

金印·现代城：卖房还是融资？

本报记者 安群英 刘文旭 文/图



5万元，成为金印·现代城房东 每年享受10%租金回报

一处位于经三路与徐寨路交会处的写字楼项目，对外宣传只需投资5万元就可得到该项目四号楼的一份物业产权，且每年都能享受到由银行担保的10%的纯现金收益。在房地产投资热的今天，“低门槛”、“高收益”、“多重保障”……无疑让工薪阶层看到了投资房地产的希望，难道天上真的掉“馅饼”了？

近日，本报记者对金印·现代城项目的“创新投资理财计划”进行了深入采访，发现所谓“创新”，不如说是开发商河南姿华房地产开发有限公司变相融资的一种手段。

开发商：我们的目的不是卖房，是理财

2007年12月27日，记者以购房者的身份来到金印·现代城的售楼中心，负责接待的投资顾问张欣慰直奔“投资理财计划”主题：目前公司推出的四号写字楼，5万元起投，每5万元递增，每年可享受10%的纯现金收益，按季度返还，投资当日即见成效，2年后不满意可收回投资，并有银行和担保公司全程担保。

记者表示自己是去买房的，想知道房价是多少，张欣慰说：“每平方米15000元至20000元不等。”“这么高？附近的写字楼每平方米才6000元左右，并且都不是很好卖。”记者随即表示质疑。“其实我们的目的不是卖房，而是帮顾客理财，就相当于你把钱存在我们这里，我们付你远高于银行的利息，两年后你若不满意，我们退你本金。”张欣慰坦白地说。

看记者还是不明白其中原委，张欣慰和另一位姚姓经理进一步给记者解释，金印·现代城四号写字楼的所有房屋总价均是5万元的倍数，同一套房屋出售给多个顾客，每位购房者按起投数占总房价的比例，来划分房屋产权的比例；购房者需和开发商签一份开发商自拟的《金印·现代城四号楼房屋买卖合同》，不需到房地产管理局办理产权登记，仅以此合同来要约购房者在此拥有一份物业；购房者必须把物业交给开发商指定的经营公司管理二年，并与经营公司签一份《委托经营协议书》；购房者需和开发商指定的担保公司签一份担保协议等。

银行：产权无保障 银行无担保

2007年11月1日，《郑州市商品房认购管理办法》(以下简称办法)正式实施，《办法》规定：商品房买卖必须使用房地产管理局的格式化合同；商品房买卖必须在房地产管理局的联机备案系统登记备案等。但张欣慰却告诉记者，“三年来，我们一直用的都是自拟的合同”，且交完钱只能开一张收款收据，如果购房者坚持要发票，那么所付税款由购房者自行承担，“我们的项目只适合投资，办理房产证的话，劝你到别处买房，这里不适合长期置业者。”

2007年12月28日，记者就中国光大银行是否对金印·现代城的“投资理财”进行担保一事，采访了光大银行郑州分行办公室一位负责人，该负责人表示“并没有听说过此事”，河南姿华房地产开发有限公司只是中国光大银行郑州分行的客户之一，至于每个季度给金印·现代城四号写字楼业主返还10%的收益，银行只是代发机构，相当于代发工资的形式。

担保公司是否有能力和实力保障业主的权利？记者上网查询了融正信用担保有限公司的资料，发现融正信用担保有限公司以信用担保为主营业务，业务品种包括：企业融资担保、个人消费贷款担保、建设工程合同担保、资产管理等。一位不愿意透露姓名的业内人士

分析说，从融正信用担保有限公司的业务种类和企业性质上来看，它只属于专业的管理和融资团队，对固定资产没有担保权。

专家：虚假投资，有融资嫌疑

房地产营销专家认为，金印·现代城的营销模式有融资嫌疑。首先，卖房的没有把房卖出去，买房的没有买到所有产权；其次，房子在整个营销过程中只充当了一个虚拟的东西，采用的委托经营风险很大，国家是不允许的；第三，河南姿华房地产开发有限公司宣传的委托经营公司和担保公司只是一个“托”，不承担任何的法律风险，与市场上的其他代理公司性质一样。事实上，金印·现代城只是在打着银行担保的幌子欺骗购房者。

律师：非房管局购房合同无效

河南国基律师事务所陈奎律师分析说，根据《郑州市商品房认购管理办法》的规定，开发商自拟的“商品房买卖合同”无法生效，合同生效的唯一途径就是到房管局登记备案。金印·现代城项目在卖房中所宣传的担保公司类似中介，必须有质押公司做担保；同一套房屋卖给多人，开发商是强制性地让不认识的人成为一份产权的共有人，未来将会产生很多麻烦。

学者：变相的融资行为

河南财经学院工程管理学教授刘社认为，河南姿华房地产开发有限公司的“创新理财计划”是一种变相融资行为，是在打法律的擦边球。

首先，开发商口中所谓的担保公司类似一个管理机构，有没有质押实力，值得怀疑，在这过程中处于“拉郎配”角色；其次，开发商与购房者首签的理财期限是2年，而金印·现代城四号写字楼属于期房，2年后刚好建成，从中可看出开发商实在是太缺钱了，在银行放贷政策从紧的今天，它的融资行为很明显；第三，所谓的“购房合同”性质和产权不明确性就已经判定了合同无效，宣传的委托经营20年酒店式统一管理，到时怎样来划分共有人之间的产权？例如，张三占有某套房屋十分之三的产权，谁能判定到底是卫生间还是卧室是属于他的；第四，按郑州市目前写字楼合理租金每平方米每月70元来计算，5万元在金印·现代城仅能买3平方米左右面积的房屋，租金一年约2520元左右，但按开发商承诺的10%收益，一年是5000元，房地产开发企业作为一个以盈利为目的的机构，这种行为违反常理。刘社教授还进一步解释说，投资理财不是房地产公司应该经营的，河南姿华房地产开发有限公司所提出的“创新理财计划”更像经营金融产品，已经超出了其业务范围。

5万元起投，每5万元递增，每年享受10%的纯现金收益，按季度返还，投资当日即见成效，2年后不满意可收回投资，银行与专业担保公司

- *低门槛：只需5万元，即可参与酒店式写字楼固定分红
- *高收益：每年10%的租金收益
- *多重保障：固定资产、管理团队、银行、专业担保公司
- *机动灵活：二十年委托经营，两年后可回收投资
- *地段优越：经三路龙头位置，市区商务楼最后的财富盛宴
- *方案成熟：北京“中创安第一城、中欣鼎盛酒店、郁金香”

金印·现代城“酒店式写字楼投资计划”租金

投资产品	投资门槛	回报率	保障机制	风险性
银行存单	无	三年期4.4%，五年期4.7%，七年期5.0%	银行信誉	最低
国债	至少100元	三年4.4%，五年期4.7%，七年期5.0%	国家信誉	较低
基金	至少1000元	一般6%-7%之间，但波动较大	无	中等
股票	至少100股	不定期自动获利	无	较高
金印·现代城投资计划	5000元	10%	产权证、银行担保、专业担保公司担保	较低

金印·现代城的宣传资料

河南省国家大学科技园举办新年答谢会



2007年12月28日，河南省国家大学科技园在高新区举办了创新基金立项企业授牌仪式。由高新区委、科技厅、教育厅等相关领导到会给入园企业颁发了荣誉证书及奖状。

国家科技部创新基金管理中心组织的创新基金初期小企业创新项目服务机构认证，目的是通过科技部给予高新技术企业国家级的政策和资金支持，帮助科技企业做大做强，摆脱资金的束缚和制约，大力发展高新技术产业，实施科教兴国战略，鼓励自主创新，提升产业结构。

2007年7月，河南省国家大学科技园被国家科技部创新基金管理中心，认定为创新基金初期小企业创新项目(新能源与高效节能)服务机构，该项目服务机构资格的获得在全国是唯一一家，具有重要的深远意义，它将借助河南省国家大学科技园的平台，为省内新能源与高效节能类科技企业提供国家级的政策和资金支持，将极大的促进相关高新技术和企业迅速壮大，走向产业化，创造巨大的经济和社会效益，同时它也将带动省内高校相关学科建设和科研的发展。

今年河南省国家大学科技园共组织15家企业申报该项目，最终11家企业通过科技部创新基金管理中心认定，共获得科技部创新资金资助440万元。

黄晓娟

“宝龙”迎新年 邀您共享美食世界

2007年12月28日，在这辞旧迎新的日子里，郑州宝龙城市广场B区主力店ITAT百货、冠军溜冰场、宝龙美食世界试营业。

庆典活动在中原首家国际奥运标准真冰溜冰场——冠军溜冰场内举办，郑州、开封等地的各界宾朋及宝龙集团执行总裁肖清萍共同见证此次试营业活动。2007年是郑东新区“三年出形象，五年成规模”的重要一年，宝龙城市广场是郑东新区第一个开工、第一个建成、第一个开业的大型商业项目。日后的运营将对郑东新区的发展和成熟起到至关重要的推动作用。宝龙城市广场三大主力店能够如期开业，这与宝龙城市广场工程进度、积极的配合是分不开的。

此次试营业虽然只是郑州宝龙城市广场的部分区域，但对宝龙城市广场明年的全面开业埋下了重要的伏笔，此次三大主力店的试营业不仅为郑东新区的居民带来“有的购、有的玩、有的吃”的新的商业据点，更是为郑州市未来规划的三大商业中心——龙湖商业中心带来了新的机遇，给郑东新区的商业发展带来了不可小觑的推动作用。

据悉，郑州宝龙美食世界的菜系极具特色风味。它汇集了闽菜、川菜、粤菜、湘菜及西餐、日式料理、韩国铁板烧烤等中外30余个地方、上千种的特色美食，一般餐馆里找不着的奇味佳肴，齐聚于此。最后出品上则由五星级大厨把关，保证顾客享受的最终品质和口味。郑州宝龙美食世界的就餐环境别致精心，优雅舒适。它由香港著名设计公司精心打造，采用了将自然生态景观带入室、融传统风格于现代气息的全新设计理念，色彩明快怡人，空气清新充满大自然气息，生态景观处处可见，身处其中不但让人胃口大开更是心旷神怡。

郑州宝龙美食世界的服务遵循五星级酒店管理理念，这也是国内第一家在开放空间的美食广场内提供五星级服务和管理的餐饮机构。

周文玲

高速·奥兰花园奠基仪式隆重举行

2007年12月29日，河南高速房地产开发有限公司(以下简称“高速地产”)开发建设的“高速·奥兰花园”项目在郑东新区隆重举行开工奠基仪式。郑东新区规划局、建设局、房管局、拆迁办等相关部门的领导出席了这一盛大的奠基仪式。

高速·奥兰花园的开发商——高速地产是河南房地产业的领军企业，是由河南高速公路发展有限责任公司、中原高速公路股份有限公司等单位为股东组建的一家大型国有房地产开发企业。依托高速公路系统的强大实力和河南高速的品牌效应，目前，该公司已在郑州、洛阳、商丘、周口等地市完成土地摘牌5宗，共征地近2000亩。其中洛阳泊林·绿洲项目已主体竣工，预计2008年6月份交房。商丘高速花园也即将于2008年10月份开工建设，预计2008年内内世。

高速·奥兰花园的开工建设拉开了河南高速地产公司进军全省房地产市场的嘹亮号角，也掀开了河南高速发展公司多元化经营的新篇章。该项目的开发必将在提升郑州市乃至河南省楼市的开发理念、建筑规划设计、建筑品质、新材料的应用等方面起着巨大的推动作用，也将为郑东新区增添一道亮丽的风景线。

闫静

盘点进行中——

2007年中原楼市岁末盘点之二七区、高新区

本报记者 武淑贤 黄晓娟

岁末年初，又到一年盘点时。2007年，是中国房地产不平凡的一年，房贷新政、廉租房、经济适用房新管理办法、房地产拐点之辩等，可谓是丰富多彩。“造城运动”不断上演，高新区以科技地产为主，二七区在开发商、东南西北各有主唱，精彩不断。



高新区：科技地产引领发展

郑州国家高新技术产业开发区，在行政区域上主要隶属中原区，辖区内有国家、省、市科研机构28家，大中专院校、大中型企业共百余家，素以科技力量集中、工业基础深厚著称。作为昔日的老城区，高新区不仅市政配套设施成熟，工业基础深厚，而且外加郑洛城市工业走廊的提出，南水北调工程对西区环境的优化，老工业基地的改造，农业西路、化工路、桐柏路的打通拓宽等工程的日益完善，使西区的地产显现出巨大的发展空间。

如今，蕴含着无限发展潜力的西区楼市呈现出一片蓬勃之势，让众多地产商兴奋不已。据调查，西区的工程地质条件较好，地基基础稳定，地形较平坦开阔，更重要的是郑州西部有邙山这个天然屏障。所以，在众多开发商眼中，西区可谓风水宝地。

高新区房管局局长王彬告诉记者，目前，高新区开发楼盘近15家。2007年开发住宅10万平方米；工业(科技)地产18万平方米。批准预售面积17.65万平方米(其中住宅面积：77845平方米；商业面积：5061平方米；办公面积：93638平方米)；商品房买卖合同登记备案2245套，面积24.51万平方米，成交金额6.33亿元。据最新统计，高新区住宅均价每平方米3700元，工业写字楼均价每平方米3400元，商业用房均价每平方米6000元。

从以上数字可以看出，高新区用于工业(科技)地产的开发是最多的，据王彬介绍，高新区的河南省国家大学科技园、总部企业基地等都是科研用地的开发和利用，只有小部分用来开发住宅，这些楼盘的价格较低，但环境、配套设施都是最完善的。

位于高新区冬青街7号的河南省国家大学科技园就是科技地产的代表，据副总经理邹斌介绍，河南省国

家大学科技园于2002年2月由省政府批准成立，同年5月经国家科技部、教育部批准启动建设，2004年12月被科技部、教育部认定为国家级大学科技园。园区建设采取“多校一园、共同发展”的模式，主要依托我省高校的科研优势、人才优势和郑州高新区的政策优势、环境优势、服务优势、资金优势，搭建高校、科研院所的科研成果转化平台。项目占地28公顷，规划建筑面积58万平方米。园区分为科技孵化、科技研发、科技产业和综合服务四区。产品涵盖研发型企业独栋、生产型企业独栋和新概念生产空间等，可通过模块组合为科技企业提供500平方米至数万平方米的专业物业，以满足不同规模科技企业的生产、研发需求。

在未来2到3年内，河南省国家大学科技园将被打造成为郑州西部乃至整个中部地区的科技中心、研发中心、人才中心、金融中心、多边贸易中心。

二七区：商业地产的聚集地

随着城市框架的不断拉大，郑州目前已拥有不少的商圈，其中，最深入人心的恐怕要数二七商圈和火车站商圈了，他们可谓历久弥新。而“二七”在很多人心目中一直都是繁华的代名词，二七商圈也正因此可以说郑州最早而且最大的商圈。二七区也正因为这两个大商圈的存在，与其他各区相比，其商业地产不言而喻也更为引人注目。

据房管局网上数据显示，11月份，二七区商业用房预售均价为14082元/平方米，明显高于全市均价13894元/平方米，仅次于管城区的16000元/平方米。二七区现有楼盘56个，其中有世贸服饰物流中心、郑州箱包城、金商广场等为数不少的商业地产项目。

说到郑州的商业地产不能不提到火车站商圈，而火车站商圈的商业最为引人注目的就是服装批发业。

2007年八月份开盘的世贸商城M区就是一个以服装批发业为主的商业地产项目，肯同置业策划总监李强告诉记者，世贸商城M区是世贸商城项目的四期工程。

据他介绍，位于乔家门路与西三马路交会处的郑州世贸商城，是中国大型服装批发基地之一，汇集全国5000多个优秀服装品牌，历经一、二、三期成功运营，现已发展成为中原地区知名的女装批发中心，最大的孕婴童服装批发中心，最大的内衣家居服、羽绒服批发中心。

李强告诉记者，世贸商城M区前期均价为6万元，到了八九月份时均价已达10万多元，其成功自然离不开地段优势：火车站商圈的繁荣和大量的人流。当然，另一方面，也有其行业优势，服装批发业本身就是一个现金流大、回报率高的行业，因此，他们的招商率比较高，后期运营也比较有保障。

无独有偶，另一个商业地产项目——金峰·金岸国际，是由厦门金峰房地产集团投资、河南金岸房地产开发有限公司开发的集住宅(含酒店式公寓)、商业于一体的精致综合体。新加坡豪斯(中国)机构中原分支机构项目经理田光告诉记者，他们选择于此，也是看中二七商圈目前的繁华以及将来的发展潜力。其项目位于太康路和铭功路交叉口，地处二七商圈，周边各项配套设施完善，大型商业云集，金博大、沃尔玛、丹尼斯、北京华联等近在咫尺，交通非常便捷。

除商业地产，二七区还有亚星盛世家园、长城康桥华城等众多商品住宅类项目。另一方面，今年二七区三环以北17个城中村中有8个行政村、3个村民组已列入城中村改造项目，而小李庄、佛岗和菜王村目前已开始拆迁改造。其中，小李庄的改造更是首次兼顾廉租房建设，并至少要提供868套廉租房。