

开发商陷入迷茫

商住楼新规亟待执行细则

空降的商住楼新政让北京的开发商陷入了迷茫,政策的模糊规定有待进一步的细则,是以规划审批为节点还是以最后的验收为节点成为了开发商普遍关心的话题。同时也加剧了远郊区县商业办公类项目的烂尾风险。



5月16日,北京市住建委等五部门联合出台《关于加强部门联动,完善商业、办公类项目管理的通知》,规定商业、办公类项目将不得每户单独设卫生间;若开发商自己打隔断,分成多个房屋当做住宅出售,将不能办理房产证,规定从今年6月1日开始执行。这是继去年禁酒令之后,北京市再一次向商住楼项目开刀。

“鸡肋产品”大卖

不限购卖多少全可以成为了商住楼大行其道的最卖点。

自去年以来,政策对于住宅类产品的限购不断加码,却让商住类项目钻了空子,靠着不限购的优势热卖。

亚豪机构的统计数据 displays,4月北京在售的商住项目共48个,其中有成交记录的43个,共成交商住产品955套,其中润枫欣尚、中弘·北京像素、北方中惠国际中心等4个项目的成交数量均超过100套,成为了炒房资金的新流向。

“我们项目先开的就是商住楼,住宅部分先不开,为的就是回笼资金。”K2百台湾的一位销售代

表向记者表示。

记者了解到,今年以来投入市场的商住类项目明显增多,其中不乏一些大公司的项目。如绿地微堂、万科中粮假日第五季等项目。

在限购政策下,商住楼不仅成为了投资者的避风港,也成为了开发商资金的加油站,弱化了限购政策的效果,最终引起了相关部门的注意。

大打“绝版”噱头

“以后不会再有商住楼和LOFT了,现在买的是绝版产品。”绿地微堂的一位销售人员向记者表示。

像这样借着政策大打广告的事例在楼市早已司空见惯了。2003年国家停止别墅用地供应,开发商就宣称别墅将成为绝版,但是8年过去了,北京还是不断有新的别墅项目面世。

“商住楼的存量很大,不可能像销售人员宣传那样成为绝版。”一位开发商向记者表示。

记者在北京市房地产交易管理网上发现,近期上市交易的商住项目不在少数,如绿地微堂、绿地财富中心、中建玲珑山、中建

翼之城等,不仅项目多而且提供了大量的房源。

在绿地微堂的公示信息上记者看到,该项目于5月13日取得了预售证,共上市房源2912套,现在正在预售的是8号楼。

“现有的商住项目最少还能卖两三年。”亚豪机构的一位负责人表示。

开发商谨慎对待新政

“具体政策的细节还没有出来,我们现在也不知道怎么弄。”东五环一著名商住项目的销售总监向记者表示。

在叫停商住楼政策发布的第一时间记者采访了多家开发商。

“我们项目已经通过验收拿到产权证了应该没有问题。”润丰地产营销总监郑德强表示。

“第五季已经卖完了,政策对万科没有影响。”北京万科地产媒体负责人表示。

“绿地在北京没有商住楼。”绿地销售总监李蓓表示。

“保利在望京的项目是纯住宅、纯写字楼、纯商业,我们不在政策限制范围之内。”北京保利媒体负责人表示。

记者了解到,即使是商住类项目,开发商在申报时也是以商业和办公为立项的。通州的一位开发商还向记者透露了一个鲜为人知的小手段。

“我们项目现在推出的是商业立项的LOFT产品,在市住建委验收时只是一层,等验收通过后,在把楼板加上变成两层,打政策的擦边球。”通州一项目的销售人员向记者表示。

“政策还没有明确,是以立项规划为时间节点还是以最后的验收为节点,如果以前者为节点,那么现在在售的项目均可以拿到房产证,如果是后者那么现在大部分商住楼要面临调整。”亚豪机构研究部副总经理韩乐表示。

烂尾危险度加大

“将办公和商业改成商住楼也是开发商的被迫之举。首先,北京的商住倒挂现象严重;其次,郊区缺乏商业办公类产品的生存空间。”韩乐表示。

例如在亦庄区域内,商业办公类项目的售价不及住宅价格的70%,而且供应相对集中,项目空置情况颇为严重,一些开发商不得将其改成商住楼,像此前热销的林肯公园、合生世界村等项目。

在过去的两年中,北京市供应的地块均配建了大比例的商业办公用地,且多位于郊区,现在又将商住楼这一产品叫停,势必增加郊区的供应,而目前这些区域对于这一类型产品的需求还没有出现,这将增加郊区商业办公类产品的烂尾风险。

商报记者 赖大臣/文 暴帆/摄

· 红黑榜 ·



凯德置地 猛攻商业地产



“未来三五年内,我们希望把凯德商用在中国内地的商场数量从53座发展到100座。这是一个相当容易实现的目标,鉴于中国庞大的人口基数以及多达4亿的中产阶层人群。”嘉德置地总裁廖文良说。这个在全球管理着约2500亿元人民币资产规模的公司,目前近1/3的市场位于中国内地。在这家东南亚最大房地产公司在华分公司的三五年计划表中,要实现翻番的不仅仅是商场数量。嘉德置地首席运营官林明彦表示,今后三五年内,嘉德置地旗下四大业务单元之一——雅诗阁服务式公寓在中国的规模将从现有的6000多套发展到1.2万多套。

小编插话:土地市场的受限是凯德在中国市场发展的最大阻力。

北京城建 转让三亚京海成项目股权



5月16日,北京城建挂牌转让三亚京海成房地产开发有限公司19%股权,挂牌价格为9738万元,挂牌截止日期为6月13日。公告显示,三亚京海成房地产开发有限公司成立于2004年7月,注册资金为1.936亿元,主营业务为房地产开发及经营、商品房销售、房屋租赁、顾问咨询服务。其中,北京华海成投资有限公司持有81%的股权,北京城建集团有限责任公司持有其19%的股权。

小编插话:城建是开始断臂求生还是无力向外扩张?



碧桂园 又玩降价游戏

继“五一”广州碧桂园三盘降价促销后,5月8日,南京句容碧桂园·凤凰城也一次性推出共计4253套房源进行认筹,均价6000元/平方米,约为南京市房价的一半。大型地产商经由2009-2010年的牛市而增加的土地储备,正在逐渐转化为可售存货,其推货压力都在加大。碧桂园如此密集的大范围促销,显示其正努力提高资产周转率及资金回笼水平,现金为王;而联系碧桂园去年至今数次的发债融资,则碧桂园调整财务结构、重构资金链的意图也初露端倪。

小编插话:反正地价便宜,再怎么降也不亏,碧桂园和恒大全有降价的底牌。

绿城 杭州两项目涉擅自“瘦身拔高”

绿城在杭州滨江区月明路地块开发的住宅项目企图通过变更规划(增加楼层数)增加建筑面积。而绿城在杭州拱墅区田园板块的项目亦有擅自容积率之嫌。按照现行政策,变更规划不仅要得到相关政府部门的合法审批,同时也要补缴一定的土地价款。杭州市规划局滨江区分局相关负责人表示,只要开发商把面积控制在合同规定的范围内才会获得审批。但杭州市国土资源局并未就绿城是否补缴土地价款一事给予回复。

小编插话:还没从皇城遗址建豪宅的泥塘中腾出脚来,这次又涉嫌私改规划,不知道绿城还隐藏了多少秘密。

楼市观察

没拿证办卡开发商和第三方均有责任

赖大臣

买房办卡黑幕被揭露出来后,不少开发商大喊冤枉,我们没收钱,钱是第三方机构收的,责任在他们,我们并不违规。

昨日,央视《第一时间》曝光了北京部分楼盘与第三方机构联合办白金卡暗藏猫腻黑幕,首开熙悦山、旭辉御府、领海朗文世家、锦绣香江等上黑榜。节目中提到的项目均为未取得预售证的项目,搜房卡涉嫌倒卖客户资源圈钱,而第三方机构此举可使开发商达到低价揽客、高价开盘目的。

看后让人不由怒目,这不是开发商联合第三方变相收取排号费、订金吗?按照北京市住建委的规定,只要项目没有拿到预售证就不可以任何名义收取费用,那么这些项目是否已经拿到了预售证成为了问题的关键。

记者查阅了这次被曝光的3个北京项目资料,按照搜房网提供的资料显示,首开熙悦山将于5月28日开盘、旭辉御府将于5月21日开盘、领海朗文世家将于6月开盘。

既然没有预售证,开

发商这种联合第三方机构收费办卡的行为,显然是在打政策的擦边球。

对此,开发商却显得很无辜。“我们就是在这些网站做了广告,办卡活动是我们给我们提供的附加活动,我们不参与收费,而且我们的项目已经取得预售许可证了。”被曝光的一位开发商向记者表示。但是记者在北京市房地产交易管理网上查阅,并没有看见办卡活动中所指房源的预售证。

“在做活动时,我们会审核项目的五证,没有预售证的项目是不给做活动

的。”一位第三方机构的负责人向记者表示。

尽管开发商不参与收费,但是没有其默认活动又不可能办理。在白金卡活动中,开发商是一个既得利益者,而第三方机构则充当为开发商“顶雷”的角色,钱是你收的有事你就得兜着。一位业内人士向记者分析。

总之一句话,购房卡是第三方机构为了迎合开发商需求而出现的产物,是开发商变相收取排号费和订金的一种新模式,两者是一丘之貉,谁也难逃其责。