

房企搭售装修“礼包”变相抬价

武汉楼市观察：地王“割肉”博弈市场

本报记者 杨玲玲 武汉报道

作为“四大火炉”城市之一，8月的武汉正值酷暑时节，与之相对应的楼市也处于火热之中。根据湖北中原策略顾问中心研究院的统计数据，2018年上半年武汉新房推销量达到64155套，同比增长15.9%，成交58759套，同比增长20.2%，全市推盘194次，同比增长28.5%。同时据不完全统计，8月武汉预计将有超过50个项目入市销售。

热销之下，连日来《中国经营报》记者走访武汉楼市了解到，不

“公摊计入精装修”成投诉重灾区

在武汉市网上群众工作部长江网武汉城市留言板市房管局板块，不少购房者对“限制摇号名额”和“公摊计入精装修”提出质疑。

近日，记者在武汉市网上群众工作部长江网武汉城市留言板市房管局板块上看到，有购房者对开发商限制刚需摇号名额的操作提出质疑：“武汉市政府有刚需摇号规定，为什么开发商可以网上交资料限制名额，现在没关系的刚需就连资料都交不了，刚需摇号还有什么公平可言？”

7月29日，记者在走访位于洪山区白沙五路与烽胜路交汇处的东原启城时，销售人员表示项目意向客户比较多，即使拿出60%的房源供刚需优先选房，依然要控制名额，目前公司将交资料人数和实际房源数的比例控制在3:1。

据了解，针对规模庞大的刚需购房人群，武汉市房管局于今年2月份开展首套刚需购房家庭优先选房试点工作，并从6月开始将首套刚需选择房源比例从40%调整至60%。“针对供求关系紧张的部分区域，开发企业根据商品房项目可售房源套数和项目意向购房人数量，合理控制登记规模，属于开发企业自主经营行为。我局已要求开发企业收取意向资料时间不得少于48小时。”武汉市房管局表示。

同时，记者在采访中了解到，近日长沙市出台“公共部分装修不计入全装修价格”的规定，在武

汉也收获众多反馈。其中，根据美联联邦生活区二期城仕业主反映，去年6月开发商按建筑面积捆绑3000元/平方米的装修费销售房源，公共区域也是业主承担装修费，最近业主发现现场装修的样板间标准远远达不到3000元/平方米的标准。

7月30日，记者实地走访位于江岸区兴业路与文博路交汇处的美联联邦生活区营销中心，销售人员表示，项目的住宅部分已经清盘，目前只剩下商住项目在售楼。对于前期业主对装修标准的质疑，其表示并不知情。

而针对业主反映的上述问题，武汉市房管局回应称：“关于

服务为可选项，并非为捆绑‘家电包’或‘软装包’，上述情况，黄浦湾在开盘前进行了公示，并明确告知客户。”

值得注意的是，随着刚需刚改型项目受追捧，不少地王也按耐不住。上半年以来，包括中冶·39大街、碧桂园晴川府等2016年拍出的高价地王陆续首开入市。“已入市地王基本遵循成本核算法以保本或微利的价格入市，去化在80%以上，下半年预计有更多地王项目放弃等待，以保本价入市。”湖北中原策略顾问中心总经理郑源滔分析称。



近日，在位于青山区建设三路与旅大街交汇处的中冶39大街营销中心，销售人员指着沙盘告诉记者，即将推出1号楼284套房源，这将是该项目第二次开盘，今年4月首次推出的2、3号楼已经售罄。

本报记者杨玲玲/摄影

价不符实问题，我局在项目开盘

前对照公示要求，对开发企业公示的样板房、装修材料、设备、装修价格、交付范围和标准、房屋租赁合同(协议)样本进行了逐项检查，并要求开发企业在商品住房交付前，应保留样板房、装修标准和装修协议公示，让群众根据自身需求，理性选择购买全装修商品住房。”

关于全装修商品房计价方式问题，武汉市房管局表示，目前房地产相关法律法规并无强制规定装修费用的计算处理方式，装修合同的条款及其他补充约定条款由买卖双方自行商定。在郑源滔看来：“后续可能出台政策对精装标准做进一步明确。”

回顾过去两年，武汉楼市处于调控重压之下，但土地市场依然火爆。据不完全统计，2016年首次进入武汉土地市场的房企有13家(6家通过公开土地市场进驻，7家通过合作开发、收并购等方式进驻)，2017年首次进入武汉土地市场的房企有11家(8家通过公开土地市场进驻，3家通过合作开发、收并购等方式进驻)。

与此同时，土地市场地王频出。其中，2016年3月，武汉青山滨江商务区P(2016)009号纯住宅用地挂牌出让，经过长达3小时、248轮的竞价，地块最终被中冶置业武汉公司以22亿元的总价拿下，成交楼面价93107元/平方米，成为青山区新地王。

近日，在位于青山区建设三路与旅大街交汇处的中冶39大街营销中心，销售人员指着沙盘告诉记

“装修升级包”“茶水费”频仍

“双限价”的背景下，部分房企捆绑装修升级包实现获利，同时市场中仍存有业主反映“茶水费”问题。

据了解，在新房备案价和精装修“双限价”的背景下，部分房企通过采取房管局备案精装修+升级包等方式突破限价限制实现更大获利。

根据购房者反映，位于武昌区武珞路十五中正对面的佳兆业城市广场天域，房管局备案价为27492/平方米，武汉市规定精装修价格最高标准不超过5000元/平方米，而该楼盘却以优加大礼包升级服务将精装修标准增加至7000元/平方米。

对此，佳兆业湖北公司营销负责人对记者解释称：“该项目的精装修部分包括4000元/平方米的基本装修以及3000元/平方米的升级装修，其中3000/平方米的装修是客户可以自由选择，且在售楼处有相应公示。”

近日，记者走访佳兆业城市广场天域看到，现场众多购房者将沙盘团团围住，销售人员忙碌地穿梭在购房人中进行介绍和带看。据了解，近期加推的1号楼为毛坯房源，同时，销售人员介绍称，前期开盘的2、3、4号楼为精装交付，装修标准在7000元/平方米左右。

地王承压“保本”入市

在融资无门的情况下，房企纷纷通过回现保命，纵使地王项目也不得不放低姿态“保本入市”。

另外记者注意到，2016年11月22日，位于汉阳区杨泗港地区新港长江城启动片地块经过多轮竞拍后被平安不动产关联公司深圳新联投资有限公司以110.65亿元总价拿下，刷新汉阳总价地王纪录。随后，平安联合龙湖、金茂、越秀开发，目前龙湖项目营销中心已开放，案名为龙湖·春江彼岸。

近日，记者实地走访位于汉阳区晴川大道与两湖路交汇处的龙湖·

事实上，针对购房者反映的这一情况，早在2017年5月10日，针对市民投诉比较集中的精装房价过高的问题，武汉市房管局就在全率先出台规范文件对全装修房根据房屋备案价执行分段指导价，并作出“最高标准不超过5000元/平方米”的限定。

对于佳兆业城市广场天域的精装修费用，武汉市房管局回复称：我局于2018年5月5日对该项目进行销售方案现场检查，销售现场已公示“五证”、“一房一价表、销控表等信息”。针对留人反映的问题，我局正在调查处理中，如开发企业存在违规销售的行为，我局将依法依规进行查处。

此前，多位武汉怡华逸天地业主向记者反映称，2016年年末，购房时被以各种理由价外加价，收取9万元至23万元不等的费用。业主们粗略估计，这笔费用总计或超过3000万元。近日该项目业主向记者反映称，“茶水费”问题依然未能得到妥善解决。

对此，武汉市房管局回复表示，怡华逸天地小区由湖北好利达置业

有限公司开发。经区经侦部门核实，投诉人所交费用最后由湖北丰华现代农业开发有限公司收取。湖北丰华现代农业开发有限公司表示，其已团购怡华逸天地6号楼2单元、3单元房屋，此费用系团购费。区局已约谈开发企业，其未收取额外费用。

武汉市房管局提出，区城建局已将该额外收费问题函告东西湖区物价局，并对开发商捂盘等行为进行信用扣分。此前还向市房管局申请，在调查怡华逸天地项目期间暂停拨付其监管资金。

“2018年3月30日，区政府办公室组织区房管局、区物价局、区经侦大队等部门对怡华逸天地问题进行研判。2018年4月28日，区房管局向区政府专题报告怡华逸天地‘茶水费’问题。随后，区房管局分别到区地税局、区国税局、区经侦大队、区物价局等部门深入沟通，仍无法从行政协调及行政处罚层面处理湖北丰华现代农业开发有限公司收取‘团购转让费’问题。”武汉市房管局表示，现由于无开发商收取“茶水费”明确证据，建议投诉人通过司法途径维护权益。

中国家居董事局“换血” 航天旅游小镇控股权起风波

本报实习记者 伍月明
记者 董海华 广州报道

自收购上千亩中山神舟航天旅游小镇项目启动后，中国家居意欲加速实现文旅项目的转型。

8月2日，神舟航天乐园集团有限公司(00692.HK，以下简称“中国家居”)发布公告称，执行董事(行政总裁)黄鸿照、执行董事邓元伟以及执行董事黄坤华辞任，陈璐辞任独立非执行董事。

与此同时，黄志坚获委任为独立非执行董事及独立委员会主席，邓文慈获委任为独立非执行董事，且现任执行董事郑建华获委任为行

业绩不振 董事局频繁更换

根据公开资料显示，中国家居主营业务为互联网家装大数据管理、供应链金融服务(P2P)、旅游文化产业投资、证券投资及销售相关产品。需要注意的是，从2014年至2016年连续三年，中国家居都在亏损，且亏损金额分别达到8.61亿港元、10.88亿港元及3.42亿港元。

对于2017年的年报，中国家居发布公告，董事会确认，进一步延迟刊发2017年中期业绩及2017年年度业绩。在完成独立调查后，该公司将采取一切必要步骤以切实可行情况下尽快刊发2017年中期业绩及2017年年度业绩。然而，如今已到8月，依然未公布其年度业绩。

在业绩下滑的背景下，中国家居出现了较大的人事变动。

2017年底，执行董事李志雄以个人业务发展为由辞任。2018年4

月，郑建华也辞任执行董事及董事会主席，其认为公司独立调查工作中向其提供所需公司资料的进度并不理想。值得一提的是，郑建华于2017年7月14日才入职中国家居，同日中国家居还委任黄鸿照为执行董事及行政总裁，郑建华则担任执行董事。

8月2日，中国家居再次发布董事局人员变动公告。当中提及执行董事(行政总裁)黄鸿照、执行董事邓元伟、执行董事黄坤华已辞任，及陈璐已辞任独立非执行董事。由新的领导班子重新组成董事局以及顾问委员会。

与此同时，黄志坚获委任为独立非执行董事及独立委员会主席，邓文慈获委任为独立非执行董事，且现任执行董事郑建华获委任为行政总裁，皆从7月9日起生效；而马棱获委任为执行董事，从7月31日起生效。集团表示，上述四位人士加入公司董事会，将充分调动和发挥各方资源，推动公司不断发展壮大。

值得一提的是，这已是中国家居停牌以来迎来的第三次高层换血。在原有业务发展并不如意的情况下，新的管理队伍对于公司未来发展会有怎样的变化？

7月30日，执行董事马棱在接受《中国经营报》记者专访时表示，作为新入驻的管理团队，目前我们会对公司资源进行整合、平衡各方利益，之后将尽快启动复牌，并逐渐推进中国航天主题旅游小镇项目的落地。

项目受阻 控股权起风波

事实上，中国家居所拿下的航天旅游小镇项目曾一度搁浅。

马棱在接受记者采访时坦言，“我们对于中国(中山)航天神州乐园的收购协议很早便签订了，但并没有完成实际上交割。主要是因为涉及到几大股东的利益平衡问题以及项目的所有权归属。”

这则协议是指2016年10月29日，中国家居与其全资附属公司Vanilla Venus Limited，以及中恒投资控股有限公司(以下简称“中恒投资”)三方订立收购协议，当中提到中国家居将斥资14.5亿港元收购中国航天主题旅游小镇项目。

意图转型 重构产业版图

据港交所信息显示，中国家居控股有限公司是一家主要从事家居销售业务的香港投资控股公司。该公司通过四大分部运营。家居家私销售分部买卖家居家私及木制产品。采矿分部勘探、发展及开采铁矿。信息及技术服务分部提供信息及技术服务以及销售相关产品。其他分部从事证券投资业务。其主要在中国香港及内地开展业务。

随着公司中文名称由“中国家居控股有限公司”更改为“神舟航天乐园有限公司”，中国家居逐渐将主营业务重心转移至文旅项目。中国家居在公告中称“对该收购将为公司发展打开新的篇章充

满信心”。

实际上，中国家居为了发力文旅项目，在资金、人才、业务结构等方面早已有了布局。

马棱介绍，“为更好地筹备文旅项目，公司通过顾问委员会的成立搭建起新的人才队伍。”目前，公司委聘贺建斌、周朝龙、季素福、吴立松担任公司高级顾问，主要为神舟航天乐园项目的开发、建设、经营和管理提供顾问服务。

在资金方面，公司在上市公司规定的基础上，打造全新的银财团联动平台。目前包含三个很知名的投资机构、一个银团以及公司自有资金，基本可以解决前期的资金需

要。后续还会有产业基金的建立，通过上市公司发债在市场进行募集来获得资金。

“从每年的投资峰值来看，预计要投入第一期25亿~30亿元。预计投资峰值应该是在第一年的下半年到第二年的中期达到最大峰值，大概达到27亿元。”马棱补充道。

记者从中国家居获悉，目前航天旅游小镇已经取得不少实质性的进展。截至2018年3月2日，中国(中山)神舟航天乐园首期1125亩用地规模已经取得批复，此外，该项目启动的征地拆迁工作中，其中286亩开园用地已经报省审批。而在政策方面，该项

目已经纳入了广东省“十三五”重点规划项目，获得各级政府支持，吸引数十家银行金融机构和多家央企国企的参与。除此以外，债券工具的投资方均开始关注中山神舟航天旅游小镇项目。

业内人士分析，对于跨界发展文旅项目的企业来说，文旅项目所需的前期投资较大，属于重资产模式，存在由于跨界经营导致管理不善带来的投资效率低下等投资风险。此外，也会受到国家政策调整、旅游市场低迷或竞争加剧、产品规划定位无法获得市场认可或同质可替代产品增多等因素干扰。因此，项目投产后能否实现预期效益仍存在一定不确定性。