

上海宝松广场涉嫌“空手套白狼”

百名投资者陷上海宝松广场 1.5 亿融资骗局

本报记者 石英婧 上海报道

1.5 亿元,100 余位投资者。2014 年年初 100 余位投资者相继投资了上海宝松广场有限合伙房地产融资项目,近日举报该项目,涉嫌合同和金融诈骗。8 月 28 日,近百位投资者先后来到上海市公安局宝山分局经侦支队及上海宝松区政府,进行维权活动。于 2014 年 1 月 23 日与上海

1.5 亿元融资骗局

在德舜投资—上海宝山宝松广场专项基金融资计划的背后,是百余位业主可能面临的血本无归的困境。在调查采访中记者还获知,投资者中有不少本地的老年人,把养老的钱放到这里。就是因为看中宝松广场专项基金产品投资比较稳妥,不承想却陷入了一场金融骗局中。

记者在德舜投资—上海宝山宝松广场专项基金计划的产品介绍中看到,该基金发行起始日为 2014 年 1 月 15 日,发行结束日为 2014 年 4 月 15 日,投资门槛为 50 万元,投资期限一年。预期收益率 13.0%,总规模 15000 万元。这样一笔高达 1.5 亿元的巨额资金,却在该还本付息的时间点上不见了踪影。

在德舜投资—上海宝山宝松广场专项基金融资计划的背后,是百余位业主可能面临的血本无归的困境。在调查采访中记者还获知,投资者中有不少本地的老年人,把养老的钱放到这里。就是因为看中宝松广场专项基金产品投资比较稳妥,不承想却陷入了一场金融骗局中。

“我儿子刚刚查出来是肝癌,现在还在医院里,需要钱救命。”8 月 31 日,记者在上海中山公园附近见到投资人、70 多岁高龄的顾老先生,顾老先生表示他于去年 2 月份投资了宝松广场的专项基金,总计 100 万元,今年投资期限到了之后与其他投资人一样就再也没有收到该有的本金,对于顾老先生来说,儿子刚刚被查出肝癌的他急需这笔钱去给儿子救命。

记者在宝松广场专项基金融资计划介绍中看到,该计划融资方为上海宝松置业有限公司,托管银行是中国光大银行上海分行。基金用途是通过银行向项目公司发放委托贷款,资金用于上海宝山宝松广场项目的开发费用。该项目实行 90% 控制;宝松置业将其 90% 股权质押给本合伙企业。拥有预计项目土地价值 3.6 亿元的处置权。该项融资计划同时实行连带责任担保,上海宝松集团(母公司)及其实际控制人陶华强承担连带责任担保。

宝松广场涉嫌“空手套白狼”

“我们投资者其实是中了一个大的圈套,亿融基金、龙德基金以及宝松集团三方可以算是共同串通设套诈骗,以宝山广场建设为由,实际各取所需,骗取社会群众投资。”

记者了解到,此前已经动工兴建地下两层的宝松广场项目已陷入停工状态,原因是开发商宝松置业拖欠建筑施工方二十冶建筑工程款项,施工单位无奈之下停工。投资人代表张伟(化名)告诉记者:“宝松置业完全没有自有资金,设套骗我们的钱买地,没钱骗二十冶建筑工程,欠二十冶一大笔工程款,现在东窗事发,我们投资人意识到原来一早就陷入了融资方和金融机构上海亿融的骗局中,他们织了一张大网,将我们这群毫无防务的投资者套了进去。”

“按照投资协议,光大银行只是作为存管银行,交通银行才是指定的委托托管银行;投资款收到后,应该按协议全部转入托管银行交通银行并只能做房贷。李金涛违反协议不但没有将投资款转入委托银行进行委托监管,还私自将投资款从存管银行直接转入陶华强的私人账户和他自己的私人账户。这就是严重违约和诈骗。”张伟表示。

“我们的入伙协议备注项目土地是自有资金买的,我们投资款要经过银行委托贷款,专款专用,用在建筑项目工程,目前看来,此前融资计划中产品介绍的股权质押合同,土地抵押合同,宝松集团担保合同,陶华强个人担保合同,都

龙德股权投资基金管理有限公司(以下简称“龙德基金”)签订合同的投资人徐先生告诉《中国经营报》记者:“宝松广场专项基金计划投资的这块土地原是宝松集团工厂用地,企业领导陶华强想盖商务楼赚一笔钱,然而工业用地需要首先变更土地性质才能从事物业开发。毫无房地产投资经验的陶华强向龙德基金进行融资,这项名为德舜投资—上海宝山宝

松广场专项基金计划于去年 4 月份完成。但从今年 2 月份开始,部分投资人一年投资期限已到,本金利息却没有如期到账,投资者们意识到可能受骗了。”

据了解,此次参与宝松广场专项基金投资计划的投资人有 100 余位,其中最大额的一笔投资超过 1000 万元,最低的也有 50 万元,不乏一些将养老金拿出来投资的高龄老人。该项目融资方上海宝

松置业有限公司负责人陶华强在接受记者采访时表示,目前这笔资金都用在项目建设上面了,他们原来是工业企业,对房地产没有经验,市场没有把控好,目前他们也在筹措资金,千方百计地要把老百姓的维稳工作做好,宝松区政府以及公安局也在进行协调。

对此,记者数度联系上海市公安局宝山分局经侦支队,对方均表示不方便接受采访。



8 月 28 日下午,数十位投资者先后来到上海市公安局宝山分局经侦支队及上海宝松区政府,进行了维权活动。图为部分维权投资人在上海市宝松区政府门口进行维权。

本报记者石英婧/摄影

在资金归集沉淀这一项的介绍中,计划满 10 个月至少归集全部本金的 1/3,满 11 个月时为 2/3,12 个月归还本息。

在该项目融资计划中,特别提到项目还款保障为上海宝松重型机械工程有限公司,该公司 2014 年的经营性收入差额补足及流动性支持;上海宝松重工(集团)有限公司 2014 年的经营性收入回购承诺;普通合伙人和宝松集团出具《回购承诺函》,确保按期足额回购本次募集的所有款项,保证到期兑付。

是空头支票,全是谎言。”维权代表徐先生表示。

对此,陶华强在接受记者采访时表示:“原来宝松广场这块地是我们的工业用地,然后我们通过交付一笔钱变更了土地性质。我们确实不存在恶意诈骗,没有经验,不熟悉市场情况,这方面也缺少团队。我们这个月会跟维权小组等进行正面的沟通。”

当记者问及融资投资人的资金去向的时候,陶华强则表示:“资金全部投入到项目上去了,整个宝松置业广场截止到现在 6 月底已经花费了 1.8 亿元了。”

而此次项目委托融资机构龙德基金在广大投资人相继维权之后,于 2015 年 5 月中旬发布了一份《关于宝松广场专项基金计划通知书》,内容如下:因 2015 年年初开始“上海宝山宝松广场专项基金计划”项目发生纠纷,我司已经积极采取了法律行动,由此给您造成的投资风险,我司将竭尽全力予以解决,在此深表歉意。

据投资人介绍,龙德基金法定代表人李金涛在事发之后,一直处于“躲猫猫”状态,对此,记者数次拨打李金涛电话试图联系采访,都没有接通。而陶华强也证实,龙德基金现在遇到了一些困难,李金涛目前精神不好,一般不接电话。

值得一提的是,在产品的融资计划书关于龙德基金的介绍上记者注意到,龙德基金总经理兼任上海亿融股权投资基金管理有限公司执行董事,成功运作过多只基金,如上海国治凯莱投资基金、上海丰润投资基金等。

资料显示,融资项目地块位于盘古路 732 号。盘古路以南,东侧靠近逸仙路高架,定位为满足企业办公研发等功能需求。项目还特别提出了低价高品质等口号来吸引投资者,融资计划的介绍显示,该项目地价为每亩 670 万元,目前

而该案还有一个焦点就是融资计划书以及合同上提到的宝松广场土地是自有基金购买的,投资人徐先生一针见血地指出:“我们的钱没用在项目工程,是用去给陶还土地欠债,依据入伙协议,土地是自有资金买的,以上行为已经是合同诈骗行为,依据合同法第 52 条第二款规定,恶意串通,损害国家或集体或第三人利益,合同无效。再依据合同法第 58 条规定,合同无效或被撤销后,因该合同取得的财产,应当予以返还。”

“我们投资者其实是中了一个大的圈套,亿融基金、龙德基金以及宝松集团三方可以算是共同串通设套诈骗,以宝山广场建设为由,实际各取所需,骗取社会群众投资。”徐先生表示。

而当记者问及陶华强自有资金问题的时候,他一直回避,并表示,现在宝松区政府经侦支队方面已经立案了,相关单位会调查清楚的,资金投向 100% 的都在宝松广场的项目之中,整个工程项目包括变更土地性质的费用,供电配套以及设计费等,实际上是 1.8 亿元,融资的 1.5 亿元给到我的有 1.3 亿元。

对此,投资人徐先生表示:“用于土地性质变更的一个多亿资金就是投资人的钱,但企业融资合同

本地块所在区域的商业土地成交高达每亩 1850 万元,项目价值极具上升空间。

在投资人提供的一份上海市公安局宝山分局立案公告书上记者注意到,2015 年 7 月 13 日,上海市公安局宝山分局经侦支队已经对上海宝山陶华强集资诈骗案进行了立案,立案公告书显示,经过上海市公安局宝山分局经侦支队调查,认为符合刑事案件立案条件,根据《中华人民共和国刑事诉讼法》第一百一十条之规定,进行立案。

当时却备注使用的是自有资金,这是典型的合同诈骗。”

“我们会争取用两年的时间将事情彻底解决,因为要恢复施工,还要改变项目功能(写字楼改公寓)。在归还投资人资金的问题上,正常情况下一年左右开工拿到预售证逐渐可以销售了,就可以逐渐还给投资人了。”陶华强表示。

对于陶华强的以上说法,投资人再次表示质疑:“目前公安局针对陶华强涉嫌金融诈骗已经立案,宝松集团资金紧张,即便是找到为宝松广场接盘的公司也需要很多条件,因此陶华强提出的通过售楼还投资人的钱并不现实。最关键的是那么多投资人等了那么久,急需这笔投资本金回收。”

对于这样一种房地产项目涉嫌融资诈骗的事件,易居智库研究总监王跃进分析表示:“现在很多房企做房产项目,都是倚仗不正规的融资方式而进行的。通过违规借贷,进而获取大规模资金投入房地产项目中。如果行情好,那么此类问题的风险并不大。但如果市场形势恶化,或者企业经营能力下降,很多投资资金其实并不能很快地回收。从这个角度看,相关的金融借贷后续还需要严格监管。尤其防范部分房企私自设立融资平台,非法集资的行为。”

金九银十京沪楼市或将量价齐升

北京“地王”频出 国土局不解为何拍出天价

本报记者 孙维晨 北京报道

9 月 9 日,中小型房企燃源地产 29.4 亿元总价并配建 9.6 万平方米异地保障房的代价取得孙河区域地块。市场机构测算其楼面价为每平方米 5.26 万元。这是北京最近的地王代表之一。

大约 10 天的时间,北京市场就连续出现了 4 个“地王”。即便是在

四环以内住宅用地五年仅供应 14 宗

进入 2015 年,宏观政策对房地产业更加“呵护”。从年初至今,多个部委连续下发宽松政策以促进房地产市场稳定着陆。

要求匿名的中国房地产协会副秘书长对《中国经营报》记者评论说:“宏观政策的宽松让整体房地产市场受益。从目前看政策支撑房地产市场态度比较鲜明。”他认为宏观政策的呵护是促进北京等一线城市房地产市场的重要外部因素。

此外,有券商对全国 40 个大中城市的土地溢价进行统计认为一线城市土地溢价率依然最高。截至 8 月底,全国 40 个大中城市土地溢价率 17.4%,较上月下降 2.6 个百分点。其中一线城市土地溢价率为 13.2%,二线城市 25.9%,三线城市 1.2%。

来自北京市国土资源局的的数据显示,截止到 9 月 7 日,年内北京市土地市场累计成交地块 48 宗,成交金额累计为 940.93 亿元,与 2014 年同期的 1530 亿元相比,跌幅达到 38.5%。而在已经成交的 48 宗地块中,住宅用地占比尚不足半数,仅 22 宗。

来自房地产企业以及市场机构的分析人士在接受记者采访时均表示,今年比去年的土地供应紧张,因此很多地块的溢价要高于预期。

甚至有人分析认为,北京市土地供应存在“饥饿营销”。因为此前数月未释放优质地块,企业需求被挤压至一定水平后再释放土地以提高拍卖价格。

匿名的市场机构分析师对此却予以否认:“我们长期跟北京市国土

房企看多一二线市场

而抛开宏观因素,企业自身对于产生原料的渴求也不容忽视。这种需求甚至被视为近期频出地王的关键内因。

在近 10 天的时间里,中铁建与方兴地产联合体以 50.25 亿元的总价,1.86 万平方米公租房的代价拿下丰台区南苑乡石榴庄村地块。保利首开联合体也在 9 月 2 日以 64.83 亿元、楼面价 53830 元/平方米的代价夺得孙河地块,楼面价和总价双双刷新孙河区域纪录成为“双料地王”。9 月 8 日,龙湖地产与保利地产、首开地产组成拿地联合体,以 42.5 亿元总价,竟得北京市东坝南区地块。9 月 9 日,燃源地产以总价 29.4 亿元摘得朝阳区孙河乡西甸村地,并配建 9.6 万平方米异地保障房,该地块的溢价率已经达到 50%。外界计算保障房部分额外成本预计为 9.6 亿元,楼面价高达 5.26 万元/平方米。

除了燃源地产以外,摘得地王项目的买家非常昂贵。其中有央企、央企子公司、国企以及一线上市房企。上述某拿地企业的内部人士对记者置评说:“最近拍出的地王项目都处于较为成熟的区域内,比如孙河地块。以前的中央别墅区核心在天竺区域附近,现在随着扩大和移动,孙河已经成为新的融资方式而进行的。通过违规借贷,进而获取大规模资金投入房地产项目中。如果行情好,那么此类问题的风险并不大。但如果市场形势恶化,或者企业经营能力下降,很多投资资金其实并不能很快地回收。从这个角度看,相关的金融借贷后续还需要严格监管。尤其防范部分房企私自设立融资平台,非法集资的行为。”

尽管在北京卖地要付出高昂的代价,但是这对一些企业来说是形势所迫。“有些拿地王项目的企业在北京已经没有项目了,所以必须要拿地建设。”他说,即便面粉再贵,也要买来做面包:“如果没有项目将会失去在北京的市场地位。而且如果没有土地,那么原本项目上的人也会被大量闲置。”

上述中国房地产协会副秘书长

这个寸土寸金的首都城市,土地市场已经许久未曾如此热闹。

北京土地市场短期内的繁荣背后不仅是宏观政策因素的趋暖,更是由于房地产企业对北京土地资源的渴求。

业内专家预测,在 9 月和 10 月的传统交易旺季,地王出现会使得北京上海量价齐升。而且公众普遍具有追涨杀跌的交易心态。

部门合作。他们并没有采取这种方式提高土地价格。地块的出让,一切都是按照节奏和步骤进行。”他告诉记者:“如果土地价格过高,他们也会承担来自中央的压力。”

他透露说:“对于某些地块,甚至国土局都不理解为什么能够拍出如此高的价格。”

这种疑惑不仅存在于政府部门,同业的围观者也很难理解。一名曾经负责拿地的港交所内地房企经理人对记者评论说:“我们此前跟业内同行预测过近期的一些地块。我们预计楼面价可以超过 3 万元。但结果却超出我们想象。我认为较为合理的解释是北京地太少,企业太缺地。”

亚豪机构市场总监郭毅对记者评论说:“近 5 年间北京四环以内住宅用地仅供应 14 宗,而未来城六区的住宅用地将受到更加严格的管控。这符合北京的区域特点。未来这些地王项目只能建设成为高端项目获益。”

中国社会科学院金融所银行研究室主任曾刚对记者预测说:“由于房地产市场的局部特性较强,一线城市楼市和其他城市市场有明显差异。我认为未来一线城市房地产价格会相对稳定,但是其他城市还有下探空间。同时资本市场与房地产市场处于同一系统内,因此股票市场下跌有可能影响房地产市场的稳定。”不过,这位官方智囊机构的高级经济学家认为,由于房地产产业链较长,且对普通人来说价格较贵。该两个因素注定该行业长期内依然是中国经济的支柱产业。

对记者说:“这些拿地王的企业并不缺钱。他们看中的是北京土地资源的稀缺性。所以对比各种因素来说,我认为企业对于自身资源的配置是更为关键的原因。”

他透露说,北京整体规划战略会挤压一部分低端产业溢出,但其空出的土地将主要用于建设设施、绿化等项目。因此可交易土地的供给不会明显增加。此外他并不认为人口调控会对土地稀缺性带来影响:“虽然北京正在进行人口调控,但是这并非一朝一夕的工作。这需要非常长的时间来完成。同时人口调控是高级人才流入,普通人才流出的更替过程。高级人才的进入也会让北京的房地产资源更加紧迫。”

中原地产统计认为 2015 年至今全国 20 大标杆房企一二线拿地面积占比 65.9%,全面回归重点城市。从成交建筑面积看,标杆房企在一线城市占比高达 12.4%。这两大指标均处于历史最高纪录。

中原地产首席分析师张大伟对记者评论说,最近市场升温后,一二线土地出现供应,房企积极抢地。地王依然频繁出现,体现了房企对一二线市场的看多情绪。

同策咨询研究部总监张宏伟对记者预计,北京、上海等地频繁出现的地王项目通常会牵动周边市场甚至整个城市的楼市。他认为,“地王”楼盘一定程度拉升板块内的成交均价,只要“地王”楼盘推盘成交,会导致板块内房地产市场成交结构上偏向于高端,会带来区域内房地产市场价格整体走高。“在 9 月和 10 月的传统交易旺季,地王出现会使得北京上海量价齐升。而且公众普遍具有追涨杀跌的交易心态。”