



新北京楼市周刊

Estate Weekly

总第697期 今日4版 每周四出版
新闻热线 64101886
主编 阿茹汗



地产周刊订阅号

B1-B4

2018.4.26

商办“出售改转让” 石榴置业出新招还是昏招

面对商办限购后的“卖难”窘境，代理注册企业购房等新型销售方式已经成为北京商办市场的普遍现象。然而，北京本报记者近日调查发现，商办项目再出新招。近期，位于房山的V7荷塘月色四期别墅产品开盘，该项目为石榴置业开发的商办房屋，但号称“不限购”。据悉，该项目为了规避限购，通过与购房人签署“房屋转让合同”来向购房人“销售”房屋。这也就意味着房屋的占有、使用、收益等权利属于购房人，而产权属于开发商。值得一提的是，北京市相关政策规定，商办项目低于500平方米的房屋不能分割，而做成150平方米左右别墅的该项目，4户拥有一个房本，且产权属于开发商。

在行业人士看来，V7荷塘月色的销售模式与“以租代售”类似，也是一种“打政策擦边球”的做法。有律师提醒，究其本质，可以理解为“以合法形式掩盖非法目的”，置业购房存风险，购房人的合法权益也难得到保障。

实地探访： 规避限购 以转让代出售

4月中旬，北京本报记者接到市民王女士的咨询电话，称房山区一处名为V7荷塘月色的项目即将开盘，销售人员表示该项目“不限购、不需要资质、全款可分期”，但是开发商和购房者所签的协议并非常规的房屋买卖合同，而是由开发商自行草拟的房屋转让合同，这让王女士十分疑惑，一方面，较低的房屋价格吸引着王女士；另一方面，这种交易模式是否存在购房风险也成为她最大的担忧点。

跟随王女士，北京本报记者近日来到了V7荷塘月色项目处，实地了解情况。该项目位于房山区长沟镇，据现场销售人员介绍，V7荷塘月色共分为四期，产品类型为叠拼别墅。目前入市销售的为项目四期，首次开盘共推出40套房源，户型面积140—160平方米，均价约1.5万元/平方米，总价在230万—300万元，预计交房时间为2019年10月，也就是说，最高300万元就能买到一套150平方米左右的别墅项目，价格确实具备吸引力。

资料显示，V7荷塘月色的开发商为北京创展房地产开发有限公司。北京本报记者从国家企业信用信息公示系统查询得知，北京创展的唯一股东为北京亚通房地产开发有限责任公司，而北京亚通的唯一股东则是石榴置业集团股份有限公司（以下简称“石榴置业”）。

销售人员进而介绍，除了价格优势外，“不限购、不需要资质”更是抓人眼球。对于为什么会如此“特殊”，销售人员道出了其中原因：“尽管V7荷塘月色的全部四期产品都是叠拼，但前三期都是70年产权的纯住宅，四期为四五十年的商业办公产品。”

去年3月26日，北京市发布《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》显示，开发企业在建（含在售）商办类项目，销售对象应当是合法登记的企事业单位、社会组织。购买商办类项目的企事业单位、社会组织不得将房屋作为居住使用，再次出售时，应当出售给企事业单位、社会组织。

政策堵住了个人购买商办项目的路子，但是开发

商则想出了多种办法来应对，例如，为个人出售商办项目已是行业内公开的秘密。V7荷塘月色则是通过以转让代出售来规避限购。“我们与购房人签署的并不是房屋买卖合同，取而代之的是一份房屋转让合同。”销售人员坦言。所谓的房屋转让合同，严格意义上并未将房屋产权真正出售给购房人，只是将使用权转让给了购房人。这也是为什么在商办限购的背景下，V7荷塘月色能够做到“不限购”的原因。

为了消除购房者疑虑，销售人员还在现场出示购房者所需签署的房屋转让合同，并向购房者对关键条文进行解读。房屋转让合同显示：“鉴于该房屋为居住区公共服务设施，不具备分割出售的条件，也不能办理权属转移登记手续，甲方同意按本合同约定条件，将该房屋占有、使用、收益的权利转让给乙方，乙方同意按本合同约定条件受让前述权益。乙方在签署本合同时，已知悉其按本合同之约定受让前述权益后，该房屋及该车位的权属不能变更至乙方名下，且乙方须按规划用途使用该房屋及该车位”。

同时，该房屋及车位所在土地使用期限届满后，若按照相关法律规定能办理续期，且乙方同意承担续期所需缴纳的相关费用（包括但不限于甲方需要承担的全部税费）的，则乙方在缴纳前述费用后，在续展期限内该房屋占用、使用、收益的权利仍归乙方所享有，且无须另行向甲方支付房屋转让费。

此外，除对购房者享有的权利做出规定外，开发商还在转让合同中承诺，未来购房者如想要出售房屋，开发商会全力配合业主进行免费更名，因房屋市场价格波动产生的物业增值收益归购房者所有。同时，在合同规定的居住区间内，房屋如遇拆迁或产权到期国家收回的情况，相应补偿款同样归属购房者所有。

购房人权益： 购房人可占有但无产权

购买房屋签署的却是转让合同，王女士提出疑问，这与正规的房屋买卖合同有何不同？购房者享有与房屋买卖合同一样的权益吗？这些权益能否得到保障？

面对这些问题，上述销售人员表示：“这份房屋转让合同是经过公司法务部门多次修改完善，具备法律效益。所谓的房屋转让合同，也可以理解为使用权转让合同。除不能办理产权证外，在合同存续期间，购房者享有与签署房屋买卖合同一样的占有、使用、收益等权利”。

一位不愿具名的地产行业研究人员表示，上述以转让合同出售商办项目的方式属于“打政策擦边球”，之前北京房地产市场也出现过这种销售手法。不过，在销售人员口中不存在任何问题的买卖，背后却存在极大的风险，包括无法取得房屋所有权证，以及转让合同是否具备法律效益。

值得一提的是，V7荷塘月色项目四期的价格相比第三期同品质别墅单套价格降幅达300多万元。虽然房屋价格比较吸引人，但该项目无法取得所有权证书的事实，成为一部分客户放弃购房的主要原因。北京本报记者在与销售人员的交谈中了解到，V7荷塘月色项目四期现仅有4证，由于规划不符合商办新政的要求，该项目目前并未办理北京市商品房预售许可证。

上述销售人员表示：“因为商办项目低于500平方米的房屋不能分割，所以该项目大约4户持一个房本，会在开发商名下”。未来如果商办项目政策有所放开，业主也有可能会得到分割产权。但在行业人士看来，未来可能的产权分割，其实是一个不确定的事。这也意味着，购买单套叠拼产品的购房者将无法获得不动产权证。

《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》内容显示：商业、办公类项目应当严格按照规划用途开发、建设、销售、使用，未经批准，不得擅自改变为居住等用途；开发企业新报建商办类项目，最小分割单元不得低于500平方米，不符合要求的，规划部门不予批准。

业内人士提醒道，只有办理了房产证才算拥有了房屋所有权，才能进行正常的买卖、赠予、继承等活动。在没有房产证的情况下，房屋只是一个住所，它的变现、资金周转能力可以视为被“封印”。

（下转B2版）