

16家千亿房企进场 2017全年日光盘超200个

武汉楼市乱象：“茶水费”“家电包”等违规操作频现

本报记者 杨玲玲 武汉报道

2017年的武汉楼市一房难求，限购、限贷、限价、限装修等多重调控“紧箍咒”，依然挡不住购房大军的抢房热潮。

中国指数研究院华中分院的数据显示，截至2017年，已有16家千亿规模房企落子大武汉，刚需自住与投资需求持续爆发，推动武汉住房成交达到2040万平方米。监测数

一房难求催生“茶水费”等乱象

频频加推、半夜开盘、开盘秒光……2017年的武汉楼市可谓一房难求，楼市火爆也催生了“茶水费”、拒绝使用公积金贷款、全款购房等乱象。

中国指数研究院(华中)市场研究总监李国政认为，在武汉楼市“一房难求”的背后，是限价造成的推盘消极情绪体现，是高价盘迟迟无法入市的博弈，一房难求普遍，并非有房卖不出。

近日，相继于2016年和2017年分别购置过武汉住宅的吴宇(化名)告诉记者：“‘茶水费’成为近两年武汉买房绕不过去的一道坎。”根据吴宇介绍，其于2016年购置的房产，“中间人”要价10万元“茶水费”，她砍价到8万元最终成交；2017年购买的另一个项目，在一些私人关系的基础上，“茶水费”大为缩减，但仍需额外支付一定费用才可顺利买房。

记者采访了解到，此前针对收取“茶水费”等违法违规行为，武汉市房管局联合公安等执法部门已经依法审查涉案人员45名，其中22名犯罪嫌疑人被依法刑事拘留。

而在近日的武汉市房地产市场整治工作会议上，武汉市房管局又通报了10类房地产市场违法违规案例。如绿地控股(汉南欧洲风情小镇、香榭花城、国际理想城)等拒绝或变相拒绝使用公积金贷款。东原启城、珞瑜府、联投汉口郡等要求购房人全款购房。

1月3日，记者走访位于和平大道1650号的绿地香榭花城时，被告知项目已经清盘。记者在售楼处看到有购房者在签订合同，缴纳相关费用。

据显示，2017年全年武汉累计推出134545套房源，去化122552套房源，去化率91%，全年日光盘超过200个，创出历史新高。

然而连日来，《中国经营报》记者采访中了解到，楼市凯歌高奏开盘“秒光”背后，武汉楼市可谓是乱象丛生。

部分房企和相关中介机构借机收取标价和公示收费之外的费用。同时，奥山房地产等房企与购

房者签订购房合同时，还捆绑签订了一份“软装升级包”或“家电包”等。

“茶水费”等隐蔽式违法违规行为，成为武汉新一轮房地产市场整治的重点。武汉市房管局表示，已公开一批投诉举报电话，广大市民可通过24小时热线举报收取“茶水费”等15类违法违规行为。此前，针对收取“茶水费”等违法违规行为，武汉市房管局联合公安等

执法部门已经依法审查涉案人员45名，其中22名犯罪嫌疑人被依法刑事拘留。针对武汉区域布局以及“茶水费”等问题，保利地产武汉公司品牌部相关负责人回复称：“武汉保利项目依法对外进行销售，绝不存在加收费用即可获得优先选房资格的违规情况，所有声称加收相关费用可以办理‘购房资格’的承诺均非本公司行为，均属于违法行为。”

值得一提的是，记者在采访中了解到，当前部分开发企业销售商品房时，在房价、装修价格之外，以要求购房者购买“软装升级包”“家电包”“智能升级系统”后可优先选房的形式，变相搭售服务项目，额外收费。

根据武汉市房管局的公告，由武汉奥山新印象置业有限公司开发的余家头村“城中村”改造项目K-4地块(武汉江山)项目于2017年10月20日取得预售许可证(武房开预售[2017]487号)，准售住宅为全装修，装修价格不高于4000元/平方米。

2017年10月，购房者反映开发企业在销售商品房时，在装修价格之外以“软装升级包”的形式向购房者额外收取10万元不等的定金，并向部分购房人提前收取10万元停车位定金的违规销售行为。

武汉市房管局介入调查后表示，经核实，开发企业额外销售“软装升级包”时，未与购房人签订任何协议，也未明确包含的具体内容，存在强制要求购房人购买的行为。同时，在该项目地下停车位不具备使用或销售条件时，开发企业存在向部分购房人提前收取定金的违规行为。

近日，记者走访位于临江大道与园林路交汇处的武汉江山售楼处，销售人员介绍称，目前项目处于正常销售中，在售7号楼和8号楼，主推169平方米和185平方米带装修户型，毛坯均价24000元/平方米左右，装修4000元/平方米。至于“软装升

级包”以及10万元停车位定金，该销售人员并未正面回应，记者致函企业方面，亦未获回复。

不过，收取“茶水费”等天价价、捆绑销售、拒绝公积金贷款、要求全款购房等违规行为出现，促使武汉市相关部门开展了持续的市场整顿，打击虚假信息，规范市场秩序。

近期，武汉市房管局提出，为严厉打击新型违法违规行为，该市公开一批房地产市场投诉举报电话，同时还将进行联合执法，对违法违规行为零容忍重拳打击。

近期，武汉市房管局提出，为严厉打击新型违法违规行为，该市公开一批房地产市场投诉举报电话，其中包括市级房地产销售问题24小时举报电话、各区房管部门市场整治专线电话，此次所有投诉热线均落实到了具体的责任人，有效投诉线索发现一起查处一起，房管等部门还将进行联合执法，对违法违规行为零容忍重拳打击。

重拳出击后，效果立竿见影。根据相关报道，武汉部分楼盘已经陆续开始退“茶水费”，其中最高的“茶水费”高达51万元，最快不到1小时就要回了“茶水费”。截至2017年，中国房企销售超过千亿规模的16家房企全部落地武汉，继2016年新进30多家房企之后，2017年泰禾、金辉、金科、五矿、康桥、南山、路劲、三远等新房企纷纷落地大武汉，推动武汉全年出让成交1531亿元，同比增长37%，位居全国第四，建筑面积4542万平方米，高居全国第一。

“从产业和人口角度，武汉被资本看好长期发展潜力。”李国政认为，全国最宽松大学生落户政策、招商引资超过2.5万亿元，另一方面，武汉将继续严控楼市，限购限贷限价等政策还将执行，调控不喘气、不歇脚，整体供需将迎来新的平衡甚至逆转，市场将迎来局部降温调整，但2018年武汉整体依然会保持稳中有升的发展势头。

剥离不良资产“输血”

近日，绿城中国控股有限公司(03900.HK，以下简称“绿城中国”)发布公告称，绿城房地产同意收购而绿城控股同意出售足球俱乐部50%股权，收购事项的总代价为3.31亿元，其中2.87亿元以绿城房地产向绿城控股转让代价权益(即杭州玫瑰园全部股权)偿付。

根据公告透露的信息，杭州玫瑰园酒店综合资产净值仅约为1.74亿元。2015年及2016年报告期内，杭州玫瑰园酒店税后净亏损分别为1562万元及1898.3万元。

绿城中国执行董事、行政总裁曹舟南此前曾公开表示，酒店和商业类持有型物业本身的经营能力很难覆盖基本的财务费用，持有型物业比例过多正带给绿城中国极大负担。因此，未来绿城中国在条件合适的情况下会逐步出售部分持有物业。

除了抛售不符合公司发展的资产，记者在采访中了解到，近年来，不少企业主动选择拓展多元化发展战略。

对于2017年9月起便不断抛售项目子公司，一个半月内四度“卖子”，光明地产相关负责人日前在接受本报记者采访时表示：“公司依托国资背景，协同优质资源，加大土储力度，同时探索多元投资，突破盈利瓶颈，坚定推进深化转型，全面加快产业模式多元化的发展步伐，着力实施产业结构的优化与升级。”

除了光明地产，2015年初，苏宁环球股份有限公司(000718.SZ，以下简称“苏宁环球”)正式确定了“大文体、大健康、大金融”三大转型发展方向。日前，苏宁环球相关负责人在接受记者采访时表示，在文体方面，公司参投了《破风》《八方传

现明显下滑，究其原因，主要是部分龙头企业融资力度较大所致，其余超半数企业融资总量较于2016年出现大幅下降，在融资环境日益收紧的情况下，中小房企面临的压力更加明显。

此外，随着我国信贷环境的进一步收紧，公司债门槛升高，房企们陆续开始在海外寻找融资机会。克而瑞数据显示，2017年1月~11月，房企境外融资规模达到2553亿元，占融资总额的25%，较2016年全年上升11个百分点，境外融资重新成为了房企的重要融资手段。

中原地产高级分析师张大伟分析表示，2017年房企的融资难度比2016年要难很多，但并不是历史最高点，“2016年政策相对宽松，当时房企融了很多中长期周期且成本相对较低的资金。如果和2011年、2014年相比，现在没有当时困难”。

奇》《皮影》《生逢灿烂的日子》等多部影视剧。在健康领域，公司依托合资公司平台，助力医美产业。

“公司房地产业务目前仍在稳健发展，公司土地储备仍有数百万方，并且约70%集中在南京地区，充足的变现能力为公司的多元化发展建构强力支持。”苏宁环球方面表示。

此外，在提出转型3年多的时间里，莱茵达体育发展股份有限公司(000558.SZ，以下简称“莱茵体育”)也多次通过抛售房地产业务获取资金以加大体育行业投资。2017年8月，莱茵体育公告称，拟对位于杭州、南通的54处闲置房产(商业物业)按市场价出售，拟售价合计2.08亿元，总面积为7710.47平方米。

不过，从目前发展来看，莱茵体育转型路仍处在投资布局阶段。莱茵体育2017年三季度报显示，报告期内，公司实现营业收入12.28亿元，同比下降34.41%；净利润1323.16万元，同比下降36.94%。

“国家体育产业发展都处在初级阶段，我们相信未来会有较好的营收，但现在肯定是投资重于回收。”莱茵体育相关负责人日前在接受记者采访时表示，公司很多体育综合体项目并不纯粹用自有资金进行布局，而是联合市场上一些有兴趣的合作伙伴一起打造，“莱茵做的不是一个平台型战略”。

易居研究院智库中心研究总监严跃进提醒，从实际情况看，目前很多企业也在大消费和大健康方面布局，这会对莱茵体育形成一定的冲击，具备较好的融资以及和地方政府积极合作体育项目十分关键。

特约撰稿毛中楠对本文亦有贡献

记者走访位于白沙洲大道与江国路交汇处的保利上城营销中心时，销售人员表示，项目为网络开盘，如果想增加选房成功率，现场销售人员可以帮忙找专业人士代为操作，费用在2万~3万元之间，根据不同的楼盘和户型楼层等，会有一定差异。

几率，现场销售人员可以帮忙找专业人士代为操作，费用在2万~3万元之间，根据不同的楼盘和户型楼层等，会有一定差异。“相对于外界盛传的费用，我们算是非常便宜，先

付费，后选房，没有选到合适的房源可以退款，但不签订任何形式的合同。”同时销售人员提到，不提供与操作人员直接面谈的机会，有什么需求直接与其沟通。

136家A股上市房企总负债逾6.04万亿元

负债高企业业绩承压 长三角房企密集抛售资产谋自救

本报记者 张玉 石英婧 上海报道

在政策调控不断加强的当下，房企卖股、卖项目的行为不在少数。据不完全统计，仅2017年11月份，就有11家房企密集抛售资产，出售标的总金额达560亿元。

《中国经营报》记者在采访中了解到，一方面，上述被出售标的多处于亏损或高负债状态，企业

资金承压负债飙升

中信建投证券一份研究报告指出，2017年以来，行业整体资金面较为紧张。前三季度整体房企的净负债率达100%，较2016年上升约24个百分点，房企经营性现金流净额在前三季度由正转负，体现在行业下行周期中，房企经营现金流状况已经开始出现压力。

具体到华东房企来看，数据显示，2017年光明房地产集团股份有限公司(600708.SH，以下简称“光明地产”)第三季度报告期内负债总额达到414亿元，其中流动负债276.62亿元，占比66.82%。报告期内取得借款收到的现金165.06亿元，偿还债务支付的现金152.19亿元，在发展过程中，光明地产处在一个“借新还旧”的模式中。

此外，截至2017年上半年，景瑞控股有限公司(01862.HK，以下简称“景瑞控股”)总资产为393.6亿元，总负债为356.82亿

剥离不良资产便于更好地调整结构；另一方面，近年来房企负债飙升、融资渠道收紧使得部分中小房企被迫退出，行业集中度增加。

数据显示，截至2017年第三季度，A股136家上市房企总负债合计超过6.04万亿元，同比增加14038亿元，同比增长幅度达23.21%。

多位业内人士在接受记者采访时表示，房企战略调整动作

元，资产负债率达90.66%，2016年同期为88.02%。2017年上半年公司净债务与调整后资本比率为198%。

对于公司业绩及未来发展相关问题，记者先后多次致电致函景瑞控股方面，截至发稿，未获回复。

此外，禹洲地产2017年上半年资产负债率已达85.31%，同比上升1.47个百分点。保利地产2015年~2017年的净负债率在85%上下。中海地产净负债率由2016年末的4.77%升至2017年上半年末的16.1%。

负债增加的同时，房企融资渠道也在不断收紧。克而瑞研究报告显示，2017年前11个月108家房企融资总额为10014亿元，同比下降4%，占2016年融资总量的90%，预计全年融资总额相较于2016年持平或有小幅下滑。2017年全年房企融资总量并未出

重拳出击对违法违规零容忍

近期，武汉市房管局提出，为了严厉打击新型违法违规行为，该市公开一批房地产市场投诉举报电话，同时还将进行联合执法，对违法违规行为零容忍重拳打击。

此前，由于装修费用虚高，武汉率先在全国推出装修指导价，要求全装修根据房屋备案价执行分段指导价，最高标准不超过5000元/平方米，对不接受指导价的项目暂缓发放预售证。

值得一提的是，记者在采访中了解到，当前部分开发企业销售商品房时，在房价、装修价格之外，以要求购房者购买“软装升级包”“家电包”“智能升级系统”后可优先选房的形式，变相搭售服务项目，额外收费。

根据武汉市房管局的公告，由武汉奥山新印象置业有限公司开发的余家头村“城中村”改造项目K-4地块(武汉江山)项目于2017年10月20日取得预售许可证(武房开预售[2017]487号)，准售住宅为全装修，装修价格不高于4000元/平方米。

2017年10月，购房者反映开发企业在销售商品房时，在装修价格之外以“软装升级包”的形式向购房者额外收取10万元不等的定金，并向部分购房人提前收取10万元停车位定金的违规销售行为。

武汉市房管局介入调查后表示，经核实，开发企业额外销售“软装升级包”时，未与购房人签订任何协议，也未明确包含的具体内容，存在强制要求购房人购买的行为。同时，在该项目地下停车位不具备使用或销售条件时，开发企业存在向部分购房人提前收取定金的违规行为。

近日，记者走访位于临江大道与园林路交汇处的武汉江山售楼处，销售人员介绍称，目前项目处于正常销售中，在售7号楼和8号楼，主推169平方米和185平方米带装修户型，毛坯均价24000元/平方米左右，装修4000元/平方米。至于“软装升

剥离不良资产“输血”

绿城中国相关负责人告诉记者，此次重大资产处置属于正常现象，跟集团业务的主营范围有关，“我们有专门的资产管理集团对酒店等进行统一管理，这次只是资产置换，并不是要处置酒店”的信号。

2017年11月，银亿房地产股份有限公司(000981.SZ，以下简称“银亿股份”)发布公告，拟逾2.4亿元转让两地产公司股权。2017年10月27日，南国置业股份有限公司(002305.SZ，以下简称“南国置业”)以2.51亿元转让全资子公司南京(楼盘)泛悦100%股权及债权。2017年10月24日，荣盛房地产发展股份有限公司以8.78亿元的对价转让其持有的惠州(楼盘)市美盛源置业100%股权。

2017年9月，景瑞控股公告称，公司间接全资附属公司杭州景瑞投资管理有限公司作为卖方，与

阳光城旗下杭州鹏顺房地产开发有限公司订立出售协议。2017年8月，景瑞控股以7.09亿元出售宁波鄞州住宅项目49%权益。

此外，日前，建发股份控股子公司拟转让上海新湾景置业有限公司100%股权及债权。招商蛇口拟1.6亿元出售镇江南山产业园60%股权及1.36亿元债权。中海地产出售北京世纪顺龙房地产100%股权及债权。建发地产出售上海新湾景置业100%股权和3.19亿元债权。

新城控股高级副总裁欧阳捷在接受采访时表示，当下房企频繁出售资产，一方面在于降低负债。另一方面，中小企业抛售商业类的资产较多，最主要的原因是经营不善导致不断亏损。“未来这种现象会变成趋势。所有客户资源、金融资源都在向大房企集中，激烈竞争中中小房企退出更多是无奈之举。”

茵体育2017年三季度报显示，报告期内，公司实现营业收入12.28亿元，同比下降34.41%；净利润1323.16万元，同比下降36.94%。

“国家体育产业发展都处在初级阶段，我们相信未来会有较好的营收，但现在肯定是投资重于回收。”莱茵体育相关负责人日前在接受记者采访时表示，公司很多体育综合体项目并不纯粹用自有资金进行布局，而是联合市场上一些有兴趣的合作伙伴一起打造，“莱茵做的不是一个平台型战略”。

易居研究院智库中心研究总监严跃进提醒，从实际情况看，目前很多企业也在大消费和大健康方面布局，这会对莱茵体育形成一定的冲击，具备较好的融资以及和地方政府积极合作体育项目十分关键。