

# 限价倒逼成本管控 武汉多开发商精装房进退两难

## 有项目全额退还精装修款

本报记者 张家振 武汉报道

近期的武汉楼市颇不平静，“限价”之下的精装房让开发商进退两难。

随着市场下行，武汉精装房质量纠纷也正逐步显现出来。根据湖北日报传媒集团主办的荆楚网大数据舆情监测系统显示，仅今年

## “精装修”之困

根据荆楚网大数据舆情监测系统显示，初步整理网上的维权信息不难发现，海伦小镇、红星天铂等楼盘已然处在舆论的风口浪尖，多项目陷入“精装修”之困。

在位于武汉市白沙洲板块的保利新武昌项目记者看到，工作人员正在拆除项目营销中心，该项目已全部清盘。但随着项目进入室内装饰施工阶段，装修质量也引起了业主的极大关注。

保利新武昌因地处武汉楼市房价洼地，单价较低很难抢占到而被冠以“白沙洲神盘”“刚需陪跑盘”等多个称号。在项目营销中心门口，一封盖有当地派出所公章的公开信揭示出项目正面临着业主对于房屋装修质量的质疑。在这封《致保利新武昌小区业主的一封信》中，当地公安部门表示，近期辖区内部分新建小区业主因房屋精装修的质量、价格等问题，多次到售楼部及相关部门聚集维权，并要求业主合理表达诉求。

“业主们对于小区精装修房的质量及第三方监理等诉求，应当选出5名代表与开发商协商达成共识；协商不成的可到政府相关职能部门信访反映或者聘请律师提起诉讼等方式解决。”上述公开信提醒。

保利新武昌因精装修质量问题遭到业主质疑并引发纠纷并非个案。根据荆楚网大数据舆情监测系统显示，初步整理网上的维权信息不难发现，海伦小镇、红星天铂等楼盘已然处在舆论的风口浪尖，多项目陷入“精装修”之困。

据荆楚网统计，海伦小镇全网

11月以来，武汉楼市大大小小的维权事件此起彼伏，接踵而至。11月以来，武汉范围内有近20个楼盘掀起了精装修维权的风潮。

对于相关问题，武汉市住房保障和房屋管理局(以下简称“武汉市房管局”)一位不愿具名的负责人在接受《中国经营报》记者采访时表示，依据职能职责我局负

爆料信息所占比例高达40.7%，远高于排名第二的红星天铂(17.2%)和当代满庭春MOMA(12.4%)。

据多位业主反映称，今年五六月在海伦小镇项目购买精装修房，但彼时并未看房样板间，也没有提供装修明细。在10月才开放的样板间中，业主发现装修用材和质量与预期2000元/平方米的装修标准存在较大差距，并在协商未果的情况下展开维权引发冲突，业主提出退还装修款的诉求。

据了解，2012年，海伦堡地产正式布局武汉，先后拿下青山、江夏、汉阳、经开等多幅地块，开发有海伦春天、海伦小镇、海伦广场、海伦国际和海伦堡千禧湾等多个项目。针对业主反映的问题，记者联系上海海伦堡地产武汉城市公司一位品牌负责人并发送了具体的采访问题，公司方面回复称，自项目销售以来，公司一直按照政府监管部门的相关规定在售楼部及样板间对购房合同、装修合同以及项目交付标准进行详细公示，相关材料的品牌和型号在双方签署的《装修合同》中有明确约定；对于政府监管部门前期未明确要求予以公示的部分品牌、型号，公司现也予以明确并于11月8日在项目售楼部进行了公示，确保公示标准与实际交付一致，以合格产品交付给所有购房业主。对于个别业主提出的

其他诉求，公司高度重视，将严格遵守双方签订的合约。而红星天铂业主维权成功，开发商承诺退还装修费用无疑为其他项目业主提供了“不良示范”。

据了解，11月7日，开发商为去库存将后期销售的房屋改为毛坯房，并相应降低了房屋售价而引发老业主强烈不满。最终，业主与项目开发商武汉星凯房地产开发有限公司达成协议：原一二期购买精装修房的业主将退还装修费用，改成毛坯销售。

工商资料显示，武汉星凯房地产开发有限公司为上海红星美凯龙房地产集团有限公司(以下简称“红星地产”)在武汉设立的全资子公司，主要负责红星天铂项目的开发建设。该项目是红星地产进入武汉开发的首个项目，也是其布局

来，精装修房质量纠纷频发背后，市场降温是催化剂，这也和前期市场混乱有关。从目前的案例来看，购房者对于“双合同”盛行、价外价现象、装修质价不符合质量瑕疵等的诉求不尽相同。另外，市场上针对装修消费缺乏明确的监管细则，买卖双方从各自角度出发存在利益

的直接冲突，很难达成一致。



开发商为去库存将后期销售的房屋改为毛坯房，并相应降低了房屋售价，引发老业主不满。

张家振/摄影

其他诉求，公司高度重视，将严格遵守双方签订的合约。

而红星天铂业主维权成功，开发商承诺退还装修费用无疑为其他项目业主提供了“不良示范”。

据了解，11月7日，开发商为去库存将后期销售的房屋改为毛坯房，并相应降低了房屋售价而引发老业主强烈不满。最终，业主与项目开发商武汉星凯房地产开发有限公司达成协议：原一二期购买精装修房的业主将退还装修费用，改成毛坯销售。

工商资料显示，武汉星凯房地产开发有限公司为上海红星美凯龙房地产集团有限公司(以下简称“红星地产”)在武汉设立的全资子公司，主要负责红星天铂项目的开发建设。该项目是红星地产进入武汉开发的首个项目，也是其布局

来，精装修房质量纠纷频发背后，市场降温是催化剂，这也和前期市场混乱有关。从目前的案例来看，购房者对于“双合同”盛行、价外价现象、装修质价不符合质量瑕疵等的诉求不尽相同。另外，市场上针对装修消费缺乏明确的监管细则，买卖双方从各自角度出发存在利益

的直接冲突，很难达成一致。

据荆楚网报道，从“付费标准”“豆腐渣工程”“质量差”“捆绑销售”“垃圾装修”“霸王条款”“双合同”等高频关键词中也不难看出，业主维权的原因多来自不平等的购房合同和相关条款。

记者获得的武汉市建筑工程质量监督站向各区质监机构、市站各质量监督科下发的内部文件显示，对全市“全装修维修”涉及的开发项目进行重点摸排，将室内装饰装修消费缺乏明确的监管细则，买卖双方从各自角度出发存在利益

的直接冲突，很难达成一致。

中华的首秀。

2017年12月，红星地产以总价11.94亿元、楼面价2995元/平方米竞得P(2017)147号地块。记者获得的资料显示，红星天铂项目位于新洲区柴泊大道路南侧，共分三期建设。今年8月11日，红星天铂以全屋精装首开，并交出了7亿元的销售业绩。项目开盘毛坯均价7700元/平方米，另捆绑精装修2000元/平方米。

不过好景不长，随着片区楼市降温，项目周边的竞品绿城桃李春风等选择毛坯开盘，11月7日红星天铂也无奈选择了将后期销售的房屋改为毛坯房销售。

对于精装修毛坯房销售的初衷和退还装修款的进度等问题，武汉星凯房地产开发有限公司一位负责人在接受记者采访时未做明确回应。

## 楼市下行成催化剂?

出台精装修标准只是限制、指导开发商不能超过限价，并不是给开发商定出了装修的价格。

据荆楚网报道，从“付费标准”“豆腐渣工程”“质量差”“捆绑销售”“垃圾装修”“霸王条款”“双合同”等高频关键词中也不难看出，业主维权的原因多来自不平等的购房合同和相关条款。

记者获得的武汉市建筑工程质量监督站向各区质监机构、市站各质量监督科下发的内部文件显示，对全市“全装修维修”涉及的开发项目进行重点摸排，将室内装饰装修消费缺乏明确的监管细则，买卖双方从各自角度出发存在利益

的直接冲突，很难达成一致。

被纳入重点摸排的项目共计17个，包括当代万国城、新城璟棠、保利香颂、华发未来荟、恒大翡翠华庭、美好长江首玺、保利新武昌、恒大嘉园、恒大帝景、中南拂晓城、新力泊帝湾、绿地美湖、三和剑桥城、武汉中海尚城、朗诗里程、汉南绿地城和海伦小镇。

武汉市建筑工程质量监督站一位负责人向记者表示，质量监督工作具体由项目所在各区质监站负责，涉及到具体项目的摸排情况目前尚未掌握。

“购房者也要有契约精神，买卖双方签署了装修合同，如果购房者对装修合同、价格和质量有异议，或者开发商未按照全装修合同(协议)约定的标准交付、构成违约的，买受人有权根据合同约定要求开发企业承担违约责任。”武汉市房管局上述负责人表示无法协商一致的，购房者可以按合同约定向仲裁机构申请仲裁或向人民法院依法提起诉讼，依法维护自己的权益。

据了解，为了避免彼时市场横行的“茶水费”等乱象，2017年5月，武汉市房管局在全国率先出台规定，对全装修房装修及销售进行规范。根据规定，武汉精装修标准共分5档，根据毛坯备案价格不同精装修标准从2000元/平方米到5000元/平方米不等。

“出台精装修标准只是限制、指导开发商不能超过限价，是防止开发商将房价拉上去，这是从维护购房者权益的角度来履职的，并不是给开发商定出了装修

的价格。”上述负责人表示。

李国政在接受记者采访时表示，近期武汉楼市精装房质量纠纷频发，主要有几个方面的原因：一是前期部分购买精装房的业主，当年甚至交了茶水费才抢到房子，将就买的，但最近一年房价保持稳定，部分区域新盘多，同等价格可选更好的朝向或户型，而且毛坯房源多了，让很多之前“匆忙上车”的人心里不舒服；二是最近两年因为限价倒逼开发商成本管控，很多项目装修确实有瑕疵，甚至毛坯房质量都有问题；而红星天铂公开承诺退还精装修款改为毛坯销售，相当于火上浇油，让其他业主看到了精装改毛坯的希望。

“现在最大的问题是，市场上存在毛坯、装修‘双合同’，按照毛坯备案价标准出台装修指导价，开发商和业主签订的装修合同白纸黑字写着2000元/平方米甚至5000元/平方米的装修价格，企业和买房人对于装修限价理解有偏差，企业会做溢价手段。”李国政表示，而买房人看到装修过程和装修用材及装修效果时，很容易形成质价不符的心理预期。

“去年就预言2019年武汉楼市会出现大面积消费纠纷，现在提前了半年爆发。”在李国政看来，市场降温是一个催化剂。

事实上，武汉楼市和全国部分城市类似，正处在供应持续增长而销售逐渐走低之间的矛盾之中。武汉市房管局披露的统计数据，今年1-10月，全市新建商品房批准预售197245套，批准预售面积2267.33万平方米，同比增长13.12%，新建商品房销售163052套，销售面积1695.37万平方米，同比减少19.04%。库存方面，截至今年10月末，武汉全市已批准预售尚未网签的商品住房129021套，面积1348.76万平方米。

据了解，针对精装房质量纠纷问题，武汉市房管局正会同武汉市城建委对全市装修商品住房项目开展销售和施工质量进行检查，并要求开发企业严格按照要求设置样板间及现场公示，12月1日前明确用材品牌与型号，同时对装修质量进行自查。

## 业绩吃老本 负债率暴增至1218%

# 万创国际欲第三次冲击港股

本报记者 刘颂辉 上海报道

借助资本开道，疏解融资难题，今年以来，多家房企争相赴港上市。总部位于安徽淮南的万创国际(以下简称“万创国际”)，也开起了其第三次征战港股之路。

11月22日，据万创国际向香港联合交易所递交的招股书显示，公司拟在香港主板上市，发行100亿股，每股0.01港元，总股本1亿股。

招股书显示，2015~2017年以及2018年前9月(以下简称“报告

## 经营业绩靠吃老本

目前的上市房地产企业，项目主要聚焦一个区域或者偏居一隅并非少见，规模较大的例如主要布局上海区域的光明地产和聚焦江苏南京的弘阳地产，小的如总部位于合肥的文一地产。但是，从万创国际的项目布局来看，在今年10月之前，其业务未曾离开过大本营安徽省淮南市。

据招股书显示，万创国际总共拥有泉山湖项目、御香山项目和万创东方樾等少数几个项目。泉山湖项目，又称联华金水城，自2010年开始开发的综合住宅项目，主要包含高层住宅、联排排屋及独栋房屋等12个不同类别的楼盘和3块空地。据第一太平戴维斯报告，2015年~2018年前9个月，泉山湖项目是淮南市最大规模的住宅项目。

第二个住宅物业为御香山项目，是万创国际以总代价约6.82

亿元在淮南市山南新区收购项目土地。目前，公司已经取得该项目的相关土地使用权证，于今年2月开始进行预售。截至9月30日，开发中可销售/可租赁总建筑面积中已预售建筑面积约为12.2715万平方米，占开发中可销售/可租赁总建筑面积约74.93%。万创国际表示，销售御香山项目物业产生的收益将于2019年及2020年确认。

淮南位于安徽省中北部，距离省会城市合肥约100公里，距离江苏省南京市250公里。据新安房产网数据显示，11月19日~25日，淮南住宅成交678套，成交面积73513.45平方米。而根据淮南经济社会发展统计公报，2017年，商品房总投资为193亿元，售出物业总建筑面积分别为330万平方米，平均售价为5304元/平方米。

值得一提的是，记者注意到，在招股书公布的2017年售出物业

期内”)，万创国际的业绩增长较为缓慢，营收分别为4.24亿元、7.81亿元、6.29亿元、7.57亿元，净利润分别为5424.8万元、5127.5万元、8284.9万元和1.35亿元。

值得注意的是，除了业绩与同期递交上市申请的房企相比呈现明显差距之外，公司目前仅拥有三个住宅开发项目，全部位于安徽省境内，总建筑面积为73.37万平方米。2015~2017年，万创国际的资本负债比持续攀升，2017年，达到“惊人”的1218%。

万创国际方面表示，资本负

债率比较高的原因，主要由于基础总权益低，宣派股息7500万元令权益减少以及计息其他借款增加所致。

万创国际由2003年12月联华实业成立的安徽泉山湖置业有限公司(以下简称“泉山湖置业”)重组而来，事实上，泉山湖置业为万创国际的主要运营、间接全资附属公司。针对公司上市及项目开发等问题，《中国经营报》记者多次致电并致函上述公司，相关负责人表示，相关信息暂时不方便对外透露，后期或将组织统一回复。

总销售额一栏中，数据单位却被错误写成了“百万平方米”。

在淮南之外，今年10月，万创国际将业务触角首次伸向临近淮南的六安市，以总代价约3.36亿元竞得六安东郊新城地块，总土地面积为13.1万平方米，楼面价1166元/平方米，容积率0.59%，并命名为万创东方樾。据介绍，该项目预期于2018年11月取得相关土地使用权证，将在2019年第一季度开工建设。

万创国际介绍，公司的土地储备包括可供销售建筑面积为36109平方米、可供租赁建筑面积为22355平方米的未售出竣工物业；总规划建筑面积为479738平方米的开发中物业；总规划建筑面积为195529平方米的特作未来开发物业。

据招股书披露，在2019年之前，万创国际在营收业绩层面仍需要依靠泉山湖项目来支撑。

## 负债比高达1218%

记者梳理招股书发现，报告期内，万创国际的毛利率在房地产行业处于较高水平，其资本负债率在三年内暴增至1218%。

2015年~2017年及2018年前9个月，万创国际的毛利率分别为37.9%、17.8%、25.5%、34.7%，略高于同期的房地产龙头企业绿地和万科。

公开资料显示，万科上海区域此前发布消息，2017年，公司回款1500亿元的目标，其中，上海、杭州、南京、宁波、苏州、合肥、徐州7个城市公司销售超百亿元。

反观万创国际方面，营收还不如龙头房企的一个城市公司，2015年~2017年，公司流动资产净值分别为3.3亿元、4.7亿元、1.2亿元，资产负债比依次是608.5%、

716.8%、1218.0%，2018年前9个月的资产负债比为418.9%。

万创国际方面解释称，2015年~2016年资产负债比上升的原因是计息其他借款增加，及部分被截至2016年产生纯利致使权益总额增加所抵消。2017年的负债比达到1218%是因为宣派股息7500万元令权益减少以及计息其他借款增加所致。2018年由于公司向独立第三方华融资产偿还其他借款3.6亿元导致资产负债比有所下降。

第一太平戴维斯的统计报告显示，以市场参与者及投资者总数计算，安徽省的物业开发及销售市场为华中地区的主要市场之一。根据国家统计局的资料，安徽房地产企业总数曾在近七年时间中，增加671

## 曾两度上市折戟

万创国际由泉山湖置业重组而来，控股股东为汪氏家族——汪明来、汪季明、Wang Foundation Trust、Wang Investment Holding及万创中国有限公司。

在第三次发起上市申请之前，2017年6月30日和2018年2月14日，万创国际向港交所递交过申请书，但都已失效。

招股书披露，泉山湖置业主要从事房地产开发，由联华实业、汪季明(联华实业实控人汪明来胞弟及联华实业二股东)及刘恩年(汪明来配偶)在2003年12月成立，分别持有95%、4%和1%的股权，淮南市田家庵区泉山湖水库附近的泉山湖项目即是其开发运营。而万创国际成立于2010年，现任41岁的汪季明是汪明来的胞弟，为万创国际主席、执行董事兼行政总裁，负责战略规划及公司决策，以及监督公司整体管理及运营。汪明来之子，29岁的汪磊为执行董事，负责业务的风险管理及行政，享有Wang Investment Holding的全部股权。

申请材料就自动失效，若企业继续上市流程就必须重新递交材料。黄立冲介绍，申请材料自动失效的原因包括中介机构工作缓慢、审计报告出具缓慢、申请期内企业未能及时回答问题、任何原因联交所没有及时批出、一些潜在障碍没有排除和保荐人因换工作原因辞职等。

此外，Wang Investment Holding Limited，于2016年1月在英属处女群岛注册成立，由ASIA TRUST LIMITED(作为Wang Foundation Trust的受托人)及控股股东全资拥有。万创中国为Wang Investment Holding的全资附属公司，主要业务为投资控股，其全部已发行股本由Wang Foundation Trust的受托人持有。Wang Foundation Trust乃汪明来及汪季明成立的全权信托，全权受益人目前为汪磊以及汪明来及汪季明各自的配偶。

从股东资料可以发现，万创国际成立之初即颇具家族色彩。万创国际表示，公司的业务运营主要位于安徽省，不会在香港有任何重大经营，执行董事及高级管理层团队成员留驻及预期将继续留驻中国大陆。委任通常居于香港的额外执行董事或调派执行董事至香港对本集团而言并无益处或者不合适。因此将来不会有两名居于香港的执行董事。