

部分项目优惠近20万元 当代府项目用双合同规避限价

## 石家庄楼市花式促销

本报记者 黄永旭 夏晨翔  
石家庄报道

随着疫情防控形势的逐渐缓解,人们的生活也逐渐回归正常。今年的“五一”小长假,就为石家庄楼市的复苏增添了活力。据不完全统计,“五一”期间,石家庄10大区域,有超过60个楼盘推出了购房优惠;29个楼盘开展了各式的活动助力成交;9大区域18个楼盘进行房源加推或开盘,3个楼盘在假日期间开放样板间。

《中国经营报》记者近日走访

### 楼盘优惠“百花齐放”

“五一”期间的优惠对购房者的刺激仍在持续,记者走访多家楼盘看到,售楼处人员流动活跃,售楼处内部也一扫早前的冷清,几家售楼处内部甚至同时接待近10组顾客。

“五一”假期之后的石家庄大街上,车流涌动、人来人往,疫情所致的压抑感基本消失殆尽,人们回归正常生活。

不过,“五一”期间的优惠对购房者的刺激仍在持续,记者走访多家楼盘看到,售楼处人员流动活跃,售楼处内部也一扫早前的冷清,几家售楼处内部甚至同时接待近10组顾客。

一名销售人员称,看房人数的增加,与楼盘推出的多项优惠政策密不可分。

位于石家庄南二环东延线循环化工园区附近的华远·海蓝和光项目,目前在售为4#、5#两栋,项目置业顾问介绍,某房源原总价174万元,但经过“加推9.9折”“特惠9.5折”和“按揭9.6折”三重优惠之后,成交价为157万元,优惠额度达到17万元。

在“五一”期间竞争最激烈的长安区东北二环区域,有两处楼盘也延续了优惠。

万科翡翠书院项目共分为5个地块进行开发,共规划建设29栋楼,住宅均价为19000元/平方米。置业顾问介绍,由于近期加推了3#地块的高层和洋房产品,所以现在开发商给出的最大优惠就是“认筹2万抵10万”,等于直接优惠8万元。

了解到,“五一”大促之后,石家庄大部分楼盘延续了之前的优惠政策,除了“定金抵房款”“按时首付”“项目特惠”等主流的优惠之外,还有样式繁多的特色优惠,很大程度上推进了市场回暖。不过,在众多优惠购房的洪流中,也存在打擦边球、钻空子的销售行为。

受访业内人士称,相较于前几个月,现在市场回暖很明显,前来看房客户在增加,市场预计会越来越越好,但房价方面依然体现一个“稳”字,并没有出现大幅度涨跌情况,维持了平稳状态。

万科翡翠书院不到2公里就是旭辉长安府项目。旭辉长安府项目于2020年1月开盘销售,精装修交房,现推出五重优惠,分别是“定房2万抵8万”“当天认购9.9折”“7天首付9.9折”“按时签约9.9折”和“特惠9.8折”。以某100平方米精装房为例,经置业顾问计算,若购房者同时享受5项优惠,那么总房价优惠额度能达到近18万元。

此外,位于石家庄城南的石家庄同福当代府MOMA(备案名:同福苑)也在近期吸引了一大波热度。据置业顾问介绍,该项目于4月25日开盘,销售形势喜人,当前主要优惠有两项,“定房2万抵5万”和“7天首付9.8折”,但其优势在于超低价的精装住宅。

不过,记者在走访中发现,该项目销售环节中存在双合同现象,即“购房合同+精装协议”的模式,将超出备案价的房款转移至精装协议。同福当代府MOMA置业顾问多次强调,该项目为当代置业(1107.HK)进入石家庄的首作。

天眼查信息显示,河北同福原绿房地产开发有限公司由当代节能置业股份有限公司持股51%,河北同略企业管理咨询有限公司持股49%。

### 双合同规避限价

除了上述几项名目,置业顾问还列出了毛坯总价1345145元,精装费306503元,贷款107万元,首付275145元。

2020年4月21日,石家庄市栾城区行政审批局发布了河北同福原绿房地产开发有限公司当代府(西区)、(东区)项目环评批复公示。项目总投资共计180281.23万元(合18.028123亿元),共建设17栋高层住宅楼、1所幼儿园及公共配套设施、地下车库。

置业顾问介绍,项目首开西区6#、8#住宅楼,主要户型为三居和四居,精装交付,均价15000元/平方米。

据了解,该项目售楼处还未交付使用,当前所在品牌馆只是临时营销中心。置业顾问表示,品牌馆与项目之间仅隔一条建设大街,建设大街东侧是项目所在地,属栾城区,而建设大街西侧的品牌馆则属于裕华区。

第三方数据显示,栾城区5月新房均价为9698元/平方米,而裕华区5月新房均价则为16694元/平方米。

“我们打造的是绿色科技住宅,全小区都是精装修交付,这也是当代置业进入石家庄的首盘,性价比非常高,房子品质绝对超乎你想象。”石家庄同福当代府MOMA置业顾问如是介绍。

随着石家庄楼市迎来复苏,众多售楼处人流量逐渐增多,位于石家庄建设大街西侧的同福当代府MOMA品牌馆也有许多顾客来访,品牌馆内部看房客户约有五

### 增加未来转让税费

石家庄当地一位房产中介告诉记者,由于备案价无法匹配市场价,不少开发商为了获利,就会通过捆绑精装、车位等形式拆分合同。

房价备案制度的施行,要求开发商在首次开盘定价时,必须根据规定的时间提前到当地价格主管部门备案,然后才可以向房管部门申请销售许可证。备案的价格将在房管部门的官方网站上向社会公布,这一价格即为该楼盘的最高售价,开发商不得擅自销售中突破此价格卖房。

在走访中,记者发现同福当代府MOMA项目实行双合同并非个例,石家庄市场类似为规避限价的

组,正在了解项目详情。

置业顾问介绍,该项目当前均价15000元/平方米,相较周边项目而言,属于亲民价格,“离我们项目1公里,那个盘也是精装修,均价在20000元/平方米,现在已经清盘了”。而且项目当前优惠力度很大,当天交定金可以享受优惠,7天之内还清首付还可以享受总房价9.8折优惠。

随后,置业顾问以项目8号楼某105平方米房源为例,详细计算出该房源价格及优惠金额。按照单价16276.25元/平方米计算,房屋总价为1715355元,在享受“2万抵5万”和“7天首付9.8折”优惠后,成交总价为1651648元,成交单价为15988元/平方米。

记者注意到,除了上述几项名目,置业顾问还列出了毛坯总价1345145元,精装费306503元,贷款107万元,首付275145元。这也意味着,精装费用已经超过备案的首付款。

置业顾问直言,由于备案价低于周边市场价,因此开发商会以备案价格与购房者签订购房合同,另外要将成交总价与备案价的差额以精装费的形式收取,并签订一份精装协议,“毛坯总价就是备案价,加上精装费就是成交总价,首付和贷款都是按照备案价计算,精装费不计入购房合同”。

而精装费则有三种付款方



旭辉长安府项目推出多重优惠。以某100平方米精装房为例,经置业顾问计算,若购房者同时享受5项优惠,那么总房价优惠额度能达到近18万元。黄永旭/摄影

式。第一种,对资金压力较小购房者而言,精装费可与首付款一同交纳;第二种,分期支付精装费,购房者可以在2年内,分4次交清精装费;第三种,购房者申请贷款交纳精装费,贷款期限最长10年,年利率按4%计算。

一位已签约业主也向记者提供了“精装协议”,显示该协议名为“装修设备提升改造协议”,其中,甲方为购房者,乙方(施工方)为河北原绿装饰装修工程有限公司。

天眼查信息显示,河北原绿装饰装修工程有限公司与河北同略企业管理咨询有限公司最终受益人为同福集团董事长刘山国。河北同略企业管理咨询有限公司

为当代府项目的合作方,持股49%,当代置业持股51%。

装修设备提升改造协议第二条,装修价款及支付中明确,“该房屋装修设备提升改造包干原总价(含税)为人民币327923元,享受优惠86081元优惠后包干总价(含税)为人民币241842元”。

石家庄市栾城区住建局房屋交易管理科方面表示,开发商销售过程中,应该严格遵循“一房一价”原则,不得以其他形式收取费用,否则将是严重破坏市场秩序的违规行为。

记者多次联系该项目开发企业核实,但截至发稿,均未获得有效回复。

## 中天城投的“朋友圈”生意

本报记者 余燕明 北京报道

2020年4月下旬,一家名为“贵阳恒森房地产开发有限公司”(以下简称“贵阳恒森”)的私人企业发生了股权变更,其大股东由持股90%的何英,变成了全资持股的李何。

贵阳恒森是曾经的贵州首富罗玉平的重要合作伙伴之一,其与罗玉平名下实际控制的金世旗

### 接盘的贵阳恒森

贵阳恒森的大股东何英已经彻底退出,此前其持有贵阳恒森90%的股权长达六年之久。

接手贵阳恒森全部股权的是自然人李何。根据天眼查挖掘的关联信息,李何名下除了贵阳恒森的股权之外,并无设立其他企业或开展相关业务。

在股权结构上,贵阳恒森与罗玉平并无关联,但却与他名下控制的多家企业发生了大笔交易。

截至2019年末,贵阳恒森仍然欠付中天金融接近12亿元资金,上市公司备注为金融资产转让款,虽然中天金融将其列报于流动资产项下,但该项早在2018年已经形成。

中天金融在2018年末披露贵阳恒森欠付的金融资产转让款为15.6亿元,账龄为1年以内。但时至2019年末,上市公司仍有接近12亿元资金没有收回,而账龄却拉长到了最多2年。

国际控股股份有限公司(以下简称“金世旗控股”)、中天城投集团有限公司(以下简称“中天城投”)进行过一系列交易。

尽管贵阳恒森的大股东已经退出,但到2019年底,它仍然欠付罗玉平控制的上市公司中天金融集团股份有限公司(000540.SZ,以下简称“中天金融”)接近12亿元资金。

记者已向中天金融方面核实了解自然人何英从贵阳恒森退出,会否影响贵阳恒森所欠付的巨额资金收回,但没有得到上市公司回应。

2018年初,贵阳恒森曾试图参与受让上市公司所持中天城投的全部股权。中天城投的实际受让方为罗玉平及金世旗控股设立的合资企业,贵阳恒森拟最低出资9.5亿元,其中自有资金仅为1亿元,企业间借款5.5亿元。

当时贵阳恒森的资产总额不过7.4亿元,负债总额6.5亿元,净资产不足9000万元,而2017年营业收入则只有2527万元,均大幅低于贵阳恒森拟参与交易的9.5亿元最低出资款。

贵阳恒森与中天城投、金世旗控股之间的交易,远不止于此。

目前,贵阳恒森分别参股投资了成都鑫汇实业有限公司(以下简称“成都鑫汇”)、句容宏锦房地产开发有限公司(以下简称“句

另一家名为“贵州瑜赛进丰房地产开发有限公司”(以下简称“瑜赛进丰”)的私人企业,在股权结构上与中天金融亦无关联,但期末中天金融向其输送的资金余额超过了2.4亿元。而瑜赛进丰此前的间接股东之一为自然人何帅。

与此同时,中天金融还与另一名何姓自然人——何炫设立了友山基金管理有限公司(以下

简称“友山基金”),上市公司中天金融持股70%并实际控制。而何炫在瑜赛进丰下一间附属企业任职。

《中国经营报》记者多方查证了解,但无从知晓何英、何帅、何炫之间的真实关系。不过,这3名何姓自然人在友山基金、瑜赛进丰,以及与上市公司进行的一系列交易上,产生了大量交集。

宝华镇的住宅项目,中天城投在2016年1月份取得句容宏锦32.3%的股权后,与上述情形类似,贵阳恒森随即在2016年3月份取得了句容宏锦51%的股权。

与中天城投向贵阳恒森转让所持成都鑫汇34%股权时间基本一致,即2018年初,中天城投也将其所持句容宏锦32.3%的股权,再次全部转让予贵阳恒森。这意味着贵阳恒森与中天城投共同参股投资了成都鑫汇、句容宏锦后,而在2018年初,贵阳恒森则又成为了上述房地产项目公司的接盘方,让中天城投实现退出。

根据工商登记备案,除成都鑫汇、句容宏锦、金世旗资本外,贵阳恒森此前还与中天城投、金世旗控股参与投资过中天城投(泸州)置业有限公司、贵阳金世旗产业投资有限公司,这些投资均与中天城投绑定,此外再无其他投资参股。

### 关联的何姓自然人

目前,瑜赛进丰在股权上与中天金融亦无关联,但至2019年末,瑜赛进丰仍然欠付上市公司逾2.4亿元资金。

据记者查询,中天金融与瑜赛进丰之间的往来款,其实在2017年已经产生。2017~2018年末,瑜赛进丰欠付上市公司的往来款余额分别为1.4亿元、1.15亿元,2019年末则继续大额增加。

上市公司在2017年末首次披露瑜赛进丰欠付往来款的账龄为1年以内,而到2019年末,这些仍未收回的往来款账龄,已经被拉长到最多3年。

瑜赛进丰开发了位于贵阳乌当区的商业项目。目前,瑜赛进丰的大股东为贵州盛诚信达贸易有限公司(以下简称“贵州盛诚”),贵州盛诚由聂怡磊、周素颖共同持股51%、49%。

根据天眼查挖掘的关联信息,聂怡磊与友山基金密切相关,其在友山基金设立的多家附属企业里有过任职,并与友山基金的主要股东何炫共同出资成立了贵州融创投资咨询有限公司。

而周素颖则是在2018年从自然人股东何帅的手里受让了贵州盛诚49%的股权。周素颖与前述自然人李何持股情形类似,除了贵州盛诚以外,其名下亦无设立其他企业或开展相关业务。

值得注意的是,贵州盛诚在2015年从友山基金受让了瑜赛进丰90%的股权,尽管何帅已经退出了贵州盛诚,但其却仍然担任了瑜赛进丰唯一的执行董事兼总经理。此外,何帅还在友山基金的附属企业深圳前海友山互联网金融

服务有限公司担任了唯一的执行董事及总经理。

实际上,不仅是何帅与友山基金存有潜在关联,上述贵阳恒森的原股东何英也与友山基金有着紧密联系。中天金融在2015年对友山基金完成增资合并的同一时间,上市公司当时还计划通过友山基金作为发起人,与何英共同出资设立公募基金基金管理公司——中天友山基金管理有限公司。

目前,友山基金由中天金融间接持股70%,自然人股东何炫直接持股27.59%。而何炫不只是友山基金的主要股东,同时也深度介入了上市公司的核心企业,并与瑜赛进丰仍然保持了关联。

中天金融的核心企业之一——中天国富证券有限公司的5名董事成员里,何炫是其中一名董事;何炫还出任了贵州友山物业管理有限公司的唯一执行董事,该公司由瑜赛进丰全资持股,而实际在工商变更记录上,友山基金已从瑜赛进丰退出多年。

围绕上市公司、友山基金、瑜赛进丰以及何炫、何帅、何英的诸多交叉关联里,何炫及其友山基金是当中的核心。根据公开资料,何炫早年在上海社保基金管理中心、华创证券等相关机构任职,之后返回贵阳创办友山基金由中天金融增资合并,一直至今。

《中国经营报》记者已向中天金融方面核实了解贵阳恒森、瑜赛进丰以及何炫、何英、何帅之间的关联情况,与上市公司是否存在相关利益安排,但截至发稿未获回复。