



“中经城事”由《中国经营报》区域经济与房地产版组出品,我们的目标是呈现中国经济的区域热点,及其与房地产、家居家电建材等行业的联动效应!  
中经城事微信号:zjqy\_2013

**B16** 起底阜兴集团“地产版图”  
**B17** 起底华侨城的文旅“套路”

»B13~B20

新闻电话/(010)88890196

**编者按** / 近日房地产市场调控再出重拳,住建部会同多部委联合印发了《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》,决定于2018年下半年,在30个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动。不过重拳之下,部分问题依然未解,为此,《中国经营报》记者兵分几路,对于被点名的典型城市楼市进行全方位调查走访,今日起本报将陆续刊登该组系列调查报道。

入市项目触违规红线,地王或遇“至暗时刻”

## 苏州楼市镜像:一半冰山 一半火焰

本报记者 杨玲玲 苏州 上海报道

今年以来,苏州楼市调控未见松懈。《中国经营报》记者实地走访中了解到,上半年苏州新房销售两级分化明显,呈现出一半冰山、一半火焰的态势:高性价比项目开盘秒光,而部分高地价楼盘却少人问津,成交低迷。

### “地王”涉嫌违规“偷面积”

记者走访中看到,姑苏正弘府、东原千禧等项目在销售过程中将超大赠送面积作为产品卖点,或涉嫌违规“偷面积”。

从苏州市住建局网签数据来看,2018年上半年,苏州楼市商品房套数、面积和金额的“三冠王”为新城,销售总金额近40亿元。不过,此前记者走访苏州楼市了解到,金辉姑苏铭著、国瑞熙墅等地王项目去化并不理想。

另据了解,自2018年1月中铁建斩获楼面价43167元/平方米的苏州地王之后,近6个月的时间内,其苏州地王的“江湖地位”并未被撼动。近日,记者实地探访中铁建位于姑苏区北园路以南、苏州档案馆旁的苏地2017-WG-47号地块发现,该地块被开辟为停车场,暂无动工迹象。

日前,记者实地走访仁恒位于姑苏区干将东路以北、仓街以东的苏地2016-WG-46号地块看到,项目与半年前相比变化不大,仍处于“晒地皮”状态,靠近干将东路一侧为停车场,地块内荒草丛生,靠近苏州耦园的土地已进行地块平整。

研究机构的统计数据也显示,2018年上半年苏州市场两级分化现象明显。既有高性价比项目的开

苏州房地产市场的喷薄之势早在2016年就彰显出来,彼时,苏州房价增长速度全国领跑,也催生了苏州地王的迭代更新。然而进入2018年,地王的刷新速度明显下降。同时,早期地王也面临着入市难题。其中仁恒、中铁建等地王项目入市缓慢,“装睡晒地皮”。

记者走访中看到,姑苏正弘府、

东原千禧等项目在销售过程中将超大赠送面积作为产品卖点,或涉嫌违规“偷面积”。针对公司苏州市场的发展以及项目销售过程中存在的问题,记者致电弘阳地产苏州公司相关负责人章垠才,对方表示不便进行解答。

此外,近日中海地产位于苏州的项目中海御景湾一起男童意外坠

楼身亡事件引起外界关注,多位业主认为,小区单元楼楼道的护栏存在安全隐患。针对苏州项目安全隐患以及公司区域布局等问题,《中国经营报》记者致电致函中海地产方面,相关负责人回复表示:“已与苏州沟通,具体涉及业务线正在会商。”不过,截至记者发稿前并未收到针对具体问题的回复内容。



记者实地走访仁恒位于姑苏区干将东路以北、仓街以东的地王项目看到,地块与半年前相比变化不大,地块内荒草丛生,靠近苏州耦园的土地已进行地块平整。  
本报记者杨玲玲/摄影

盘秒光,也有半年几套或十几套成交的低迷表现;既有惜售,也有迟迟未能入市的“难产儿”。

其中,弘阳地产于2016年竞得的甬直板块地王项目已进入销售阶段,记者查询苏州市商品房销售网上管理系统发现,2017年8月18日和2018年6月22日,姑苏正弘府(备案名:甬源名筑)共获得764套住宅房源销售许可证,截至7月3日仍有738套可售住宅房源,网签率为3.4%。

近日,记者实地走访苏州市吴中区甬直大道与甬澄北路交汇处的姑苏正弘府项目时,销售人员介绍,一套两室的110平方米的小高层产品有大量赠送面积,通过改造最多可变成四室,大大提升了得房率,该做法或涉嫌违规“偷面积”。

对此,苏州市吴中区住房和城乡建设局相关工作人员表示:改变房屋结构如果属于违章搭建肯定是不允许的,楼盘在销售过程中如果存在夸大宣传或不当承诺,也可以及时向其反映,并提供相应证明材料。

同时,记者以购房者身份实地走访东原地产2016年竞得的地王项目东原千禧了解到,项目在售楼盘户型为上叠118平方米,下叠208平方米,总价400万~680万元/套;景观产品建筑面积中间户约125平方米,边户约135平方米,总价280万元/套起。

根据销售人员介绍,一套125平方米的景观产品,上层和下层均有大量赠送面积,客厅上方的挑空部分可以搭建楼板,再改造成一个房间。“实际上就是偷面积,这样得

房率将大大提升。”记者针对这一情况联系东原地产方面进行采访求证,对方表示:“东原千禧项目的户型设计均通过政府有关部门报批,符合苏州政策相关规范,是我们因地制宜进行户型结构优化以及创新室内空间设计所呈现出的。2018年1月22日,苏州市规划局对新开发项目的户型结构及规划设计的要求进一步细化,所以从另一个角度,千禧项目的空间设计优势在市场上属于绝对稀缺的产品。”

苏州市相城区住房和城乡建设局相关工作人员表示:“商品房销售过程中的确有赠送面积的现象,但是私自改建的部分不会体现在任何正式文书中,购房者如果觉得销售人员涉嫌夸大或虚假宣传,可搜集证据向市场监督管理局进行反映。”

### 中海项目“折戟”苏州市场

早在2015年入住时,就有业主和开发商提出希望加高护栏,但一直未被采纳。在业主们看来,小区楼道护栏设计存在较大安全隐患,同时小区楼栋门禁处于瘫痪状态。

在中铁建、仁恒等高地价项目进度缓慢,弘阳、东原等人市地王销售或涉嫌违规的同时,记者走访中了解到,近日,扎根苏州市场多年的中海地产也陷入了舆论风波。

近日,中海地产位于苏州的项目中海御景湾一起男童意外坠楼身亡事件引起外界关注。多位业主认为,小区单元楼楼道的护栏存在安全隐患,虽然其高度是1.2米,但其中60厘米是护栏,60厘米是底座,孩子很容易攀爬,发生意外。

6月26日,记者实地走访姑苏区虎殿路与藕前路交汇处的中海御景湾时,坠楼男童家人介绍,孩子今年11岁,当日下午放学后,其从23楼家门外的连廊处不慎坠落。记者到访当日,孩子坠落处依然放有花圈,外围拉上了警戒线。

男童家人带记者来到23楼的空中连廊,从该楼层向下张望让人心悸。记者注意到,高度约1.2米的护栏,有一半为砖砌底座,可轻易攀爬。业主称,孩子出事后,开发企业紧急在楼道的墙壁上贴上了“请勿攀爬”的标志牌。

据了解,早在2015年入住时,就有业主和开发商提出希望加高护栏,但一直未被采纳。在业主们看来,小区楼道护栏设计存在较大安全隐患,同时小区楼栋门禁处于瘫痪状态等。

针对小区存在的安全隐患和物业服务问题,记者联系中海地产方面,截至发稿对方未对具体问题回答。

据了解,中海地产是较早进驻苏州市场的品牌房企之一。公开信息显示,2004年4月中海竞得园区湖滨一号项目地块,正式

入驻苏州市场,截至目前已开发25个项目。

2017年,在土储告急的情况下,中海地产接连斩获6块优质地块,其中不乏地王项目,例如,2017年9月苏园土挂告[2017]第01号落下帷幕,两宗地共计吸金35.9亿元,体育公园板块时隔两年再度诞生“地王”,中海以23231元/平方米的楼面价再入湖东。

今年3月,该地块的批前公示出炉,共涉及16万平方米的宅地规划(共818户)以及5.06万平方米的自持商业用地规划(包括酒店式公寓、养老、居委等用地)。据了解,目前项目位于苏州园区久光百货西广场的城市展厅已公开,不过具体开售时间待定。

同时2017年10月,中海以11.5亿斩获的苏地2017-WG-32号地块,成交楼面价24105元/平方米,溢价率41.79%。同场土拍中,中海还竞得了另外两宗地块,分别为33号地块,成交楼面价23141元/平方米和34号地块,成交楼面价23787元/平方米,三宗地块为连体地块。

日前,苏州市工业园区管委会网站发布了中海青剑湖32号地块的批前公示,根据公示,该地块规划为14幢小高层住宅(11幢9层建筑,3幢10层建筑),总建筑面积为70135.65平米,容积率为1.8。地块属于住宅用地,竞拍时设置了市场指导价,因成交价超过了市场指导价的10%,因此按照规定,这宗地日后所建房产为现房销售。

市场观察人士提出,这对于开发商而言将大大提高资金风险,对其开发能力也意味着更强的考验。

## 中弘股份债务危机始末:激进扩张终至“卖身”

本报实习记者 吴静  
记者 董海华 北京报道

巨额债务缠身的房地产公司中弘控股股份有限公司(000979.SZ,以下简称“中弘股份”),“自救”故事近日又有了新的动向。

先是6月29日公司公告称,新疆佳龙或欲接受中弘股份母公司转让的26.55%股权,成为公司“豪赌”式扩张

记者查阅中弘股份财务情况和相关资料发现,如今的债务危机和“卖身”下场与公司近几年的激进并购扩张有着密切关系。

公开资料显示,公司在2008年通过收购\*ST科苑,顺利实现借壳上市。上市之后,中弘股份在2010年实施了重大资产出售及发行股份购买资产的重大资产重组方案,公司经营范围变更为以房地产开发为主,业务主要位于北京、济南、海口、安吉、长白山等城市,其中北京所占比重较大。

2017年年报显示,房产销售是公司收入和利润的主要来源。其他收入包括控股的两家香港上市公司KEE(02011.HK,开易控股)和中玺国际(00264.HK)所带来的物业管理收入、餐饮收入等。2017年10月,公司完成重大资产重组,取得了A&K公司90.5%的股权,增加公司2017年营业收入10亿元。

从主营业务来看,公司的房地产销售业务在走下坡路。毛利率最高时期为2012年,高达60.33%,近两年受国家政策调控以及市场竞争影响,到2016年时已降到27.48%。随着房地产业务毛利率下

新的控股股东。“接盘侠”的到来让市场兴奋了一把,7月2日中弘股份股票主力资金净流入4794万元。不过,7月2日深交所就发来关注函,针对《股权转让框架协议》提出诸多质疑。问题主要集中在对新疆佳龙的财务状况、股权收购资金来源和收购目的上。随即,中弘股份股票在7月3日主力资金净流出5652万元。

公告显示,截至6月22日,中

滑,中弘股份也开始谋求业务的多元化。从2012年开始,中弘股份就已经在谋求通过并购扩张来实现转型:2012年参与矿业投资;2013年进军手游;2014年联合上影集团投资170亿元打造浙江安吉影视产业园。但这些举措也被部分批评人士质疑为公司追逐热点炒概念。

2015年,公司内部正式提出“A+3”战略转型决策,即:一家A股上市公司外加三家境外上市公司。A即中弘股份,定位于一家全面开发旅游地产的重资产公司;三家境外上市企业则属于轻资产公司,一家围绕互联网金融做物业营销,一家做在线旅游,另一家负责品牌运营管理。

紧接着,与以往的并购扩张方式类似,中弘股份采取了一系列的资本运作,通过中弘股份的BVI子公司著融环球、耀帝贸易,先后收购了H股的中玺国际(前称卓高集团)和开易控股(KEE),以及新加坡上市公司亚洲旅游(Asiatravel.com Holdings Ltd)。

伴随着公司大举并购扩张,中弘股份的土地储备也在2016年激

增,当年新增土地储备117万平方米,接近2015年全年的3倍。2017年,中弘股份耗资4.15亿美元拿下高端旅游服务公司Abercrombie & Kent(简称A&K)90.5%股权。

中弘股份向外界传达的战略思路为:依靠一系列资本运作来盘活此前在多地布局的旅游地产,推动公司向文旅地产转型,从而打造一个涵盖物业管理、中介代理、营销平台及文旅地产开发的闭环链条。

业务的快速扩张导致中弘股份近年来的现金流呈净流出状态。财务数据显示,中弘股份的经营现金流从2013年至2017年均均为负值。

此外,由于大举投资并购,公司的投资活动现金流亦大幅流出。2017年公司投资活动现金流出95.02亿元,流入13.82亿元,净流出超过81亿元。去年,中弘股份除了收购上述A&K公司之外,公司还斥200亿元巨资欲收购美国养老机构布鲁克代尔老年关怀公司,但交易最终搁浅。与此同时,中弘股份又启动对三亚半岛项目的收购,但再次以失败告终。

### 自救不成终卖身

为支持公司的业务扩张,中弘股份的债务规模也在近几年快速膨胀。截至2017年底,公司借款余额283.36亿元,累计新增借款金额为103.68亿元,其中,一年内需偿还的短期借款为97.33亿元,较2016年度的54.63亿元大幅增长,短期债务压力增加。去年底,公司负债总额367.13亿元,较2016年的230.49亿元增加136.64亿元,增幅为59.28%。

在公司对外激进扩张的同时,中弘股份的房地产开发业务则麻烦不断。2017年,中弘股份旗下北京御马坊项目和夏各庄项目受到北京市“3·17”调控政策影响而销售停滞,部分库存房产被查封冻结无法销售,主力大盘御马坊甚至出现退房潮。公司一度给予厚望的如意岛项目受环保风暴影响,被海南省政府实施“双暂停”,公司业绩下滑超过70%。

三家境外上市公司的表现也不尽如人意。年报显示,其中两家公司在去年均出现亏损:中玺国际亏损1232万元,开易控股亏损3910万元。A&K虽然实现扣非净利润9364万元,但与其2.1亿元净利润承诺相距甚远。

年报显示,中弘股份2017年亏损25.11亿元,今年一季度继续亏损3.16亿元。

此外,据记者了解,由于公司在重大投资管理和资金管理方面的内部控制存在重大缺陷,在收购海南南山半岛项目中,公司实际控制人王永红在未经董事会和股东大会审议的情况下,擅自与三亚

鹿回头旅游区开发有限公司、海南新佳旅业开发有限公司签订了股权收购框架协议,并按协议约定于2017年12月28日预付了收购款61.5亿元。目前对于该笔资金的追回仍无进展。根据中弘股份历年年报数据,公司近5年的年平均净利润不过3亿元左右,最高的一年是2012年,为10.34亿元。截至去年末,中弘股份货币资金为8.1亿元。

据记者了解,近几年来中弘股份尝试过多种方式筹措资金。公开数据显示,2016年,中弘股份通过定增以及发行债券等方式融资66.7亿元;2017年上半年,中弘股份又通过股权质押、委托贷款、向关联方借款、股权投资基金等方式共募集资金约112亿元。去年该公司筹资活动获得的现金流净额为55.64亿元。

截至2017年底,中弘股份的有息负债总额为283.36亿元,融资成本介于4.75%-12%之间,期限在1到6年不等。

今年3月19日,中弘股份寄希望于通过与有华融系背景的中国港桥进行重组,若重组顺利,中弘股份能够得到130亿元的资金,但由于债权人配合,重组最终失败。这使得原本偿债资金来源极度匮乏的中弘股份的偿债能力进一步恶化。6月20日,中弘股份筹划两年之久的36亿元定增因为超过有效期而彻底失败。

浙江大学地产运营研究所所长蔡为民告诉记者,对于资金和实力相对薄弱的中小房企来说,转型

文旅地产无疑是“赚命太长”,文旅地产、特色小镇等项目前期是需要非常充裕雄厚的资金支持,而且项目后期盈利缓慢,“可以说,中国地产前20强才有这个实力做特色小镇、文旅地产”。

蔡为民认为,“目前在房地产企业融资趋紧的形势下,对于中小房企来说,其实最好的路径就是找央企或上市公司寻求并购。”中弘股份发布的债务逾期公告显示,截至6月22日,上市公司及下属控股子公司累计逾期债务本息合计金额约为41.13亿元,全部为各类借款。去年底,公司总资产约为451.81亿元。

目前,中弘股份13个在建项目中,仅两个项目恢复了部分施工,其余项目均处于停工状态,其中还有6个项目因为涉及债务诉讼而遭到冻结,公司董秘吴学军也于近期辞职。

自6月20日首次盘中跌破0.99元,成为“仙股”之后,中弘股份股价一直就在1元/股左右徘徊。7月2日和3日,其股票收盘价格涨幅偏离度累计超过20%。根据证监会出台的《退市意见》规定:公司股票连续20个交易日(不含停牌交易日)每日收盘价均低于股票面值(1元)的,证券交易所应当终止其上市交易。据了解,此前\*ST海润因连续下跌,股价跌破1元,随后停牌。

对于意欲接盘中弘股份的新疆佳龙,《股权转让框架协议》中披露甚少,记者向新疆佳龙发出采访函,截至发稿前未收到回复。