

南通楼市“AB面”：日光盘频现 实施土拍“双限”

本报记者 郭阳琛 刘颂辉 南通报道

作为上海的“北大门”，南通是环沪都市圈少有的不限购城市，加之长三角一体化、沪通高铁、“上海第三机场”等利好因素叠加释放，成为了长三角地区最为火爆的几个城市之一。

2019年，南通房价的涨幅在全国名列前茅。《中国经营报》记者梳理发现，目前，纵观南通主城区在售或即将开盘、加推的新房，单价破“2”已是标配，部分项目单价已突破4万元大关。

据南通市统计局数据，2019年，南通市房地产开发投资914.4亿元，同比增长20.4%，高于全省平

楼市回温

克而瑞南通机构统计数据显示，4月，南通商品住宅新增供应19.11万平方米，环比上涨7.12%。整体市场去化表现良好，平均去化率达69%。

进入“金三银四”以来，“日光盘”“多人抢一套”“30秒卖5亿”等场景频频在南通上演。

克而瑞南通机构统计数据显示，4月，南通商品住宅新增供应19.11万平方米，环比上涨7.12%。整体市场去化表现良好，平均去化率达69%。

连日来，记者走访了绿城·诚园、仁恒公园世纪、华润·悦府、万科·时代之光等多个项目发现，不少项目不仅去化相当可观，还加快了推盘节奏

例如，位于崇川区洪江路与通富北路交汇处的绿城·诚园，3月底刚刚推出三期，282套房共有652人参与摇号，中签率刚过四成。趁着楼市复苏的“春风”，绿城·诚园又计划在5月底推出最后230套房源，均价2.5万元/平方米。

然而，“五一小长假”的售楼处也并没有想象中的热闹，只有断断续续一两组顾客前来，偌大的会客区空无一人，样板间也仅有一两组顾客在参观。

但项目置业顾问却丝毫不担心，他告诉记者，这是绿城目前在南通唯一在售的项目，锁资需要100万元。“绿城在南通的房子一直不愁卖，‘五一’假期每天接待上百组客户，原本计划本月下旬开盘，现在提前至14日开始摇号。”最终，共有700多组客户锁资。

均增速11.0个百分点，而全国平均增幅仅为9.9%。另据易居研究院发布的《全国50城房价收入比偏离度研究》，2019年，南通市房价收入比偏离度为22.0%，同比上升且增速进一步扩大，排名第10位。易居研究院认为，这类城市存在一定的风险，建议严格实施市场调控措施，防范投机行为入市导致住宅价格泡沫化。

近日，面对“失速狂奔”的楼市，南通市终于主动“踩刹车”降速，频发调控政策。5月6日，《南通日报》在头版头条发文指出，南通首次在土地出让环节“限地价+限价”，并出台鼓励刚需政策，首次购房的居民和人才优先购房。

尽管绿城·诚园四期两年后才交付，记者走访发现，工地施工进度明显落后于周边项目，距离封顶遥遥无期。

作为仁恒置地在南通市主城区的首个项目，仁恒公园世纪颇受关注。与绿城·诚园相似，仁恒公园世纪也在3月份售罄二期。仅仅209套房源，却有多达1313人参与“认筹”，对最高单价超过4.5万元的高档项目而言，这个成绩相当卓越。

在仁恒公园世纪售楼处，往来看房的顾客络绎不绝。置业顾问李丽（化名）表示，此次主打的是135平方米和160平方米两种户型，“除了常规的飘窗全送，阳台赠送一半，两个户型北阳台都可改造为房间。”

在两种户型的样板间内，已完全看不出有阳台改造的痕迹。“这个房间总共10平方米，阳台大概5平方米，属于一个‘灵动空间’，安装移门就是意思一下，为了通过政府验收，指会有第三方公司将移门拆除。这确实是偷面积，也因此受顾客欢迎。”李丽直言道。

5月13日，南通仁恒相关负责人表示在接受记者采访时表示，上述情况以售楼处说法为准。

“这属于虚假营销。”在易居研究院研究总监严跃进看来，在开发商的诱导下，购房者往往觉得占了便宜。

“地王”频出

新规达到最高限价后就实行摇号，有实力的房企会派出多个具有一级资质的壳公司参与，以增加“中奖”几率，所以才出现接近百家企业摇号的情况。

“南通土地市场一直很火，背后的主要原因还是南通楼市火爆，各房企土储告急。”克而瑞南通机构负责人秦顺亭如是说。

近期，南通土拍地王频出。4月20日，南通市通州区成交2幅纯住宅用地，其中一幅先锋地块被上海裕景置业以4万元/平方米楼板价竞得，溢价率高达97.65%，成为通州区首幅楼面价破万的地块；5月12日，启东2001地块以10331元/平方米的楼面价、总价13亿元拍出，启东市首块“万元地”也由此诞生。

火热之余，南通土拍规则也发生变化。3月25日，两块土地挂牌出让打破了原先“价高者得”的旧规，同时标明了“土地最高限价”和“房屋备案均价”，这也是南

调控加码

南通市住建局负责人表示，住建部门在确定楼盘时会重点考量以下条件，一是项目的销售价格在同区域内要相对较低；二是优先选择规模较大，房源总数较多的楼盘；三是项目要以144平方米以下户型为主。

去年底，南通房价环比涨幅创下“全国百城第一”。

购房火爆的背后，“茶水费”“捆绑销售”“捂盘惜售”等现象屡见不鲜。尤其是开发区的中兴兰溪荟项目，被曝6076组购房者仅有5套房是通过正常程序选购，这些都让南通市决心采取调控措施。

为此，当时南通市发布《对市区新建低价普通商品住宅项目限制转让的通知》，对市区新建低价普通商品住宅项目限制转让，期限为五年。

而在今年年后的楼市调控新政中，土地出让实行“双限”无疑是最亮眼的。为配合土拍“双限”政策，南通市也对房价备案体系进行了优化，根据项目品质和配套差异，对商品住房价格备案采取差别化指导。

据南通市住建局负责人介绍，“双限”政策是南通市稳步推进房地产市场“一城一策”工作方案，实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标的重要举措，目标是促进房地产市场平稳健康发展。

记者梳理发现，该政策其实早在去年12月24日，南通市住建局、南通市发改委和南通市自然

资源规划局联合发布《进一步推动市区房地产市场平稳健康发展的实施办法》中就可窥端倪。

该文件涉及土地出让管理、普通商品住房价格备案差别化指导、成品住宅室内装修监管和商品房交付后物业管理服务等方面。其中，明确规定，“建立热点地区地价与房价联动机制，南通市住建局、发改委、自然资源和规划局等部门在土地出让前研究具体地块的房屋备案价格，按照优质优价原则，合理设定土地挂牌底价”。

记者了解到，上述两幅地块采取最高限价摇号方式确定竞得人，即挂牌前由价格备案联席会议研究设定出让地块的房屋限定备案均价，按照房屋备案核价办法倒推土地挂最高限价，下浮15%左右便为起挂价，达到最高限价后停止网上报价，有2家或2家以上要求继续竞买的，改为现场摇号抽签确定竞得人。

该地块共吸引了80多家房

企参与报价，其中17家达到最高限价参与摇号。最终，祥生地产以成交楼板价17391元/平方米，总价20.6亿元拿下该地块，溢价率18%。

秦顺亭告诉记者，新规达到最高限价后就实行摇号，有实力的房企会派出多个具有一级资质的壳公司参与，以增加“中奖”几率，所以才出现接近百家企业摇号的情况。

为了防止开发商注册多个“马甲”进行不良竞争，南通市在新挂出的R20003、R20004地块大幅提升了保证金的金额，分别达到9.4亿元和13.6亿元。

但R20001地块相对较低的最高备案价，也让附近华润·悦府和万科方圆两个放风价超过

3.5万元/平方米的高价地项目承压。

事实上，上述两个相邻项目位于南通最火热的中创区内，在去年下半年刚刚拿地，并将南通土拍价格推上新的高度。其中，万科项目楼面价为18406元/平方米，将规划20栋小高层产品；华润项目楼面价为17616元/平方米，规划14栋小高层产品。

5月6日，记者来到位于通富路和洪江路交叉口的华润·悦府，发现项目内塔吊林立，但施工进度并不快。很多楼栋还处于打地基状态。

尽管如此，为了及早蓄客，华润·悦府已在万象城、中南城、永旺商场、国城大润发四个商场设立了临时展厅。



位于崇川区洪江路与通富北路交汇处的绿城·诚园，3月底刚刚推出三期，282套房共有652人参与摇号，中签率刚过四成。 本报记者 郭阳琛/摄影

盘，随机抽取不少于40%比例房源，供人才和首次购房居民同时申请购买。

但记者走访的多家项目均表示，对于新政，暂时还未收到政府的正式通知，如果政府在开盘前下达相关要求，都会严格执行。

南通市住建局负责人表示，住建部门在确定楼盘时会重点考量以下条件，一是项目的销售价格在同区域内要相对较低；二是优先选择规模较大，房源总数较多的楼盘；三是项目要以144平方米以下户型为主。

李丽表示，随着南通房价的持续上涨，投资客的获利空间也越来越小，目前大部分的新房还是由南通本地人及下属县市“消化”掉的，“刚出台的新政也是为了打击炒房，维护刚需客的利益。”

“短期来看，限价能抑制新房均价上涨。”秦顺亭分析称，南通土拍实行双限规则也是在保护市场不过热。但当前南通大兴基建，想在2020年冲击万亿GDP，政府对房地产依赖度较高，因此不会主动限购。“如果市场仍然保持较高涨幅，不排除省里下压更严厉的调控政策。”

浙江诸暨招商引资“闹剧”：有企业入局七个月即被踢出局

本报记者 夏晨翔 北京报道

欢欢喜喜被政府招商引资而来，在收购股权7个月后，不仅被踢出局，甚至与昔日的被收购方站在了公堂的对立面。

日前，一则股权纠纷开庭公告引起外界关注。涉及企业八方控股集团有限公司（以下简称“八方集团”）系由原国网浙江诸暨市供电公司（以下简称“诸暨市供电公司”）“三产”公司改制而来的民营企业。2019年，经诸暨经济开发区管理委员会（以下简称“管委会”）介绍，八方集团股权对外转让。但仅过7个月时间，双方产生纠纷，解除了转让协议。

“解除协议的原因主要有两点，一是管委会在招商引资时曾介绍收购方具有央企背景，但实际上却是一家民营企业；二是在转让时，八方集团的资产被严重低估了。”诸暨市供电公司一位负责人告诉《中国经营报》记者。这场招商引资的闹剧究竟为了什么？

入局仅7个月

八方集团为原诸暨供电局职工集资成立的“三产”企业，拥有房地产开发、建设、建材、机动车检车维修、物业、金融管理服务等业务牌照，后因国家电力体制改革，成为由蔡培忠、骆一中两人持股的股份制民营企业。

2019年1月，蔡培忠、骆一中与诸暨市宣承投资合伙企业（有限合伙）

陷入股权纠纷

对于解除原因，记者获得的一份“民事诉状”显示，蔡培忠、骆一中认为系由八方集团及下属关联企业的资产被严重低估等原因和其他各种不可协调的矛盾导致。

但是，为何股权转让之后，会出现“资产被严重低估”的情况？另一方面，既然购买了被“低估”的资产，“占了便宜”的严胜军又为何愿意解除协议，返还资产？

谁的“八方”

诸暨市委宣传部就表示，相关采访可以咨询供电公司。“这件事他们是主体”。令人不解的是，在此次交易中，诸暨市供电公司究竟扮演着何种角色？为何一家改制后的民营企业，其股权转让事项要交由供电公司负责？记者获悉，诸暨市供电公司在今年3月份月度工作例会上还曾强调，八方集团股权处置后续工作是今年公司党委的头等大事，要拿回7000万元“投资款”。

（以下简称“诸暨宣丞”）签订《八方控股集团有限公司100%股权之股权转让协议》（以下简称《转让协议》），其中，蔡培忠持有八方集团89.72%股权，骆一中持有10.28%股权。

而严胜军为受让方诸暨宣丞担保人，浙江省诸暨经济开发区管理委员会为见证方。天眼查信息显示，诸暨宣丞即成立于2019年1

月，严胜军为控制人。按照《转让协议》，诸暨宣丞受让八方集团100%股权并获得公司及其全部资产和权益应支付的股权转让对价为3.2亿元，收购款分三期支付，第一期付款约1.9亿元，第二期付款约1.1亿元，第三期约为1700万元。其中的“特别约定”指出，为确保八方集团在本次股权转让项目实施

事实上，自上世纪90年代起，为了解决员工福利问题，全国电力系统纷纷集资组建“三产”企业，随着2002年厂网分离改革实施后，电力系统“三产”企业也逐渐剥离出来，电力公司领导、中层干部和一般职工入股成为趋势，但在彼时，企业高管由电力公司领导兼任的情况也普遍存在。而八方集团作为诸暨市供电公司曾经的“三产”企业，双方也曾保

持着千丝万缕的关系。据公开资料显示，早在2005年左右，原诸暨市供电局副局长即担任八方集团总裁，此外，诸暨市供电局审计科科长、招投标中心主任等相关领导亦同时兼任八方集团对应部门的领导。记者了解到，在八方集团股权转让之前，蔡培忠、骆一中两人虽为持股股东，但在公司的运营机制中，制度设计为《八方信托财产管理章程》，即由诸暨供电局职工基

后总体保持平稳，保持其原经营团队稳定，转让方向八方集团董事会委派2名董事，其中1名董事兼任公司总经理，1名董事由公司党委书记兼任。此后，2019年2月13日，严胜军通过银行向蔡培忠支付1.9亿元，正式进驻八方集团。而根据收购约定，八方集团原有经营层保持3年不变，但对外投资的决策权属于收购方。

于对某一自然人的信任，将自己的合法财产用信托方式，以该自然人名义出资八方集团形成的资产。而八方集团的信托当事人大会由402位全体信托当事人组成，是八方集团信托财产的权力机构，拥有制定和修改公司章程，公司合并、增资等重大事项作出决议等职责。在此前股权收购过程中，这一事项即曾获得了357名信托当事人同意，39人反对，39人未表决的结果。

但令人惊讶的是，在严胜军仅仅入局7个月后，2019年8月，曾经的“合作伙伴”却又签订了《八方控股集团有限公司100%股权之股权解除协议》（以下简称《解除协议》），9月2日，八方集团再次进行了工商变更，股权重回蔡培忠、骆一中两人手中。而双方更是因为股权转让纠纷，站在了公堂的对立面。

“原值返还”处理。而事实上，在这一时限内，八方集团确实进行过对外投资。我接手公司后，是想有所作为的，当时要对企业转型，才进行了一些投资，但是我并没有从中牟利。现在虽然解除了转让协议，我第一笔收购款1.9亿元还没有还给我。八方集团要求我返还7000万元投资款后，他们把新成立的公司股权转让给我，再退回1.9亿元收购款。”严胜军称。

对此，诸暨市供电公司一位负责人回复记者称，事实上，在八方集团股权转让前，已对402名信托当事人进行了股权清退。严格意义上，八方集团与供电公司并无关系。而本次股权转让事件中之所以由供电公司出面谈判，或是因为诸暨市政府方面认为供电公司曾与八方集团有关联，方便协调。对于双方股权纠纷一事，记者还致电诸暨经济开发区管理委员会，但是并未获得对方回应。