，购买空港SOHO项目需先交付14万元，可享受单价18500元/平方米的优惠，购房者需在一周内付齐全款。对此，郭毅认为，此项目操作存在较大法律风险，不建议购房者购买。尤其是在当前监管层对违规公司及项目查处力度较为严格的情况下，项目一旦被查处，客户支付的购房款存在难以追回的可能性。

## 五证不全产权成疑

在销售人员出示的光绿能大厦相关资料中，项目销售要具备的“五证”中，仅有四证，却并没有最后也是最关键的预售许可证。该项目销售人员称，“要等项目施工进程大约进行一半时，才会取得预售许可证，大概时间是2017年底”。

同时，因项目没有预售许可证，购房者与开发商签订的并非是购房合同，而是招商合同。上述销售人员表示，正是因此项目售价才会如此低，等项目取得预售许可证后，购房者可以选择与开发商重新签署购房合同，不过，到时需要审核购房者资质，同时购房者需补足房屋差价。所谓的房屋差价，是指目前价格与住建委备案价格的价格差。

此外，项目取得预售许可证后，购房者也可以选择不与开发商签署购房合同。开发商会以员工福利分房的名义，给购房者办理房屋所有权证书（房本），通过这种

形式，购房者需要交纳4000元/平方米的手续费，以60平方米房屋为例，购房者需交付24万元。其中，3000元是契税费用，1000元是代办房本的费用。当被问到为何契税与房本代办费用如此之高时，销售人员称，“因为是员工福利分房，这方面的费用会比较高”。

“尽管销售人员承诺购房者可以办理房屋所有权证书，但该项目土地性质为工业用地，在未变更土地性质的情况下，项目本身就是违建，是无法取得预售许可证的。开发商也不能将大产权证分割成小的产权证，因此，购房者无法取得房屋所有权证书。”郭毅如是说。

## 企业不具备房产经营资质

除上述问题外，项目的开发商为北京梦狐服饰科技开发有限责任公司，该公司并不具备房地产开发及销售资格。易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，未取得房地产开发资质的经营主体不可进行房地产开发销售等经营行为。

北京商报记者从北京市企业信用信息网查询得知，北京梦狐服饰科技开发有限责任公司成立于2001年1月15日。该公司经营范围为：制造、销售服装、服饰；销售纺织品、医疗器械（限I类）；服装服饰技术开发、转让、咨询、服务、培训；经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅料的进口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

根据《城市房地产开发经营管理条例》规定，未取得资质等级证书或者超越资质等级从事房地产开发经营的，由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令限期改正，处5万元以上10万元以下罚款；逾期不改正的，由工商行政管理部门吊销营业执照。

北京商报楼市调查小组