



# 华银天鹅湖国际生态城曝四大高危点

华银集团在旗下涑水新城为两天卖出260套房源开表彰大会的时候，公司另一个重点打造的产品——华银天鹅湖国际生态城却屡屡陷入延期交房的质疑。不仅如此，该项目本身宣传的包租返利、无预售证的前提下提前销售等，同样困扰着项目购房者。北京商报记者调查发现，截至目前，不仅原预定于今年底交房的项目几乎没有动工，更重要的是，连开发商自己都承认到现在为止卖出去的项目还没有预售证。而此前开发商对购房业主承诺的“首付即房款”、无成本养老等，均化为一纸空谈。



1

**承诺** “首付即房款”

**现实** 房子没网签 还得补尾款

华银天鹅湖国际生态城的开发商系河北华银房地产开发有限公司（以下简称“华银地产”），隶属于华银基业集团，官网显示，该集团以产业运营为核心，创新型城市运营为主业，投资资本运营和互联网金融、商业及酒店运营管理、旅游产业开发。代表项目有占地65平方公里的华银（天鹅湖）国际生态城和175平方公里的涑水新城等。

而华银天鹅湖国际生态城在售组团包括金海岸、金峪谷、西山廊桥，建筑形态包括别墅、洋房、公馆等。其中，西山廊桥为华银天鹅湖项目第三期，规划建设A-D四大区，所售房源包括70年产权叠拼别墅及洋房产品。

“当初还以为买养生宝产品是一个赚便宜的好事，没想到到头来竟然是一场大骗局，交房没有盼头儿！”12月初的北京，寒风料峭，购房者魏女士向北京商报记者回忆了自己三年前购买华银天鹅湖国际生态城的经历。

魏女士称，养生宝是华银天鹅湖国际生态城2014年首创“盈利型商品房”置业模式下养老投资三大产品之一，除了养生宝以外，还有安居宝、盈利宝两种养老投资产品。魏女士提供的一本名为《华银天鹅湖国际生态城养生财富宝典》的宣传册显示，“盈利型商品房的创新模式是把升值收益让利给消费者而非开发商自己。以金融为杠杆，以养老经营和旅游客栈经营为盈利点，实现超低总价。6-9年（含交房期）协议经营，对业主实现返利，无需再付按揭款。让总价110万元的房子，30万元即可拥有”。华银地产还称：“这个模式一举解决了养老产业投资和北京养老人口安置的双重难题”。

据魏女士表述，受华银地产养老定位

产品的返利及增值宣传吸引，以及考虑到自身的养老房需求，她于2015年底，选定了西山廊桥C区127平方米的洋房作为养老房，并与华银地产签订了《商品房预定合同》以及相关精装修协议，支付预付款33万元（包含321256元房款以及8744元装修费）。当时开发商向魏女士承诺“首付款=总房款”，即只须在房屋建成后出让六年的房屋使用权交由第三方经营管理公司租赁运营，便无需另行缴纳剩余房款。

所谓返利包租，即房地产商在销售商品房时与买受人约定，在出售后的一定期限内由该房地产以代理出租的方式进行包租，以包租期间的租金冲抵部分销售价款或偿付一定租金回报的行为。

看似划算的购房买卖，却未能让魏女士等一众业主如意。魏女士回忆，按照约定，房屋本该在2017年12月31日正式交付，并于2018年底精装修完毕，然而不仅截至2018年11月底C区几无动工，更让魏女士担心的是，开发商在过去的三年里，一直未作网签；此外，项目当前施工现状及规划与开发商此前承诺也存在一定出入，开发商还于国庆前后告知业主须补交一定金额款项，并要以个人名义向银行申请借贷以交齐剩余房款，后续贷款偿还则由经营者贴补，同时还将对购房者原购房进行调房，如果不按要求操作便不能网签。

“当时销售人员告诉我，房屋正式建成后不久就能拿到房本，六年租赁运营结束后我们业主就可以自由入住，并没有提过后续还需要业主进行补钱。现在房屋未建、网签无期，如果我按照开发商要求做贷款补交剩余房款，就相当于开发商拿到了房屋全款，而我的房子呢，现在除了地皮什么都看不到！”魏女士如是说道。

2

**承诺** 包租返利

**现实** 涉嫌违规预售

北京商报记者跟随魏女士来到了华银天鹅湖项目位于海淀区信苑饭店的招待中心。恰逢周日，上午9时，一辆载有20余人的看房班车由招待中心发出，驶向85公里外的河北涑水县天鹅湖国际生态城。华银天鹅湖项目招待中心每周三、六、日设有固定看房班车，只要提前一天预约，客户就可免费乘车前往项目处实地看房。

据了解，购买养生宝的业主并不在少数，多数业主手中仅持有《商品房预售合同》、相关精装修协议以及预付款收据，此外再无任何书面材料证明开发商的返租承诺，另有一部分业主甚至连商品房预售合同都没有。

“当时觉得靠谱，付款后也没过多放在心上。一是养老房不着急入住，二是想着华银天鹅湖项目这么大产业，开发商也不能轻易卷款逃跑。”

值得注意的是，在西山廊桥多区迟迟未动工建设、网签日期无承诺之下，项目多区涉嫌违规预售的问题也浮出水面。

到达河北涑水县华银天鹅湖售楼处后，北京商报记者了解到，当前可售房源为A区叠拼别墅以及B区洋房，C、D区房源暂不推荐，至于西山廊桥养生宝产品售后6-8年包租则是2017年以前的置业模式，今年的付款形式只有一次性全款支付或是“30%首付+银行借贷”两种。此外，记者还从销售人员处了解到，西山廊桥B区实际上并无预售许可证，要等到2018年底或是2019年初才能获得，不过销售人员表示B区预售证只是暂缓发放，原因是受到了河北省停工令的影响，不过预

售许可只是时间问题，购房者可以放心选购房屋。

魏女士向北京商报记者透露，自己今年10月曾就西山廊桥是否具有销售资质问题致电涑水房管部门，当日负责电话接待的工作人员表示，西山廊桥除了A区已取得预售许可证外，其余B、C、D三区均无预售许可，不具备销售条件。然而，直至2018年12月还未取得预售许可证的西山廊桥，却于2015年将C区以及D区房源出售给了客户。

北京商报记者就项目预售和网签等问题，致电涑水房管部门，截至发稿前，未获回复。

“越了解这个项目，越感觉自己上当受骗了。之前和我说房屋建成后不久就能拿房本，现在看来都是唬人的空话。没有预售证，何时能网签？不作网签，哪来房本？”魏女士自言，每当想到自己购置的养老房便“又急又气”。

值得一提的是，除2014-2017年的西山廊桥养生宝产品支持售后包租模式外，当前华银天鹅湖项目另一在售组团——金海岸公馆，也在2018年初开始了售后包租，并向购房者承诺按年返利。根据销售人员描述，购房者在购买公馆类型房屋时，同样可以选择一次性全款付清或30%首付+银行借贷，首付后购房人须进行十年期借贷，贷款审批通过后次月，开发商会在业主每月还款前将等额款项打至购房人账户，直至十年后贷款还清。此外，开发商还承诺按照房款的5%的对购房者实行十年返利。

（下转B2版）  
北京商报记者 崔启斌 荣蕾