



# 新北京楼市周刊

## Estate Weekly



地产周刊订阅号

### B1-B4

2018.7.12

总第707期 今日4版 每周四出版  
新闻热线 64101886  
主编 齐琳

## 石榴置业的烦恼



以经纪公司起家的石榴置业集团股份有限公司(以下简称“石榴置业”),流年并不顺利,前有北京房山商办项目因违规分拆以居住形式销售被查封整改,近期又传出目前市场在售的唯一住宅K2十里春风价格腰斩。尽管石榴置业随后对传闻进行了回应,称价格变动是因为所销售产品的不同所致,价差也并未如外界传言的腰斩,但风暴依然没有放过这家企业,未来其在北京的业务又将如何发展?

### 十里春风真假降价

石榴置业品牌总监徐振峰近期做的最多的一件事就是沟通。用他自己的话说,石榴置业希望低调,但是通州这个项目的传言已经被上升到北京楼市是不是冰冻的层面,无论是自己还是石榴置业,都不得不站出来解释。

徐振峰提到的这个项目传言,就是“K2十里春风项目因降价被围,数十名业主退房”。报道称,北京通州K2十里春风项目,前后两期售价每平方米从4万元跌至2万元,经过网络发酵后,传言上升为“北京远郊区房价腰斩”。

“所谓‘通州房价腰斩’、‘十里春风售价腰斩4万元变2万元’等传闻并非真实情况。”徐振峰称,真实情况与部分媒体的报道出入明显,首先围攻售楼处并非K2十里春风的业主,而是此前公司销售的商办产品业主。因为商办政策影响,石榴置业销售的通州商办产品的价格有了变化,一些业主便把十里春风项目作为一个宣泄出口。

不过,北京商报记者在调查过程中发现,十里春风现售项目的价格相较往期,确实有所降低。据悉,十里春风在售项目售价为2.6万元/平方米,去年首次开盘均价为34325.7元/平方米。那么依此计算,该项目与去年开盘价相比确有逾20%的降幅。

对此,石榴置业相关负责人的回应是:“K2十里春风前期3.4万元/平方米与现售价2.6万元/平方米的价差,是因为产品有所差异,符合市场规律,并非降价行为。”

据此负责人介绍,十里春风规划设计为东区和西区两部分,其中,东

区定位相对高端,多为低密度联排别墅产品以及少量的高层产品;而西区则大多是普通高层产品。去年10月开盘的房源为东区高层项目,网上备案价格为3.7万元/平方米,实际成交价格在3.4万元/平方米左右。今年4月,公司对销售思路进行了适时调整,改为主推西区房源。由于西区临近经济适用房,加之产品配套与东区项目相比存在一定差距,所以定价稍低。同时,石榴置业相关负责人还表示,公司推出了“6万元抵50万元”团购、全额付款打9折等一系列的优惠措施,整体优惠下来后,单价核算在2.6万-2.8万元/平方米左右。

此外,北京商报记者在同项目现场销售人员的交谈中还了解到,目前项目在售的主力户型为高层78平方米两居和89平方米小三居两种刚需产品,按照目前售价来计算,单套总价在210万-250万元区间。如果以北京行政区域以及通州区域项目类比,项目售价的确不算高。而且在业内人士看来,位于通州区最南端、六环外永乐镇永乐经济开发区附近,距离廊坊市仅一路之隔的十里春风项目,受环京楼市影响可能比受北京核心区、通州区域楼市波动的影响更为直接。

对此,中原地产首席分析师张大伟分析称,对比环京来说,接近1万元的跌幅不算大。通州整体市场不存在过剩,但这个项目的位置偏远,如不降价促销,销售肯定难有起色;但如果降价,一旦遭到业主退房,事情就更加复杂、棘手。”张大伟如是说。

值得一提的是,售楼现场广告牌上“首付90余万元,留住北京”的字眼,显示出项目方将刚需客群锁定为销售人

群的意图。对此,石榴置业销售负责人表示,在最近3个月时间内,西区高层700套已经全部售罄,从目前签约的客户来看,九成以上都是本地及周边区域的刚需人群。“毕竟通州购房条件包括缴三年社保、有工作居住证或拥有北京户口,这使项目投资性需求基本被过滤掉了。”该销售负责人说道。

有资料显示,目前通州区域纯居住产品一直处于稀缺状态,商品住宅土地供应量正呈现连年紧缩模式。在易居研究院智库中心研究总监严跃进看来,在当下房源不足的情况下,房企降价促销之举实际上是不正常的。“从企业角度来讲,如果价格坚挺的话,企业状况和资金面还是不错的。降价多半是和‘房住不炒’的楼市导向以及资金面趋紧有一定关系,多少说明企业是存在经营压力的。”严跃进对北京商报记者表示。

### 荷塘月色尚未解封

除了新近的十里春风项目售价骤降惹争议外,石榴置业此前还曾因旗下V7荷塘月色项目违规销售商办项目而卷入整治风波。

北京商报于4月26日刊发《商办“出售改转让” 石榴置业出新招还是昏招》一文中提及位于房山区的荷塘月色项目,存在规避商办项目限购政策;以“转让代替出售”行为,且背后暗藏风险。根据该报道,4月26日,北京市住房和城乡建设委执法大队会同房山区住建委立即对房山区荷塘月色项目进行了执法检查,并在北京市住建委官方微信平台“安居北京”上发布了名为《露头就打北京创展房地产开发有限公司违规销售商办项目被严惩》的通告。

上述通告显示,经执法人员现场调查,发现房山区荷塘月色四期项目,规划用途为商业,2017年2月取得施工许可。开发商在未取得预售许可证的情况下,于2018年4月中旬开始对外销售,且销售对象为个人。房屋转让合同约定内设单独的厨房、卫生间,具有居住属性,涉嫌违规“商改住”。

针对上述违法违规行为,北京市住建委对开发企业予以严肃处理,暂停项目网签资格,降低资质等级。执法部门依据《商品房销售管理办法》对该项目无证售房的行为立案查处,予以高限处罚,并责令开发企业停止销售行为,关闭销售场所。依据《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》等相关政策的规定,将移转规土、银监等部门作出进一步处理。

资料显示,北京创展房地产开发有限公司的唯一股东为北京亚通房地产开发有限责任公司,而北京亚通的唯一股东则是石榴置业。

据一位接近荷塘月色项目的知情人士透露,荷塘月色项目目前仍未解封。就荷塘月色项目是否解封、整改后何时恢复网签以及未来将以何种形式销售等问题,北京商报记者对石榴置业进行了采访。该公司正面回应称:“目前,荷塘月色正积极配合市住建委进行相关整改,具体何时恢复网签及销售,请关注相关部门公告。”

关于暂停的网签项目何时解禁等问题,严跃进发表了他的看法。在他看来,被限制网签资格的项目解禁与否,与其被禁原因有关。如果项目因实际销售价格高于预售审批价格而遭禁,只需重新调整销售价格,即遵守预售规则,这样便有机会重获预售和网签资格;而对于因存在违规销售行为被执法部门责令整改的项目,则须按照要求积极配合整改,待审查合格后方可再度入市交易。

### 在京地产业务何去何从

作为北京房企,通州一直是石榴置业的主力阵地。据了解,该公司已经在通州区域布局了K2·玉兰湾、K2·海棠湾、K2·清水湾等“湾”系产品以及M5·朗峰。北京商报记者近日从石榴置业处获悉,目前该公司在京项目除十里春风和荷塘月色外,还有位于通州的北京成大广场、惠通中心等商办项目以及别墅项目V7九间堂。

(下转B2版)  
北京商报记者 董亮 实习记者 荣蕾/文  
高蕾/制图