

# 环京楼市限购地区草签合同频现 购房者违约谁之过

近日，“燕郊有房本就能落户”的消息让沉寂许久的环京楼市话题陡然提升。中国证券报记者深入调查发现，以北三县为代表的环京楼市，自2017年限购以来，无论是新房还是二手房，依然有相对可观的成交。不少新房开发商及二手房业主通过与没有购房资质的购房者草签合同，提前实现了销售。而随着房价下跌，购房者出于各种原因违约的情况频频出现，环京楼市风险整体较高。



图为燕郊某处楼盘。

本报记者 董添 摄

## 政策利好 城市更新成房企存量时代新风口

●本报记者 张军  
正在推进。  
国盛证券表示，今年政府工作报告提出“实施城市更新行动，完善住房市场体系和住房保障体系，提升城镇化发展质量。”，预计未来五年城市更新力度将进一步加大。  
房企为何青睐？从拿地角度出发，传统的招拍挂拿地难度增大。某TOP10房企投资扩展中心总监告诉记者，“当前拿地不好拿，房企需要多元化拿地，城市更新就是一个好途径。”

从“赚钱”的角度看，东兴证券研报称，以往兆业集团2020年中期业绩披露数据为例，公司土储内旧改项目地价为9600元/平方米，土储内深圳旧改项目地价为14100元/平方米。同期，深圳住宅销售均价超50000元/平方米，住宅用地公开出让单价普遍超40000元/平方米，旧改项目利润空间巨大。从中国奥园披露的广州和珠海的城市更新案例来看，其项目毛利率超30%，净利率超15%，盈利能力显著高于招拍挂获取的项目。  
有机构认为，在“两集中”供地政策背景下，未来更多房企会将目光投向城市更新方向，探索新利润增长点。

“存量时代”要求  
从宏观背景出发，城市更新符合存量时代房企的发展要求。东兴证券称，在“控制大城市规模、区域均衡发展”的土地供应思路下，北京和上海等一线城市已明确“用地规模不增加”方针。  
如《北京城市总体规划(2016年-2035年)》中要求，到2020年中心城区城乡建设用地由现状约910平方公里减到860平方公里左右，到2035年减到818平方公里左右；《上海市城市总体规划(2017年-2035年)》中明确提及，加大存量建设用地挖潜力度，推进土地利用功能适度混合利用，实现规划建设用地总规模负增长。  
中国恒大董事局副主席、总裁夏海钧早前表示，恒大自2016年开始布局大湾区至今，已成为大湾区土储最丰富的房企之一。其中，公司在大湾区的大部分项目是旧改项目，符合增量转向存量发展的要求。  
“大城市建设用地日趋紧张，通过城市更新盘活存量用地已经成为现实之选。”有分析人士表示。  
从合作形式来看，按照开发模式可分为政府主导、市场主导、政府和市场合作。IPG中国首席经济学家柏文喜认为，城市更新项目涉及因素和环节较多，不确定性强，项目周期长，对公司的经验和资金都是一个重要考验。因此，房企间优势互补，联合参与城市更新将会成为一个重要趋势。

获土储“捷徑”  
房企参与城市更新业务积极性高涨。3月12日，龙湖集团和海南省农垦投资控股集团有限公司签订协议，未来将充分发挥各自优势，在海南加强城市综合体开发、城市更新、乡村振兴、文旅康养、智慧服务等方面的合作。  
绿景中国地产2月发布的公告显示，公司持股80%的深圳市南山区沙河街道沙河五村城市更新单元项目取得重大进展，一期拆迁补偿协议签署达100%。金隅集团近期也表示，将积极探索组织推进城市更新老旧小区改造业务。  
有媒体报道，中国奥园近期开启了新一轮组织架构调整，调整后，业务将更多集中于城市更新。中国奥园官网显示，公司将城市更新列为10大业务之一，已获取50多个城市更新项目，40多个项目

●本报记者 董添

### 买涨不买跌

“房地产市场都是买涨不买跌。2017年以来，环京房价持续下跌，很多人的房子还没有到手就赔了一半，于是想到了违约。”一位从事环京房地产销售多年的中介王明(化名)对中国证券报记者表示，“环京热点地区刚限购的时候，很多人都想尽办法办资质，草签合同买房子。此后很多人却想把之前买的房子违约了。”  
据王明介绍，2017年是环京发布楼市限购最严厉的年份。此后，环京楼市成交并非进入了绝对冰点。由于距

离北京较近，很多在北京买不起房子的刚需客户，被开发商或者二手中介营销后，依然通过各种手段，实现了环京楼市的购置。  
购房者李红(化名)对中国证券报记者表示，开发商和中介的说辞都差不多，都说限购不会持续很久。相比其他一线城市周围的房价，环京楼市依然是被低估的。被销售营销后，李红开始在环京到处看房。彼时她认为，虽然商住房比住宅便宜不少，且很多地区不限购，但还是住宅买起来

比较踏实，且容易升值、保值。于是，在楼盘销售人员的游说下，没有购房资质的李红与廊坊地区某新楼盘签订了草签合同。  
“我和开发商都知道这是违规销售，但是不违规就不能买。”李红指出，“当时还很高兴，以为捡了大便宜。周围的人都买不了，我却通过签订草签合同，提前锁定了房源。开发商说，可以帮忙找机构攒资质，我自己也可以找机构缴纳社保攒资质。只要社保年限够了，房子就能过户。”

### 违约频频出现

北京金诉律师事务所主任王玉臣对中国证券报记者表示，限购地区这类纠纷非常多。从源头上讲，与不具备购房资质的购房者签订草签合同，进行销售属于违法销售。限购本身就是不允许不具备购房资格的人买房。但是，草签合同本身是受法律保护的，这种合同也是有效的。其实，严格从法律上来说，不存在所谓草签或正式的，只要签署了合同，对双方就有约束力。如果买房人

违约，就要受到草签合同的约束。  
“我们最近几年遇到这类纠纷非常多。在民事上，开发商是受保护的，因为开发商往往会在协议里约定相关责任由购房人承担。但是在行政管理上，开发商这种销售是违法的。双方都有责任，但是关键责任在开发商，开发商往往会采用一些方式诱使购房人放心大胆地去买，有若干套的话术和销售策略。”王玉臣指出，“我们遇到的退

### 陷入两难境地

以燕郊地区为例，疫情期间，不少购房者在社交平台指出，由于买到了顶部，银行贷款比例较高。房价腰斩后，房屋目前的价值接近甚至低于银行贷款。只要有买家肯接盘，继续还贷款，就白送房屋。  
多位熟悉燕郊市场的资深房产中介人士指出，燕郊此次放开购房落户，

很大程度上是为了化解前期高贷款炒房客“套牢”引发的风险。很多人确实有在燕郊落户居住的真实需求，这些人落户后，存在可能“抄底”再买一套。这样看来，燕郊二手房成交量可能会放大。但从目前看，燕郊楼市限购并未放开，很多人通过购买不限购的商住房，满足了住房需求。但商住房是不

# 房企2月销售业绩超预期 多地楼市出现过热信号

●本报记者 董添

房企日前陆续披露2月销售业绩。由于2020年疫情期间销售基数较小，多数房企销售金额同比大幅攀升。中国证券报记者观察到，即便对比疫情之前，很多房企销售数据依然可观，多数企业销售超过预期。  
业内人士指出，目前房地产开发投资已经恢复常态。从销售情况看，今年前两个月，商品房销售面积和销售金额同比均实现翻倍增长，多地楼市出现过热信号。

的影响，热点城市市场热度走高。  
从2月份70城新建商品住宅房价指数来看，新建商品住宅上涨城市数量56个，较上月增加3个。从涨幅情况来看，70城平均涨幅为0.36%，涨幅较上月扩大0.08个百分点；上涨城市平均涨幅0.51%，环比涨幅扩大0.06个百分点。  
分等级城市看，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.5%。其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨0.7%、0.5%、0.9%和0.1%。从各城市来看，徐州新房价格涨幅领跑全国，环比涨幅为1.2%，其次为长沙，环比涨幅为1%，广州和乌鲁木齐价格涨幅均为0.9%，紧随其后。  
二手房价格方面，上海涨幅位居70城首位，环比涨幅为1.3%，同比涨幅达8.8%，其次为北京、广州和深圳，环比涨幅分别为1.2%、1%、0.9%。

三四线城市成交回落  
受就地过年因素影响，2月房地产销售情况呈现较为明显的地域分化特征。从国家统计局公布的数据看，东部一二线地区受就地过年政策影响，销售表现尤为亮眼。相比之下，西部三四线城市销售情况则受到不同程度的影响。  
进入3月，二线、三四线城市成交继续回落。克而瑞研究中心指出，3月以来，全国新房供应小幅回落，成交整体继续回落。供应方面，全国重点城市取得预售证面积有所下降。成交方面，一线城市中北京、上海、广州成交面积稳中有升，上海成交增幅最为显著。二线城市中，重庆、杭州、宁波等地成交高位回调，二线城市整体成交显著下滑。六成以上三四线城市成交有所回落，温州、连云港、镇江等延续成交下滑走势，肇庆、南充、东莞等成交显著下滑。  
对此，王小婧指出，受到2月就地过年倡议的影响，多数外地务工人员留在当地过年，带动市场需求大量释放，市场活跃度较高，促使沪深广等城市紧急加码调控。预计后期随着政策逐渐发酵，价格涨幅或将逐渐回落。

拿地热情提升  
克而瑞研究中心指出，2月全国土地市场成交建筑面积环比下滑。虽然成交量缩减，但优质地块的成交占比却进一步提升，如上海、广州、宁波、南通、徐州等多个城市均有优质土地以高溢价出

让。在此影响下，2月土地市场热度再度上涨：地价、溢价率均进一步走高，流拍率也回落至10%以下。  
以2月成交总价TOP10地块和单价TOP10地块来看，仅有少数出让条件较为苛刻的土地底价出让，大部分地块的成交溢价率均超过了10%，特别是区位优势优越的纯宅地，成交溢价率基本都在20%以上，竞争仍然比较激烈。  
市场热度的升高除了得益于热点城市优质土地成交占比进一步提升外，还和重点城市供地“两集中”的新政有关。受新政影响，以北上广为代表的重点城市已经暂缓了土地挂牌，重点城市的优质地块在短期内面临断供。房企为了在新政前尽可能增加优质土储，特别是现金流较紧张的中小房企，拍地热情高涨，导致土拍热度进一步升温。  
对于后市，克而瑞研究中心指出，房地产销售端市场热度有望惯性延续。进入“金三银四”，房企推货积极性提升，将带动销售规模持续走高。而在市场向好预期下，房企新开工意愿增强，新开工面积或将明显回升，同时考虑到郑州、天津等将于3月集中供地，土地购置面积仍有一定回升空间。因此，房地产开发投资增速有望维持高位。

销售情况则受到不同程度的影响。  
进入3月，二线、三四线城市成交继续回落。克而瑞研究中心指出，3月以来，全国新房供应小幅回落，成交整体继续回落。供应方面，全国重点城市取得预售证面积有所下降。成交方面，一线城市中北京、上海、广州成交面积稳中有升，上海成交增幅最为显著。二线城市中，重庆、杭州、宁波等地成交高位回调，二线城市整体成交显著下滑。六成以上三四线城市成交有所回落，温州、连云港、镇江等延续成交下滑走势，肇庆、南充、东莞等成交显著下滑。  
对此，王小婧指出，受到2月就地过年倡议的影响，多数外地务工人员留在当地过年，带动市场需求大量释放，市场活跃度较高，促使沪深广等城市紧急加码调控。预计后期随着政策逐渐发酵，价格涨幅或将逐渐回落。



新华社图片