

借政策大炒噱头

## 商住项目抢关入市

靠着“不限购”发家致富的商住楼,即将退出历史舞台。下月起《关于加强部门联动,完善商业、办公类项目管理的通知》就将实施,据记者调查,各个楼盘借着政策打压大造声势,各种促销广告不断,售楼员当初“不限购、想买几套买几套”的促销语一水儿地变成了马上就要绝版了,要买赶紧买。但是记者发现,却无一项目敢于涨价。



商住项目加快入市以期冲破政策束缚

## 借政策东风促销

聪明的开发商,无论出台什么样的政策均能成为其销售的噱头。

去年国家出台限购政策,商住楼打着不受限的旗号成为了楼市里的一匹黑马,赚足了购房者的眼球和手里的票子;当政府对其叫停后,又披上了绝版的外衣,继续勾引着购房者对于低价房的青睐。

“我们不受限制,绝对可以办下产权证,现在剩下的已经不多,要买就快点买。”绿地微堂的销售人员向记者表示。

“跳楼优惠,开始团购,总房款直减10万元,每平方米再减2500元,分期总房款减9万元,每平方米再减1500元。”在商住楼叫停政策出台的几天内,像这样的促销广告记者收到

了数十条。包括华润世家3号、绿地中央广场等一批商住项目均在近期加大宣传力度。

## 绝版也不敢涨价

虽然即将成为绝版,但是商住楼却没有涨价的底气。

“商改住是开发商的无奈之举,也是不得已而为之。目前大部分开发商均为住宅起家,对于商业、办公、酒店类产品的开发经验不足。同时纯住宅的价格又居高不下,才给了商住楼的生存机会。”亚豪机构策划部副总经理韩乐表示。

在商住楼的消费群体中,一些是为了投资需求,一些是被迫的过渡需求,没有人把它作为真正的居所来使用,看中的就是产品的低价格。中原地产的一位负责人表示。

“在限购政策出台后,一些开发商大推商住楼,是为了靠其快速回笼资金,逃避限购政策的打压。”韩乐表示。

记者从北京市房地产交易管理网上发现,今年北京市入市的商住项目达到了10个,相比去年同期数量高出一倍有余,整体成交率均在50%以上,主要得益于限购政策和住宅价格的居高不下。

## 开始疯狂入市

叫停政策不仅让现有的项目借机热卖,也让一些新项目开始疯狂入市。

记者了解到,今年6月北京市计划入市的商住项目有雍璟台、华纺新天地、红方国际公馆等。“这些项目全是在政策出台前就取得了规划许可证的,但是目前细则尚未出台,能否取得预售许可证还不

定。”中原地产表示。

其实从限购政策开始实施以来,北京的商住项目一直保持旺盛的供应势头,去年底在资金监管实施之前,仅12月就有近20个商住项目入市。目前北京市在售的商住类项目达到了40多个。

尽管目前政策细则还没有出台,但是不少业内人士预测,随着商住楼的叫停,开发商很可能“以租代售”,就是开发商充当房东将商业办公楼分割成小间长期出租,租期可能为10年、20年。

这样的现象在北京非常普遍,在一些城乡接合部,如南三环外的分钟寺,不少本来是商业楼的项目,被整租给小业主而变成了单身公寓,其从开发商租赁过来的价格非常低廉。 本报记者 赖大臣/文 暴帆/摄

· 红黑榜 ·

世茂地产  
17亿元竞得济南一商服用地

5月24日,济南国土局出让两宗地块,其中备受关注的舜井街两侧泉城路南侧的商业金融业用地仅以17.1亿元底价成交,由济南世茂置业有限公司和济南历下区国有资产运营有限公司的联合体竞得。24日,济南共推出两宗地块,一块是商业金融业用地,一块是普通住宅用地。按照济南2011年的商业金融业供地计划,此次推出的舜井街片区商业金融业用地为今年济南加推推出的最大地块。

目前,世茂股份经营的商业业态包含世茂广场、世茂百货、世茂影院和世天乐乐园。

小编插话:拿下此地块,也透露出未来世茂地产重组的方向。

招商地产  
30亿元江苏拿地

5月19日晚间,招商地产发布公告称,公司以30亿元的总价,在江苏镇江市国有建设用地挂牌出让中竞得两宗地块。公告显示,竞得的大东1号和大东2号两宗地块均位于镇江市主城区东部,北临长江,西侧紧邻北固山公园。

其中,1号地块在东至江滨大道,南至东吴路,2号地块则在西、北至滨水路,东至北湖内环线,成交总价分别为20亿元、10亿元。招商地产的高管表示,今年的土地市场存在很多的机会,对招商地产而言,公司会更加关注二三线城市的发展。

小编插话:好久没有大额拿地的案例了,其实现在正是拿地的好时机。

恒大地产  
转售启东项目

5月16日晚,恒大地产发布公告,香港地产商华人置业已购入其全资附属公司Grandday Group 49%的股权,金额为5亿美元,折合人民币约32.4亿元。资料显示,Grandday拥有的133.5万平方米土地属于恒大江苏省启东市超大型项目的一部分。

市场一时哗然,或是对于楼市调控下恒大现金流状况的质疑,或是对华人置业借道进入内地市场的猜想。

小编插话:这不禁让人想起了多年前许家印举债上市的情景,难道恒大又出资金问题了?

中粮地产  
陷违规“漩涡”

近日,审计署在对中粮集团的审计中发现,中粮香港所属公司未将政府拆迁安置土地补偿款的余款纳入资本公积金账户核算,造成2009年底少计所有者权益4512万元。

此外,中粮还涉及土地闲置的违规问题。据审计报告披露,中粮香港所属中粮鹏利置业(重庆)有限公司于2005年委托不具备资质的中介公司参与土地拍卖事项,因司法机关正在立案调查中介公司及拍卖单位存在的行贿受贿行为,无法办理土地转让手续,导致66.56亩土地已闲置4年,5830万元投资款存在损失风险。

小编插话:国企违规很严重,是不是该严办?

## 楼市观察

## 香河土地违法的“债”该由谁来背

赖大臣

香河土地违法事件被捅出后,震惊世人,地方政府为追求土地财政,以租代征圈占农民土地多达数千亩。

尽管事件被纠出后,河北省政府、国土资源部积极派驻调查组进入香河县调查,但是面对着部分土地已经被盖成住宅出售的残局,政府部门的介入将起到什么样的作用?

按照政府一般的处事逻辑,先办贪官;然后对已经出售的房屋既成事实,承认部分购房者的权益;对于

还没有施工的部分,追查其性质,具体事情具体办。

目前事情已经发展到了香河县长、国土局局长等9人被免职;香河县政府已经开始劝说五矿、万科退房退赔,并表示将以成本价回收,重新转做百姓回迁房。

补救政策能否被开发商接受还是个未知数。

据了解,目前包括万科、绿地、富力、珠江、首创、万通、香江控股等10多家开发商投入资金高达数十亿元,还有诸多其他潜

在投入。

即使开发商肯为政府买单,答应退房退赔,并承担一定的损失,但是被侵占的数千亩土地如何解决?许多土地已经不能恢复耕地,上楼的农民没有耕地又如何生活?这一系列的问题不是简单的退房退赔就能解决的。

其实这样的事件屡见不鲜,在城市化进程的车轮下,不少地方政府为了贪图利益将土地卖给开发商,如燕郊、固安、涿州等。