



# 新北京楼市周刊

## Estate Weekly



地产周刊订阅号

### B1-B4

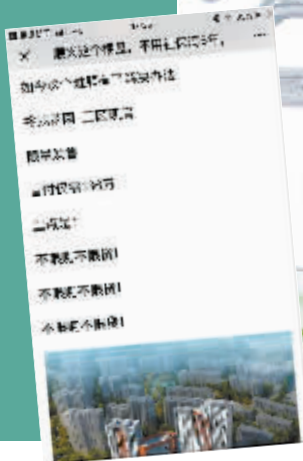
2018.10.18

总第717期 今日4版 每周四出版  
新闻热线 64101886  
主编 齐琳 执行主编 董家声

### 声称不限购可商贷

## 大龙地产在京库房当住宅卖

近日，在部分网站出现名为《裕龙花园三期，压轴3席现房即买即住》的广告，与广告一并发布的说明文字中还称：“不用社保满五年，不限购不限贷”，落款开发商为北京市大龙房地产开发有限公司（以下简称“大龙地产”）。九年前的退地风波让大龙地产这个偏安北京顺义的房企走到行业的风口浪尖；九年后，这家曾经创造北京地王、又因无法兑付土地出让金被罚的企业，在北京楼市调控如此收紧的当下，如何实现广告中所承诺的“不限购、不限贷”？



项目所进行的网络推广主打“居住”、“不限购”

大龙地产售楼中心

### 即买即住实则为库房

九年前，名不见经传的大龙地产以50.5亿元竞得的顺义区后沙峪镇天竺开发区22号住宅用地，创造了当年的地王纪录；3个月后，北京市国土资源局发布公告，由于逾期未签订《国有建设用地使用权出让合同》及《土地开发建设补偿协议》，大龙地产被取消竞得资格，同时对于大龙地产已经缴纳的2亿元竞买保证金不予退还。随后，大龙地产元气大伤，再也没有让行业瞩目的项目推出。

时隔九年，在网站出现的上述广告，使大龙地产再度走入公众视线。广告称，大龙地产开发的裕龙花园三期现房限量发售，首付仅需136万元，重点是“不限购、不限贷”。

北京商报记者于近日实地走访裕龙花园三期售楼处发现，这个售楼处位于北京市顺义区府前东街甲2号的大龙地产销售中心，不同于其他开发商各大售楼处的“自立门户”，此售楼中心与大龙地产共处大龙控股办公区域内，两块醒目的绿色招牌左右为邻。推门进入销售中心，4个身着便装的销售人员分坐于前台及左侧工位，一侧的项目沙盘略显陈旧且落有尘埃。

其中一名销售人员介绍，裕龙花园是大龙地产在京的标志性项目，有一至六区以及西区共计7个区，现售房源为裕龙花园三区的12套遗留房源，除去公司内部人员消化了7套外，其余5套已被预订2套，当前只剩余3套可供选择。其

中，107平方米两居室1套，单价为3.46万元/平方米，总房款接近372万元；75平方米一居室剩余2套，单价为3.55万元/平方米，总房款接近270万元。

但在销售人员提供的裕龙花园三期库房价格清单中，明确标示着“产品性质为库房，可办理产权证，使用年限50年，不能落户口、不能做学区房”。

虽然标明为库房，但无论是现场销售人员介绍，还是现房规划，均以“居住”属性为前提。对此，销售人员表示：“裕龙花园三期住宅尾盘后，只剩下3-7层12套库房没有处理，本身没打算对外卖，公司内部消化了7套，反正就剩几套房了，能卖就卖了。”大龙地产销售人员还称，现售房源采光时长虽然未达规定的住宅标准，但实际上相差不多，不会影响购房者的居住。

库房价格清单还对贷款类型进行了说明。根据清单，裕龙花园三期现售房源“可贷款、不限购，商业贷款首付五成（十年期）利率上浮”。不过虽然任何资质都可购买，但购房者仅能使用工商银行十年期的商业贷款。

### 工商银行提供贷款

对于为什么指定工商银行为借贷银行，大龙地产销售人员向北京商报记者解释称：“我们和工商银行有合作，此前住宅项目贷款也是他们在做。”此外，上述销售人员表示，购房者在缴纳首付、贷款到账后，即可对裕龙花园三区的毛坯现房进行装修进而入住。

就裕龙花园三期现售房源为何仅限商业贷、不支持抵押贷款等形式贷款的问题，北京商报记者致电工商银行一名负责为大龙地产购房客户提供贷款服务的张姓工作人员表示，因上述房源为库房性质，不能使用住房贷款，所以做了商用房贷款。此外还证实，大龙地产与工商银行确有合作。

此外，上述张姓银行人员还告诉北京商报记者，购房者在购买裕龙花园三期现售房源时，除了要承担房款、公维费、契税、登记费、印花税以及产权证费用外，还需要向评估公司缴纳2000元的评估费。

“按照规定，期房转现房超过两年都要做评估，待评估报告出具后，银行会在房屋评估价以及开发商定价中选择价格较低的做贷款。”上述工商银行工作人员如是补充道。不过，大龙地产销售人员在向北京商报记者推介房源时并未提及评估费。

### 产权缩水16年

北京商报记者从大龙地产销售人员口中了解到，当前销售房源拿地于2002年。现如今距离项目拿地开盘已久，产权缩水成为裕龙花园三期现售房源难以回避的问题。

根据大龙地产提供的《关于裕龙华府项目库房的说明》，该项目取得土地时间是2002年4月10日，国有土地使用证编号京顺国用（2012出）第00055号，登记土地用途为：住宅、商业、办公、地

下商业、仓储、地下仓储、地下车库，于2012年3月9日取得的建设工程规划许可证，规划审批库房12套。现售库房土地证登记终止日期为2052年4月9日。依此计算，原为50年产权的库房，现已缩水超10年，剩余产权仅剩34年。

就产权缩水问题，大龙地产销售人员表示，上述12套房源虽为库房性质，但能满足购房者的居住需求，此外对比同等面积的限竞房少了近200万元，跟小区二手房相比也存在一定价格优势，性价比较高。北京商报记者在跟随销售人员实地查看项目时也发现，当前毛坯状态下的现房确具有居住格局，而根据安居客App提供的房价行情报告，裕龙花园三区10月参考均价为47722元/平方米。

此外，销售人员还表示：“与商办项目相比，裕龙花园现售房源使用民用水电气，这也是我们的优势所在”。

北京商报记者在同销售人员的交流中还了解到，裕龙花园三期现售房源最近一个月时间在顺义区进行了宣传，商场、路旁广告牌和公交亭广告以及微信推送是其宣传的主要形式，每天咨询房源的电话就有几十个。

对于为何有人会选择库房买卖，销售人员称：“有些人在购房选择上侧重70年产权的房子，因为土地使用年限长又可以落户；有些人则认为在限购限贷情况下，能居住加上价格低就合心意，关键看购房者出于什么考虑了。”

### 中介直言不敢卖

除产权缩水外，裕龙花园三期现售房源在产权归属问题上也存在争议。

“那个房源是有问题的，建议您不要买问题房源！”北京商报记者在咨询裕龙花园三期现售房源时，得到项目所在区域某中介人员的告诫。该中介人员称要对客户负责任，并表示可以帮记者推荐合格房源。

不过对于项目产权，大龙地产销售人员多次向北京商报记者保证，现售房源都是独立产权，开发商可为购房者办理产权证。根据大龙地产最新提供的库房产权声明，已有客户取得了不动产权证，产权证上登记的主要内容包括：权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权；权利性质：出让/商品房；用途：办公/库房，并给出了使用年限“国有建设用地使用权2002年4月10日起至2052年4月9日止”。

（下转B2版）