



商办销售新伎俩：代理注册地出租盈利

多专家提示购房需明智

难卖的商办房让开发商与代理公司不停地“发明”促销手段。近日，北京商报记者调查发现，此前开发商为逃避“3·26”商办限购而衍生出的“代办公司-提供股权转让及法人变更服务-持有期间帮忙做账”的“全产业链”操作，又延伸出新的一环——出租注册地盈利，即以商办房可租、可卖名下公司地址作为宣传噱头，宣传其具有稳定的出租收益来吸引购房者。此外，北京商报记者了解到，类似出租注册地址盈利的做法在商办房销售过程中存在已久，且在赶集网等平台也已形成了“商住房注册地址出租”的新生意，提供服务的商家在服务介绍中更是明确标注着“个人商住房地址出租”。不过在多位专家看来，出租商办房注册地址的操作并非稳赚之举，背后仍然风险暗存。



账服务，除提供“一条龙”服务规避限购外，针对商办房出租公司地址做起的“返租”生意，也已开展了很久。商办项目旭辉26街区的相关服务，也是由此公司代办。

此外，北京商报记者于1月22日浏览网站时发现，返租商办房产名下公司地址的操作，除了在线下有第三方服务公司作为载体开展外，也不知于何时在线上悄然兴起。在赶集网上也有商家公然挂出了“寻租贴”，标题即为“商住房注册地址出租”，更新时间显示“一周前”。

专家：

**宣传公司注册地不违规
随意出租或有“隐忧”**

抛去上述地产项目违规宣传商办产品具有居住属性问题不谈，多名专家围绕北京商报记者此次调查发现的开发商及代理商以商办房可租、可卖公司地址作为宣传噱头售房”展开了讨论。

一位不愿具名的地产行业专家分析称，市场影响销售行为。在该专家看来，“3·26”限购令前，商办项目市场买卖红火，不会存在此种问题。但是现在很显然，楼盘销售们已然正在极尽可能去利用各种宣传手段吸引购房者。中原地产首席分析师张大伟更是直言，政策原因导致了当前商办房市场畸形发展。

北京盈科(上海)律师事务所高级律师郭韧分析认为，房产销售以出租公司注册地址的方式加强客户购买欲，或有不当地宣传的嫌疑。对于将商办房产下的公司地址出租给他人的购房人来说，表面上看似收获了稳定收益，但是背后实则隐藏着巨大风险。

郭韧指出，如果租用地地址的公司经营不善，或者其企业从事非法经营，那么这个出租的公司地址就会被认定为非法经营地，有可能被相关部门查处；若涉及到相关纠纷，也不排除会有人到出租地址来维权。此外，假如未来真的发生问题，工商可以吊销此前租用该地址企业的执照，但不会强制其迁出地址，那么后续是否真的能确保承租人稳定按年支付租金给出租人，也是未知数。

“不要被这些迷了眼，这些是小利，后面可能比较麻烦，碰到事情会糟心！”郭韧提示购房者，购房需理性决策。

北京商报记者 崔启斌 荣蕾

老把戏： 代办公司 提供股权转让、 法人变更及做账服务

日前，有购房者王先生拨打北京商报热线电话反映称，通州区一商办项目仍然存在以向购房者提供代办公司等服务，违规销售商办项目的情况。此外，王先生还表示，该项目销售人员将商办房的公司地址作为吸引客户购买的一大宣传点，宣称“注册地址可自用或出租”，王先生认为此种情况有诱导购房之嫌，且或许存在一定风险。

北京商报记者走访调查发现，王先生口中的“违规项目”为通州某大型地产项目三期，其当前在售商办产品为近40平方米的小户型复式，皆为50年产权且精装修，售价135万元起，成交均价约3.7万元/平方米。据现场销售人员透露，为了年末冲刺业绩，该项目开发商已于2018年9月将项目下部分商办项目打包出售给了代理商公司，并就打包房源与其签订了网签合同。

代理商销售人员表示，该项目50平方米以下小户型商办项目，几乎已经被自己公司合作的投资方“买断”，以在售的近40平方米小户型复式为例，当时整体包下了一栋楼中的450套房，目前还剩150套左右，仅去年12月单月就出售了120套，预计剩余房源不出两个月便能卖完。并称不管是对于刚需客群过渡还是个人投资者而言，

都是一种好的选择。在自己这里买的价格绝对优惠，代理商房源与开发商房源有将近10万元的差价，就相当于服装批发一样，批发下来一整栋然后单套单套往外卖，卖的价钱肯定是低于周边市场价格的”。

此外，上述销售人员强调，当前在售商办房都已在开发商打包出售给代理商前集中注册了公司，每套房源对应不同的公司，购房者只需确定购房意向以及资金状况是否支持，购房资质问题根本无需费心，与开发商有着常年商办项目合作关系的第三方服务公司，会协助打理商办房产在购房前后涉及到的各类交易问题，包括股权转让及法人变更、持有期间的做账服务等。

上述服务都已经被“明码标价”。据销售人员表述，股权转让及法人变更的“过户费”为5000元，第一年的做账费为3600元。购房者可自主选择在签约后是否与第三方服务公司继续合作，一般可签订1-3年的服务合同，期间做账费用将享受较大优惠。

新花样：

商办房产下注册地可按年出租 机构化“返租”兴起

值得一提的是，代理商销售人员在向购房者推介项目时，反复提及商办房可租、可卖名下公司地址，并宣传其具有稳定的出租收益来吸引购房者。

据上述销售人员透露，目前在售商办房所对应的公司地址在房山，这个地址是按年租用的，第一年租金已经为购房者付好，今年9月此批次的商办房租用公司地址将集中到期，到时候第三方服务公司会询问购房者选择续租还是一次性买断，续租年费为6000元，1.2万元则可以一次性买断当前使用的公司地址。至于购买商办房产的公司地址为何在房山，销售人员表示是因为“房山地址便宜，注册成本低”，并称通州区的商办房公司地址出租租金最为可观，如果购买此套位于通州区台湖的商办房，就自然而然获得了更高的潜在收益。

该销售人员进一步表示，以通州为例，商办房购房者出租通州区公司注册地址的收益在每年1万-1.2万元，此收益基本可以与商办房持有期间的房产税、记账费以及居住期间的物业费相抵消，但是前提是自己要能找到承租人。销售人员也对购房者进行了“友情提示”，“如果不想自己费心找承租公司地址的买家，大可放心交给第三方服务公司打理稳保收益。按年出租给第三方服务公司的价格为9000元/年，然后由这家接手的公司自寻承租人，不过其赚取的租金差价与购房者无关。销售人员称，后一种模式即为“返租”。

值得一提的是，据销售人员透露，上文中屡屡提及的第三方服务公司几乎承包了北京市面上大多数商办项目的代办公司、股权转让及法人变更和做