

多项目销售称可零首付 有楼盘中介称需收百万“外收”

南宁楼市“狂欢”

本报记者 蒋翰林 童海华 南宁报道

“但凡了解过南宁楼市的都知道‘外收’有多普遍，销售也完全没遮掩。”1月上旬，《中国经营报》记者走访了南宁市各区，当记者惊讶于不少楼盘明目张胆收取几万到上百元不等的“外收”时，同行的中介如是说。

所谓“外收”，即开发商收取一笔房屋总价外的款项，销售话术中通常为“服务费”“代理费”“转让费”，这笔款项不会出现在购房合

同里，通常也不会出具收据。

实际上，南宁的楼市在全国范围来看可谓独特。在“强首府”战略政策下，南宁重视产业和人口的导入，据贝壳研究院统计，在南宁的购房群体里，非本地购房者占7成，越来越多外地人将置业目光聚焦到南宁。

然而在城市虹吸效应的掩映下，房地产市场却乱象频发。“外收”加价、首付分期、零首付广告满大街、未拿预售资格先收钱蓄客……在记者的走访调查中，南宁楼市乱象五花八门，在当地人看来却见怪不怪。

“外收”：楼市公开的秘密

“外收”买房路数已是南宁楼市公开的秘密。记者在人民网地方频道，南宁市领导留言板搜索“外收”二字，仅2020年一年就有30余条相关投诉留言，收取金额在几万到上百万元不等。

1月上旬的一个工作日，记者来到位于南宁市五象新区的彰泰府项目营销中心。在置业顾问出示的置业计划书上，记者留意到除了房屋总价，还多了一项112万元的“服务费”。

“但凡了解过南宁楼市的都是知道‘外收’有多普遍，销售也完全没在遮掩的。”当记者对这笔额外收取的112万元表示惊讶和不解时，同行的房产中介反问记者“应该不是本地人吧？”

根据置业顾问的说法，这笔服务费不会写在购房合同中，和首付款一起一次性缴清。置业顾问向记者解释，由于2018年取得预售备案价低，现在开发商加收112万元“服务费”情有可原。置业顾问还表示，每个购房者的服务费并非固定，具体看户型和面积。

实际上，“外收”买房路数已是南宁楼市公开的秘密。记者在人民网地方频道，南宁市领导留言板上搜索“外收”二字，仅2020年一年就有30余条相关投诉留言，收取金

额在几万到上百万元不等。据《南国今报》的统计，2017年以来，南宁市相关部门共收到涉及250家房企违法违规投诉，其中被投诉房价外加价行为的涉及158家房企。

一名当地知名房产中介机构的工作人员告诉记者，几年前拿的地均价被政府备案价“控死”，现在周边房价都在涨，开发商为了获利，只能外收止损。某楼盘售楼处看房的覃女士向记者袒露，自己很早前就开始物色新房，看了不下10个新开楼盘，十有八九有“外收”，“遇到‘良心’的外收就考虑上车，也是没办法”。

实际上，早在2017年，南宁市住房、物价、工商等部门联合印发《关于进一步加强房地产市场调控促进房地产市场平稳健康发展的通知》，该文件明确房地产开发企业和销售代理机构销售商品房时，除经备案的商品房预售价格外，不得向购房人另行收取咨询费、代理费、团购费、会员费等任何费用。

“消失”的房源

南宁住建局商品房销售公示系统显示，该套住宅显示为“签约中”为不可售状态，4栋2单元也仅有一套房显示“未售”状态。

相比彰泰府，位于五象新区的另一个楼盘朗玥湖山的“外收”话术则更为隐秘。该楼盘最新一幢于2020年10月取得预售资格，置业顾问小声对记者称，购房者需在总价外额外支付88万元的“转让费”。因为开盘时大部分房源即被个人或公司提前承包，该笔费用会支付到承包人的账户中，不会写入购房合同中，也不会出具相应收据。

当记者要求置业顾问将这笔金额和名目清楚地写在置业计划书时，对方迟疑不肯，最终在计划书上下了很小的“88”，似乎不愿再留下更多证据，也不愿透露这笔款的具体去向。

除了88万元“转让费”，置业顾问还告诉记者，需在购房合同外签署一份装修合同，另收每平方米3000元，总计约40万元的装修费。如此算来，除了购房合同上的购房款，购买此套房需要额外支付超过128万元。

更为出乎意料的是，随后记者在南宁市住房和城乡建设局商品房销售公示系统上查询时，当时看

中的该套住宅显示为“签约中”为不可售状态，4栋2单元也仅有一套房显示“未售”状态。明明在销售中心还是公开可售的房子，为何“消失”在了官网系统？

关于交纳88万元“转让费”才能解锁被“提前承包”的房源，以及关于装修双合同的相关问题，记者联系了该项目开发商广西新弘基地产有限公司，并将采访函发送至其指定邮箱，对方电话告知领导由于疫情不方便回南宁，要视疫情的情况再做回复。

除了“外收”，令人印象深刻的还有南宁市随处可见的“首付分期”“零首付”大幅广告。记者走访了建发五象印月、彰泰江景湾、启迪亮等楼盘，置业顾问均表示可提供半年到两年不等的首付分期，其中还有楼盘可零首付买房。记者在查询中发现，有当地房地产媒体梳理了2020年可办理首付分期的楼盘共计超过60个，记者按照梳理的表格随机致电了10个楼盘，均可办理首付分期。

开发商加紧推盘，除了推出

“量跌价涨”的真相

2020年前11个月南宁商品住宅成交量为824.32万平方米，同比下降18.09%，成交均价为12491元/平方米，同比上涨8.83%。

南宁乱象横行的楼市背后，一方面供应持续激增，不少房企加快周转速度，一方面成交量却在减弱。

根据克而瑞数据显示，2020年前11个月南宁商品住宅成交量为824.32万平方米，同比下降18.09%，成交均价为12491元/平方米，同比上涨8.83%。值得注意的是，2020年南宁的商品住宅去化周期为8.7个月，而2019年为5.7个月，库存和去化压

力明显加大。土拍市场方面，2020年南宁土地成交金额突破500亿元大关，供应量、成交量均创5年新高。

在此背景下，南宁不少房企加入“拿地即开工”的高周转常态。以华润置地江南中心为例，该项目2020年10月29日拿地，11月20日奠基开工，11月28日接待中心开放，12月19日开盘6栋楼，从拿地到开盘，不到两个月时



在南宁市五象新区的彰泰府项目置业顾问出示的置业计划书，除了房屋总价，还多了一项112万元的“服务费”。

首付分期，还有楼盘在未取得预售证就开始收取预订金，大力蓄客。位于武鸣区的彰泰悦湖居，置业顾问称预计今年5月份能拿到预售证，现在已开始缴纳两万预订金预定房源，并要在预约之后的三天内缴纳首付款。在记者走访中，同样操作的还有金科城，虽然还未取得

预售资格，售楼现场已经人潮涌动，样板间也已开放，并称需预约交纳1万元预订金，开盘后只面向预约的客户出售。

记者就走访中发现的上述操作，致电发函至彰泰集团、建发房地产集团有限公司，截至发稿前对方未予回复。

面落实强首府战略强治理实施方案》中，力争至2035年市区常住人口增加至1000万人。

而在重视人口的导入和加大住宅供应的同时，南宁如何整治城市住房购房中的违规乱象，形成平稳健康的房地产市场？针对在走访中所发现的上述楼市乱象，记者发函至南宁市住房和城乡建设局进行采访询问，截至发稿前该局未予回复。

中民投“自救保卫战”

本报记者 张玉 上海报道

从2019年8月成立应急管理委员会，2020年5月成立重组工作小组、2020年6月组建第三届董事局，叠加2020年疫情影响，这个冬天对于中国民生投资股份有限公司（以下简称“中民投”）而言，依然显得“十分漫长”。

天眼查显示，日前，中民投由于金融借款合同纠纷，被平顶山银行股份有限公司诉诸法庭，开庭时间为2021年1月13日下午两点。而2021年1月7日，中民投和北京银行股份有限公司天津红桥支行“对簿公堂”，案由同样是：金融借款合同纠纷。

此外，2020年12月24日，据上海金融法院发布的(2020)沪74执234号限制消费令披露，因中民投未按执行通知书指定的期间履行生效法律文书确定的给付义务，法院依照相关规定对中民投采取限制消费措施，限制中民投及中民投法定代表人吕本献不得实施规定的高消费及非生活和工作必须的消费行为。

事实上，回顾2020年，中民投的这场“自救保卫战”一直在继续。2020年6月，中民投召开临时股东大会，完成了新一届董事局、监事会组建，这是中民投自成立以来的第三届董事局。新一届董事局由19位股东代表组成。其中，茅永红任董事局主席。12月23日，据相关媒体报道，中民投应急管理委员会主席茅永红从上海返回武汉，退出一线管理。华安财险、特华系掌门李光荣接替茅永红全面主持工作。

中民投这艘庞大的“资本大船”目前重组进度如何，后续相关业务的发展规划是怎样的？对于企业发展相关问题，1月7日，中民投相关负责人回应《中国经营报》记者表示：目前集团领导都在出差。截至发稿，记者未收到回复。

内部管理动荡

试图重新回到成长轨道中民投，目前正在积极调整自己的组织架构。

2020年12月11日，中民投发布关于公司董事、监事、董事长发生变动的公告。根据公告，2020年6月3日，中民投召开临时股东大会，完成了新一届董事局、监事会组建。这是中民投自成立以来的第三届董事局。新一届董事局由19位股东代表组成。其中，茅永红任董事局主席，杨小平、孙荫环、左宗申、史贵禄、李光荣、林腾蛟、林波、王丽影、王树华任副主席。据悉，在此之前，茅永红为应急委主席，负责化解中民投所面临的流动性困难、稳定公司运营、推动内

出清地产资产

内部架构调整的同时，对于企业未来的发展方向也成为中民投备受关注的焦点。

根据相关媒体报道，在经营策略上，中民投后续将以“保险+资管”为核心。在这一新思路下，中民投现有的产业板块中与“保险+资管”关系不大的，股权将被中民投逐步稀释乃至完全退出。不过，针对记者的求证，中民投方面并未对此予以回应。

那么，中民投旗下地产板块未来会如何发展？

记者注意到2020年12月29日，亿达中国发布公告表示，其此前

巨船驶向何方？

积极调整组织架构，出清地产资产，中民投这艘“巨轮”将会驶向何方？

根据中民投2020年6月官方消息，目前，中民投已与长城资产管理公司正式签署推动重组方案实施协议。根据计划，中民投的新能源、社区服务、租赁、医疗、地产等产业经营及相关板块，将通过提升经营，恢复造血能力；投资相关板块将进一步



2014年，中民投联合体以248.5亿元买下的上海董家渡地块。

部整顿改革。

中民投方面表示，上述人事变动后，公司治理结构符合法律规定和公司章程规定，公司高级管理人员调整对公司日常管理、生产经营

及偿债能力产生积极影响。

公开资料显示，中民投由59家大型民营企业共同发起设立，涉及机械制造、冶金、信息科技、资产管理、环保、新能源、电力、电子商

关于控股股东中民嘉业出售公司股份的事情仍在讨论中，尚未签订协议。此前在9月27日晚间，亿达中国控股有限公司发布公告称，控股股东中民嘉业已与潜在买方洽谈出售公司股份事宜，但尚未订立协议。

2019年10月，中民嘉业提出“以产业赋能为特色的地产投资集团”的发展定位。时任中民嘉业董事长雷德超曾在2月13日的中民投核心团队线上会议中，阐述了2020年的重点经营规划：开源节流、增收节支是当前工作的重中之重，尤其在防控疫情的特殊时期，中民嘉业要把稳经营、稳生产放在

步整合资产，逐步实现资产升值。

在2020年4月的专项会议中，中民投方面表示，在应对疫情冲击的同时，中民投积极推进重组发展。一方面，集团总部围绕重组方案，细化各项落地任务，全面启动债务、股权和资产重组；另一方面，中民新能、中民未来、中民嘉业、中民医疗等重点板块抓紧恢复造血能力和经营能力，中民投资本、中民投国际、中民投租赁、中民投

亚洲等板块抓紧强化精细化经营、创新思路、创造和贡献现金流。

另据公开资料显示，目前中民投重组的主要思路是从高负债、重资产的“运营+投资”模式，逐步向“投资+平台”的轻资产模式转变，要求“轻资产、高周转”，甚至将中民嘉业本部的重心定位为孵化地产金融业务。

此外，债委会此前已经协调中民投集团总部流贷降息至2.75%，并

务等领域。“本次增加董事数量就是为了落实股东救助，依靠股东力量、群策群力，在各级政府部门和机构的支持下形成合力，帮助中民投走出困境。”

不过，对于这家组织架构颇为庞杂的大型民营企业而言，保证内部管理有条不紊并非易事。

2020年11月底，一封对时任中民投中民投子公司北京中民资产总经理助理兼业务部总经理陈籽均的举报信，传遍金融圈。这在让中民投陷入舆论危机的同时，也显示了内部管理对于目前这艘“千疮百孔”的大船重要性。

而早些时候，2020年2月，中民投控股的上市公司上置集团

(01207.HK)发布公告称，时任公司董事主席彭心旷因涉嫌职务侵占罪被正式逮捕，时任公司执行董事陈东辉因涉嫌职务侵占罪被拘留。10月23日，中民投控股的上市公司上置集团(01207.HK)发布公告称，洪志华获委任为执行董事、董事会主席、提名委员会及投资委员会主席、法律程序代理人以及授权代表。此外，公司首席财务官由彭雄文变为杨磊。

在上海中原地产市场分析师卢文曦看来，类似高管问题侧面反映出公司内部制度存在缺陷和漏洞，“高管对内部运作流转比较清楚，更容易出现扯谎”。

整合居家养老、长者照护以及护理培训等资源，中民未来孵化全新社区养老品牌“颐乐”并于2020年8月进驻老年康养社区“颐尚居”。据了解，颐尚居是由绿地康养产业集团开发，是一家涵盖颐养公寓、邻里中心及配套商业的康养社区。

针对中民投目前逐步稀释地产板块的举措，一位地产行业人士向记者表示，这是根据企业自身的发展情况来定的，“退出的原因可能是他们觉得不符合自身的发展要求。此外，中民投近两年在地产行业几乎没拿地，本身项目也不多，在地产行业的竞争方面并不具备优势”。

值得一提的是，风雨飘摇中的中民投也在积极吸纳人才增强造血能力。在中民投官网的“求贤若渴”一栏，记者注意到，目前中民投和中民嘉业共发布了13条招聘信息，涉及董事局办公室、财务管理中心、高级管理团队、风险控制中心和人力资源中心等不同的岗位。最新一条招聘信息的发布时间为2020年10月22日，招聘职位是董事局办公室专员。

同时值得一提的是，为了更好地

行的战略沟通会上，中民投集团旗下中民未来董事长王晖表示，这是中民未来“二次创业”的新起点。自成立之初，中民未来就以社区、物业作为业务拓展的主战场。今年选定城市服务及环卫相关业务作为战略转型的重点方向。数据显示，2019年，中民未来与雅居乐达成战略合作，双方物管合约总面积超过6亿平方米，在管面积超过5亿平方米。中民投董事局副主席李光荣提及，一定要珍惜与雅居乐的合作。雅居乐的加入，有助于共同把企业发展好。

工商资料显示，截至目前，中民投对外投资子公司处于在业状态的总计26家，其中多以金融资管、能源、地产物业、医疗投资等类公司为主。