

“地王”无证预售 义乌房地产踩踏政策红线

编者按：位于浙江省中部的义乌市，又一次引起各方的关注。半个月前，义乌市有关部门用“从未终止过限购令、继续执行限购政策”的表态，平息了外界关于“义乌楼市限购真空”的说法。然而，私下里义乌人对义乌楼市却有另一番说法。

“未建先售、卖楼花、炒号、卖票、虚假出资、抽资潜逃……”等种种违规的做法，近来在义乌地产界盛行。为了解义乌楼市的生态现状，证券时报记者日前深入义乌进行了实地探访。

证券时报记者 魏隋明

台风“海葵”过境后，义乌的建筑工地陆续复工。站在义乌宗泽大桥上，远远就能看到义乌现代城工地的升降机在空中旋转。证券时报记者探访发现，这个曾经的地王项目，却集合了开工提前、未获证先预售等种种问题，恰是义乌房地产市场存在的各种问题的一个样本。

地王开工提前

提及浙江义乌的现代城，地产界并不陌生。

2011年8月11日，在经过251轮竞价、底价暴涨150%后，义乌国际文化中心07、08地块被义乌市现代房地产开发有限公司以72.19亿元拿下。

当时，72.19亿元的出让金刷新了国内单幅住宅用地出让的最高纪录。更重要的是，此地王不是诞生在北京、上海等一线城市，而是义乌这样一个县级市，舆论一时哗然。如今，义乌现代城项目所占的位置，就是义乌国际文化中心07、08地块。

义乌现代城地理位置优越，位于义乌国际文化中心东南角，北依义乌江、西邻梅湖会展中心，距大名鼎鼎的义乌国际商贸城约2公里。该地块是义乌国际文化中心的一部分，而国际文化中心，则是义乌市未来几年重金打造的“义乌新客厅”，总投资约25亿元，建成后将成为义乌市民开展文化、休闲、娱乐等活动的重要场所。

施工中的义乌现代城工地管理颇为严格，出入必须有相关的证件。现代城在今年6月就开工了，目前正在有计划、有步骤进行施工中。”现代城项目部的一位员工说。



义乌房地产市场，驻扎着几十家地产中介

魏隋明/摄

义乌满城叫卖“更名房”

证券时报记者 魏隋明

在义乌，未获预售证，开发商就卖房并非个案，而拿下这些房子的买家，很多成了义乌楼市第一批投机客，这只是第一步。一位当地地产中介对记者说：“从楼花到最后房子交到手，一套房子至少要转卖七八道手。”

义乌房地产市场，位踞义乌繁华的宾王大道上。在交易市场的大厅里，驻扎着几十家地产中介，是当地名副其实的“房产超市”。这个市场，也成了义乌楼市投机客的交易平台。一圈走下来，记者听到最多的话，是“新盘一手房没有，有直接更名房，免交个人所得税和营业税”，“期房直接更名，急转让”……

一番追问才让记者明白，所谓的更名房，是指一些买家在缴纳了定金、首付或者办理完按揭后，在没有取得房产证之前，即将房子挂到房屋中介寻找买家。如果找到买家，只需掏部分“更名费”即可将房子转让，从而赚取其中差价。

现代城的开工吸引来不少跑建筑工地的业务员。一家上市公司的销售经理就在施工现场外围等待。公司做建筑项目的光纤网络项目，目前现代城还在基建阶段，我们提前做好准备，看看有没有合作的可能。”他说。不过最终他无功而返，负责人到工地上了，电话也联系不上，只好留了一些公司的材料，等改天再来看看。”

跟随拉运沙石的工程车，记者进入了现代城的工地。在4个足球场大小的地基大坑，上百的工作人员正热火朝天工作着，工地上空的升降机，正在他们的头顶不停地运转，其中的两个进度稍快的地基，已开始浇筑混凝土，进度稍慢的一个地基，还在清洗暴雨留下的泥沙。

因为没有佩戴安全帽的缘故，记者的出现显得很特别。见有陌生人闯入，貌似工头的中年男子走过来盘问，一番交涉未果，最后这位工作人员将记者一路“护送”出围墙外。

现代城的建设进度，显然超过了其原有的计划。当时现代房产公司摘牌时，浙江省国土资源厅网站显示，07、08地块的开工时间定为2013年2月14日，竣工时间定为2016年2月14日。

未获证先预售

义乌市住建局房产科科长楼棋樟对记者称，“义乌市商品房预售管理办法完全遵循《城市房地产管理法》，颁证的门槛既没有抬高，也没有下调。用行话来说，在建楼盘只有达到正负零，才能获得预售许可证。”

按照《城市商品房预售管理办法》，已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证；持有建设工



地王项目义乌现代城工地现场

魏隋明/摄

程规划许可证和施工许可证；开户银行出具证明投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，并确定施工进度和竣工日期”，才可以申请预售许可证。

虽然制度清清楚楚，但关于“义乌现代城项目未获证先销售”的说法，义乌却满城皆知。而上述说法，记者也从义乌多家地产中介得到证实。

记者以意向购房者身份询问，至少5家地产中介很明确表示，他们手上有义乌现代城房子销售，中介费5000元~1万元不等。与此同时，这些地产中介也坦承，这种做法是违规销售，所以操作起来会比较隐蔽。

一位地产中介介绍，现代城项目地理位置优越，无论投资还是自住，是目前义乌在建楼盘中最值得选购。在推荐的同时，该地产中介从抽屉里拿出义乌现代城项目的设计图、规划图。

按照上述地产中介介绍，现代城的平均售价是2.88万元/平方米，5楼以下约2.2万元/平方米。目前，该楼盘正处于优惠期，每平方米优惠2800元。另外，开发商一年后还按10%预付款返利。所以，一番计算下来，现代城5楼以下的售价在1.8万/平方米左右，若订购的房源面积100~110平方米，需要缴纳的款项在160万~180万元。

对于这种购房程序，地产中介都拍着胸脯保证资金安全。上述地产中介称，在选定房子后，客户与开发商——现代房产公司签订一份买卖合同。今年，在我手上成交现代城的房子都有4~5套，资金安全方面不会有问题。”为了打消顾虑，上述地产中介还拿出了一份买卖合同的复印件向记者佐证。

据了解，现代房产公司在刚刚拿下义乌国际文化中心07、08地块，义乌当地的媒体就出现了现代城项目的广告。去年的8月22日，现代城的广告

语——“无可替代的珍贵稀缺板块，城市中心区高尚生活标杆”已经登在了义乌本地的报纸上。

一位地产界资深人士称，楼市销售火爆时，一些楼盘在取得预售证前，便开始内部认筹，并收取一定数额的“诚意金”，行业的潜规则是2万~3万元以下不算违反《城市商品房预售管理办法》。但如果某些项目收取的金额较大，就与“变相揽储”具有相似特点。

2010年4月，国家住建部颁发的《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》显示，未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得进行预售，不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用，不得参加任何展销活动。据此，现代城的做法，显然已经超出了《通知》的规定。

资金链紧张

义乌现代城为何开工提前，在未取得销售许可证的情况下，又迫不及待销售？对此，记者拨通了现代房产公司办公室电话，但对方并没有接受记者的采访。而义乌坊间人士的说法是，现代地产频繁拿地造成资金链条短缺。同时，该公司还面临巨额民间借贷高额成本的压力。

按照国土资源部的规定，现代房产公司在竞得土地40天内，需支付50%的首付款，现代房产需要拿出20多亿元真金白银。在1年内，需付清全部土地出让金，即今年8月，现代城余下的36亿元出让金，也必须足额缴付。

据了解，义乌市现代房产公司成立于2003年，属于二级开发资质开发商，累计开发面积约200万平方米，销售额约300亿元，其老板黄允松是义乌江东人，以养殖起家。该公司的地产项目主

要在义乌本地；另外，与义乌毗邻的东阳、杭州千岛湖等地，该公司也有少量地产项目涉足。

上述数据显示，现代房产公司规模只能算是二、三线房地产公司。72.19亿元的土地出让金，即便是对于国内一流房企“保招万金”而言，也不是一笔小数目。作为一家成立刚9年的区域性房企，如何支付巨额的土地出让金，成为首先面对的难题。而且，该公司在义乌建设的现代广场、现代宾王广场、城北商业中心等项目，均为在建楼盘，尚未完成交付。

义乌市一家商业银行信贷部负责人称，义乌市开发商现在不可能从银行获得一分钱的贷款。据他表示，义乌市25家商业银行，现在基本上连个人按揭都很难做。72.19亿元的土地出让金，对二、三线地产企业来说，绝对是天文数字。”

实际上，在过去的一年里，72.19亿元并不是现代房产公司唯一一笔土地出让金。2010年年底，现代房产公司以20多亿元竞得义乌“商业中心”地块；2011年6月，又以2.26亿元竞得义乌“雷峰路与望道路西南侧”地块。

据悉，自今年个别地区爆发民间借贷危机以来，义乌市多位企业家因为高利贷而自杀或者潜逃。为了避免因借高利贷而导致资金压力过大，现代地产只有通过这种违规行为，才可以维系现代地产的资金运转。如果当地监管部门能够制止现代地产违规售房，现代地产必死无疑。”当地多位地产人士表示。

在义乌本地论坛——稠州论坛上，一篇《摇摇欲坠的义乌知名房地产开发商，会是引起义乌再次金融海啸的元凶吗？》分析文章，引来了大量网民的跟帖。虽说作者刻意隐去了开发商的名称，但根据内容分析对号入座，其所指的知名开发商，正是现代房产公司。

游戏规则 挡住外来和尚

证券时报记者 魏隋明

虽说义乌的房价不输国内一线城市，但在义乌房地产市场，却没有引来“外来的和尚”。

从义乌火车站坐车到市区约二十分钟车程，在这段路上，可以看到街边的星巴克、宝马、奔驰等著名品牌的门店。在酒店前台登记时，前台工作人员可以用熟练的英语口语和外籍客人交流，很难想象这里是一个县级城市。但这一切，因为全球最大的小商品城的存在，义乌人已经司空见惯。

目前，义乌城区的房价普遍在2万元/平方米以上，贵的卖到了4万元/平方米以上。义乌的房价，在浙江处于价格高地，远超金华市以及周边的东阳、浦江、永康等兄弟县市。即使是在和义乌与东阳交界区域的紫荆公寓，其二手房的售价也超过7000元/平方米。

虽然义乌的房价高企，义乌城镇居民人均可支配收入已超4万，但这座城市的房地产市场，却鲜有外来的知名房企染指。

这并不是外来开发商们不重视义乌市场。相反，因为这里强劲的购买力，吸引了诸如绿城、滨江集团等杭州开发商都在义乌设立销售展示中心；在义乌多宗土地出让现场，也经常闪现外来开发商的身影，但这些外来开发商们往往不是最终的赢家。

2010年12月，义乌市中心北门街地块的挂牌出让，绿城董事长宋卫平亲自督战，但绿城在拍至26亿时即收手，最终该地块被金华本土的开发商浙江三联控股有限公司以36.6亿元摘牌。当时媒体报道显示，绿城业内人士把原因归结为义乌房地产市场有自己“游戏规则”。

义乌市有关部门也清楚义乌楼市生态环境对外来企业的影响。在与义乌市住建局有关人士交谈时，他们将义乌房地产市场至今未有大型外来房企进驻的现象称为“劣币驱逐良币”。

据悉，在义乌，只要拿下土地，开发商就敢于公开叫卖，或者在自己的亲戚朋友中以半公开的形式销售房源，回笼资金，再来开发楼盘。义乌本地开发商更为熟悉和认同这种模式，让外来开发商望而却步。

让人欣慰的是，对于开发商未建先售、虚假出资、抽资潜逃等违规行为，义乌市《关于完善房地产市场促进房地产业平稳健康发展的意见》（讨论稿）给出了几点管理意见；另外，引进培育品牌地产开发企业”也赫然在列。



建设5年，至今杂草丛生的金城高尔夫二期是炒楼花埋下风险的案例

魏隋明/摄