

# 南京楼市观察：万人抢房背后乱象频出

本报记者 张玉 石英婧 南京报道

八成首付、200万验资、8%中签率……近日，南京河西板块十盘同开引万余购房者彻夜排队，争抢3177套限价房。这也是政策调控不断加强以来，南京楼市出现的一波久违的热潮。而以此为契机，南

## 开盘盛宴

记者在走访中了解到，此次南京楼市开盘条件相当严苛。河西10家新开楼盘全部要求首付8成，验资200万以上。

11月份以来，南京河西房源的集中放量有效补充了南京楼市的新房供应。据365新房中心的最新统计，11月南京全市领取预售证的楼盘共有40家，涉及房源1.1万套，而在楼市传统旺季“金九银十”，全市只有23家楼盘领取了5700余套新房的预售证，约为11月上市量的一半。

记者在走访中了解到，此次南京楼市开盘条件相当严苛。河西10家新开楼盘全部要求首付8成，验资200万元以上。

保利·天悦花园销售方案提及，因临近年底，公司本年度任务缺口较大，天悦花园整体货量大，是公司完成年度任务的重要保证，顾针对本次推出的3幢房源，在最终签署预售合同时，须首付8成。

按照本次推售的最低单价房源总价的8成额度（约人民币400万元），购房者需提供本人名下银行的本票相关资料及银行定活两便存单相关资料。每个购房证明仅限登记人本人一人或有效委托

## 楼市怪像

仁恒绿洲新岛江枫园的一位业主坦言，这样的价格，买到就是赚到。

2016年4月，南京市发改委发布《中共南京市委南京市人民政府关于推进供给侧结构性改革的意见》，这也标志着南京“限价令”的正式出台。自此，南京房价涨幅开始回落，楼市渐趋平稳。

记者在采访中了解到，由于限价的原因，此次10个楼盘所批销售的价格依然是一年之前的价格，例如，河西南楼均价为每平方米35000元，河西中部每平方米4.5万元，而河西西南的二手房单价目前

## 违规频频

除了销售许可证存在问题，近期，违规“偷面积”的事情在南京楼市中也屡见不鲜。

尽管被称为史上最严开盘，楼市火爆的背后，也不乏各种乱象。

近日，据相关媒体报道，南京万裕龙庭水岸楼盘因业主反映土地证有瑕疵，销售许可证仅拿到1天就被撤销。对此，记者第一时间联系项目开发公司万裕房地产（南京）开发有限公司（以下简称“万裕房地产”），截至发稿，电话始终无人接听。

南京江宁区住房与建设局市场监管科工作人员告诉记者，在提供办证资料时，万裕龙庭水岸土地证没有任何抵押和查封信息的问题。但在发证第二天，江宁区住建局收到消费者投诉，“在跟国土局核实后，我们证实万裕龙庭水岸项目

## 上接 B12

记者从备忘录中了解到，彼时江翔实业三名注册股东同意确认村民股东身份，同意和股民代表等共同努力整改，理顺公司股权结构，共同努力发展村民集体经济。“除了一次性给每个股民发放了1000元的安抚资金外，公司股权结构一直未能获得实质性的梳理，每年的过节费也未按时发放。”另一位村民张先生（化名）在接受记者采访时表示。

“江翔实业股权问题是历史遗留问题，早些年我作为村民代表，也一直在上访，和江翔实业签下和解备忘录时，我并不了解法律法规，希望公司改制是我个人的想法。”原村民上访代表，现江翔实业行政经理古秀萍对记者表示。同

京开盘潮来袭，多新盘领取销售许可证、登记摇号。

根据南京网上房地产统计，11月20日~11月26日，南京新房认购量为3446套，成交量2856套，日均认购492套，成交408套，相较此前一周，认购量大涨135%，成交量上涨359%。



近日，位于南京市建邺区江东商业文化旅游中心东山的保利天悦售楼处摇号结束等待开盘。

张玉 / 摄影

一人入场办理相关手续，一个购房证明只能报名一次。此外，具体签约时间为认购当日起3天内，登记人在报名登记时，需明确最终签约购房人姓名，签约时以登记清册上的名字为准，不接受任何形式的更名、加名、减名。

而在南京仁恒绿洲新岛江枫园售楼处现场，记者在采访中了解到，除了要求首付8成以外，一次性付款的业主须10日内支付剩余房款。银行按揭的业主须在60天内将剩余房款汇入指定银行账户，仁恒仅提供20%的按揭贷款担保。除了上述10家楼盘，近日在

网上流传的南京高新区楼盘招商

网西南一家楼盘就有42组买房人因被查出登记后挪走资金或购房证明造假等被取消购房资格。尽管条件如此严苛，仁恒绿洲新岛江枫园售楼处前来询问的不少业主仍表示：“买不到买的买小的，买不到小的就买质量差一点的，只要能买到就行。”

对于此次需求集中释放，南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远态度并不乐观，“可能外面的人会觉得很热闹，但实际上，这意味着短期之内市场没有特别强烈的需求，对于短期之内二手房价格也会形成一定的压力。”

除了销售方案，此次开盘审核也非常严格。据相关媒体报道，仅

所以会引起很多人去认购。类似降价的做法也需要地方政府管控，要防范楼盘转让现象的出现，对于退房现象要适当给予限制，防范短期内二次转让。

针对一二手房倒挂的情况，保利天悦一位置业顾问告诉记者，“现新购房在获得不动产权证后，3年内不得上市交易，所以并不会出现市场担心的套利空间。”

此外，记者注意到，此前一些地价比较高的地块还出现了“面粉”

民举报。举报称，该楼盘户型的得房率都很高，其原因就是开发商通过大量设备平台、飘窗、阳台等部位的后期改造，以达到“偷面积”的目的。

对此，江宁区规划局法规督查科负责人表示，南京此前就已出台禁令，明确开发商不得擅自更改房屋规划。在进行房屋销售时也不能对购房者做超出规划的承诺，必须按照规划部门制定的“规划核准图”进行宣传。

记者在走访中了解到，除了河西板块“一房难求”，南京部分板块的去化情况并不十分理想，以致短期内出现“冷热不均”的情况。据相关媒体报道，南京桥北老

2002年以来的账目；要求在股权问题未解决前，相关部门不要将征收款转至公司账户；不要拆除公司名下已征收的物业；暂停江翔实业所有征收项目；并要求分配江翔实业的利润及征收款项。

光明新区南湖街道政法办方面受理了该信访内容，并告知根据《新房条例》等法规规定，将于2018年1月19日（注：最长不超过60日）前办结并书面答复。

“政府方面一直都是支持我们的，也鼓励我们通过司法途径确认股东身份，进而维护自身权益。”陈先生对记者表示。江翔实业古秀萍则表示公司会积极配合政府方面解决这个问题，目前也正在走司法程序。

醒，南京火爆排队买房的情形，是需求被抑制后的一次释放，是市场价和供应价错位之后的本能反应。在国家调控政策不断加强的背景下，市场重回“火爆时代”仅是假象，而对于开发商而言，未来至少要有勒紧裤腰带的心理预期。

近日，深圳市皇庭国际企业股份有限公司（以下简称“皇庭国际”、“皇庭B”，000056.SZ、200056.SZ）一纸公告称董事会接到公司董事长郑康豪家属通知，近日郑康豪因个人原因正被有关机关要求协助调查，现公司无法直接与其取得联系。

“公司目前不清楚董事长郑康豪涉及调查的具体情况，但公司已经通过书面方式与其取得联系。”皇庭国际方面在接受《中国经营报》记者采访时回应。

郑康豪与皇庭国际

皇庭国际2016年度报告中显示，郑康豪现任百利亚太董事、皇庭集团董事长兼总裁、皇庭地产董事长兼总裁等多个职务，2008~2015年期间曾任深圳市政协委员。2010年9月起任公司董事长。

截至2017年6月30日，郑康豪及其控制的百利亚太投资有限公司、皇庭投资、皇庭金融控股和皇庭国际集团有限公司合计持有皇庭国际49.89%的股份，为皇庭国际实际控制人。

然而，郑康豪的控制权来之不易。据了解，皇庭国际前身为“深国商”，经营商品零售业，在国内发展大型连锁商场，下属公司融发投资则积极开展房地产业务，采取“以商养地”“以地保商”的发展策略。

随着市场局势变化，“深国商”逐步退出传统零售百货业，大力发展购物中心。

自2006年股权分置改革开始，“深国商”先后经历了“内部控制人”“组阁之战”等多股势力之

间的博弈，在此期间，皇庭广场项目一度烂尾。2010年，由郑康豪控制的皇庭系击败了茂业系，获得了“深国商”的控制权。然而风险仍未解除，皇庭广场项目大幅举债，开业时间一拖再拖，亟待盘活，“深国商”一度披星戴帽，被质疑资不抵债。

2013年，“深国商”退市之年，时为“\*ST国商”发布公告称，旗下核心资产皇庭广场完成了公允价值计量，评估值达到76.46亿元，为公司增加了24.8亿元的净利润。得益于此，“深国商”于2014年，成功摘星脱帽。同年，深国商定向增发，引入战略投资者，逐步推动公司战略转型。

2015年，“深国商”正式更名为“皇庭国际”，此后，皇庭国际在郑康豪的带领下加速转型，根据公司披露的发展战略，未来皇庭国际将以轻资产模式为导向，主要布局不动产运营管理服务、金融服务、儿童与青少年主题为特色的内容服务等业务。

项目重组存变数

历经股权之争，项目烂尾，在郑康豪取得控制权7年后，皇庭国际2016年终于实现实际盈利，2016年财报数据显示其营业收入为3.26亿元，归属于上市公司股东的净利润为1.13亿元，扣除非经常性损益后剩0.63亿元。

2016年，皇庭国际一方面加速拓展不动产运营管理服务规模，凭借着对皇庭广场的运营经验，获得绿城集团的青睐，整体接管绿城商业项目。进入2017年，皇庭国际则与深圳市皇庭酒店管理有限公司签署合同，为旗下的皇庭V国际公寓项目提供管理顾问服务，定期获取报酬。

另一方面，皇庭国际则加大对金融领域的布局，先后完成了对同心基金及同心再贷款公司的收购，间接获得小额再贷、融资性担保等业务牌照，进入小贷、小额再贷、融资性担保等业务领域，并结合同心基金自有的私募牌照，形成聚焦于综合解决中小微企业融资需求的创新金融业务板块。

2017年11月初，皇庭国际公告称收到第一大股東皇庭投资通知，皇庭投资及有关各方正在商议有关公司重大事项，经初步询问，可能涉及购买资产等交易事项，皇庭国际于11月1日起停牌。

然而，皇庭国际原计划于12月

于天安骏业的土地并未如期交付，“清拆工作是按正常的征地流程进行的，目前的问题是江翔实业本身的公司股权问题，政府希望从中调解，在此之前会暂停土地整备工作。”光明新区相关负责人表示。

公开资料显示，光明天安云谷项目为光明新区重大项目，占地220万平方米，欲规划建设成为国际化产城社区，总投资额高达800亿元，光明天安云谷将通过8大产业1个举措的发展模式，最终引入超6000家科技及服务类企业入驻，区域总产值将达1500亿元，税收超120亿元。目前，一期工程已于2017年11月1日正式开工。

早在2017年7月底，光明新区党工委委员、管委会副主任、新湖党工委副书记、办事处主任邓艳东在率队检查辖区土地整备工作进展时曾指出对于原农场职工返还用地图问题，一要将政策梳理清楚，相关部门、光明集团、江翔公司要依法依规办事，在政策红线内做好此项工作。二要在讲大局的前提下，全力保护江翔实业900多名股东的利益，但一定不能因此而违反相应的政策。

日前，记者走访了光明新区新湖街道信访办、土地整备中心、宣传部等多个部门了解获悉，政府方面正在从中协调，意图妥善解决江翔

# 皇庭国际重组存变数 控制人郑康豪被调查

本报记者 郭敏敏 深圳报道

近日，深圳市皇庭国际企业股份有限公司（以下简称“皇庭国际”、“皇庭B”，000056.SZ、200056.SZ）一纸公告称董事会接到公司董事长郑康豪家属通知，近日郑康豪因个人原因正被有关机关要求协助调查，现公司无法直接与其取得联系。

“公司目前不清楚董事长郑康豪涉及调查的具体情况，但公司已经通过书面方式与其取得联系。”皇庭国际方面在接受《中国经营报》记者采访时回应。

## 郑康豪与皇庭国际

皇庭国际2016年度报告中显示，郑康豪现任百利亚太董事、皇庭集团董事长兼总裁、皇庭地产董事长兼总裁等多个职务，2008~2015年期间曾任深圳市政协委员。2010年9月起任公司董事长。

截至2017年6月30日，郑康豪及其控制的百利亚太投资有限公司、皇庭投资、皇庭金融控股和皇庭国际集团有限公司合计持有皇庭国际49.89%的股份，为皇庭国际实际控制人。

然而，郑康豪的控制权来之不易。据了解，皇庭国际前身为“深国商”，经营商品零售业，在国内发展大型连锁商场，下属公司融发投资则积极开展房地产业务，采取“以商养地”“以地保商”的发展策略。

随着市场局势变化，“深国商”逐步退出传统零售百货业，大力发展购物中心。

自2006年股权分置改革开始，“深国商”先后经历了“内部控制人”“组阁之战”等多股势力之

间的博弈，在此期间，皇庭广场项目一度烂尾。2010年，由郑康豪控制的皇庭系击败了茂业系，获得了“深国商”的控制权。然而风险仍未解除，皇庭广场项目大幅举债，开业时间一拖再拖，亟待盘活，“深国商”一度披星戴帽，被质疑资不抵债。

2013年，“深国商”退市之年，时为“\*ST国商”发布公告称，旗下核心资产皇庭广场完成了公允价值计量，评估值达到76.46亿元，为公司增加了24.8亿元的净利润。得益于此，“深国商”于2014年，成功摘星脱帽。同年，深国商定向增发，引入战略投资者，逐步推动公司战略转型。

2015年，“深国商”正式更名为“皇庭国际”，此后，皇庭国际在郑康豪的带领下加速转型，根据公司披露的发展战略，未来皇庭国际将以轻资产模式为导向，主要布局不动产运营管理服务、金融服务、儿童与青少年主题为特色的内容服务等业务。

项目重组存变数

历经股权之争，项目烂尾，在郑康豪取得控制权7年后，皇庭国际2016年终于实现实际盈利，2016年财报数据显示其营业收入为3.26亿元，归属于上市公司股东的净利润为1.13亿元，扣除非经常性损益后剩0.63亿元。

2016年，皇庭国际一方面加速拓展不动产运营管理服务规模，凭借着对皇庭广场的运营经验，获得绿城集团的青睐，整体接管绿城商业项目。进入2017年，皇庭国际则与深圳市皇庭酒店管理有限公司签署合同，为旗下的皇庭V国际公寓项目提供管理顾问服务，定期获取报酬。

另一方面，皇庭国际则加大对金融领域的布局，先后完成了对同心基金及同心再贷款公司的收购，间接获得小额再贷、融资性担保等业务牌照，进入小贷、小额再贷、融资性担保等业务领域，并结合同心基金自有的私募牌照，形成聚焦于综合解决中小微企业融资需求的创新金融业务板块。

2017年11月初，皇庭国际公告称收到第一大股東皇庭投资通知，皇庭投资及有关各方正在商议有关公司重大事项，经初步询问，可能涉及购买资产等交易事项，皇庭国际于11月1日起停牌。

然而，皇庭国际原计划于12月

于天安骏业的土地并未如期交付，“清拆工作是按正常的征地流程进行的，目前的问题是江翔实业本身的公司股权问题，政府希望从中调解，在此之前会暂停土地整备工作。”光明新区相关负责人表示。

公开资料显示，光明天安云谷项目为光明新区重大项目，占地220万平方米，欲规划建设成为国际化产城社区，总投资额高达800亿元，光明天安云谷将通过8大产业1个举措的发展模式，最终引入超6000家科技及服务类企业入驻，区域总产值将达1500亿元，税收超120亿元。目前，一期工程已于2017年11月1日正式开工。