

中天美好等房企销售称可经营贷交首付 需冻资选房

三四线楼市样本调查：浙江台州楼市躁动“狂欢”

本报记者 刘颂辉 台州 上海报道

浙江台州是长三角地区的第16个城市，也是长三角最南侧的地级市。北接宁波，南面是温州，在杭州等地密集推出房地产“紧箍咒”之下，台州成了开发商关注的地级市之一。

近日，《中国经营报》记者实地走访台州楼市注意到，除了本土的方远房产，台州还吸引了绿城、中梁、祥生、新城、阳光城和荣安等外来开发商“掘金”。2020年，7家房企首次进军台州市场，其中，不乏龙湖、中天等品牌企业。

市场的持续火热引起监管层的注意，2020年11月，台州在原有的调控措施基础上，推出“新房限售3

房价暗涨

“2020年上半年和下半年买一套房，总价能相差50万~60万元，不用担心这里的房子没人要！”

李小倩(化名)是方远房产的一名销售人员，公司的总部位于浙江台州，是当地规模较大的房地产商之一。

1月20日，在椒江区东环大道的方远房产销售展示中心，她回顾过去一年的房价变化，鼓励购房者“早买早赚到”。当然，对于没有购房意向的人，她也显得不太积极。

“2020年上半年和下半年买一套房，总价能相差50万~60万元，不用担心这里的房子没人要！”李小倩说，上半年一套天辰誉府100平方米的房源折后价格大概1.5万/平方米，如今同在椒江区的天曜誉府的房源开盘均价要高出4000~5000元/平方米，“刚开始天辰誉府卖得慢，土拍价格出来后，剩余房源一口气就全卖完了，还得托关系才买得到。”

时间回到2020年6月3日，台州湾集聚区经四路东侧、体育场路北侧宅地迎来出让，经过超3小时共170轮竞价，最终台州经济开发区方远城发置业有限公司在十多家房企的竞争中，以117800万元斩获，溢价46%，成交楼面价8829元/平方米，创下台州中央创新区板块楼面价新纪录。这意味着，在售的天曜誉府楼面价，比一年半之前天辰誉府成交楼面价高出3000元/平方米。

年”的新政。不过，时隔两个月，记者调查发现，新盘价格和土拍价格上涨，开发商一推出房源反而被市场快速消化。市场中存在鼓吹涨价风现象，在荣安地产股份有限公司(000517.SZ)和中天美好集团有限公司(以下简称“中天美好集团”)的楼盘现场还介绍起房屋抵押经营贷交首付的业务，工地的房子刚打地基建至一层，售楼处就开始冻结客户资金，热火朝天地开启预售。

针对旗下项目的销售和开发情况，记者多次致电中天控股集团有限公司下的中天美好集团，综合管理部一名王姓负责人表示，已转交给集团营销负责人回应，然而，截至发稿记者尚未收到公司方面的回复。

据李小倩介绍，过去一年里，台州房地产市场除了在疫情严重时期受影响，下半年一直火爆，台州民营经济发达，银行对于小企业贷款的利率不高，“很多客户买房都是一次性付款，他们有自己的营业执照，向银行申请小微企业贷款，然后一次性投入房地产。”

好地研究院的统计数据显示，2020年，台州市商品房供不应求，供应面积927万平方米，同比上涨61%；成交面积962万平方米，同比上涨92%；成交均价11479元/平方米。其中，台州市区商品房供应443万平方米，成交408万平方米，同比上涨均超50%。温岭商品房成交面积151万平方米，临海商品房成交面积165万平方米，同比涨幅均超100%，且均为供不应求。

据台州市房管部门的数据显示，2020年，台州全市新建商品房销售95506套，成交创新高。其中，住宅成交51530套，同比增长43%。

在荣安棠樾售楼处，销售人员陈晓龙也告诉记者，按照领导的要求，一期与二期的房源单价肯定有500元以上的价格差，“其实二期楼层和楼栋位置基本上和一期没有差别，房源均价却要贵五百元，大面积房源的总价相当于上涨数万元。”

有楼盘拿证前即称需冻资选房

翰林雅境的销售人员称，首付不够的情况下，千万不能直接转给自己，抵押款项就可以放在首付款里买房。

楼市一片看好，为了快速销售回款，开发商更是鼓吹涨价，增加购房恐慌。记者实地走访发现，台州的房地产销售并不要求楼房开发建设到二分之一或者封顶，有的楼盘刚建到一层就开始预售，售楼处甚至是装修声和卖房声交替，一片嘈杂。

据浙江省住房信息网披露，1月26日，位于台州市黄岩区绿汀路的翰林雅境小区8#、10#、11#、12#、13#幢取得预售许可证，批准总面积为240036.24平方米。

不过，1月20日，记者在翰林雅境项目看到，数台打桩机器停在工地现场，内部到处堆放着建筑材料，靠近工地门口的一幢建筑，外表搭建了脚手架，工人们正在进行施工。一名工作人员介绍，项目有13幢楼，正开发的一幢楼建到第一层，其他楼栋大多还在打地基。

走到翰林雅境的售楼处，大门口有几名工人在铺设绿化设施，路面还铺着木板，与精装修的售楼处大堂显得格格不入。

据一名销售人员介绍，项目由

12幢11层的洋房和1幢物业用房组成，住宅共633户，户型面积有119平方米和139平方米，首次开盘推出8号楼和13号楼，均价约为1.4万元/平方米。“目前很多房源已经冻资落位了，可以将10万元存在农业银行卡上，先冻资先选房。”该名销售人员表示。

在楼盘现场，记者看到，广告牌以附近的楼盘拿地价格对比，打出“一街之隔，涨势已定”的标语，门口的巨幅红色广告牌更是写道“土拍大热 房价水涨船高”。

记者注意到，2020年11月4日，台州市曾发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》。该通知规定，全市将实行住房限售政策，在市区新购住房自取得不动产权证书满3年后方可转让。同时，加强房地产市场监管监测，对发布虚假广告或房源信息、制造虚假信息恶意炒作、哄抬房价、捂盘惜售、不执行明码标价规定、信贷资金违规入市等扰乱市场秩序的行为，相关部门依法依规严肃处理。

上述翰林雅境的销售人员还

专家提醒需理性购房

如果一些楼盘提前预售，企业的资金实力不够或者抗风险能力不足，未来若市场行情回落，项目将有出现烂尾的可能。

上海中原地产市场分析师卢文曦指出，房屋抵押经营贷款相当于加杠杆买房，如果操作成功，相当于违规资金流入房地产市场，一旦楼市发生波动，将是增加市场的风险。

他同时提到，台州的经济水平不如宁波和温州，楼市发展节奏偏慢，但是近几年，随着长三角房地产溢出效应显现，当地的楼市也慢慢开始受到关注。

克而瑞浙江区域机构认为，台州属于内生型城市，这类城市区域经济强劲，民间财富充沛，呈现典型的内生型发展特征。

2021年1月26日，台州路桥区一宗低密住宅地块出让，经

过6个多小时共327轮竞价，德信地产以总价24.38亿元竞得，溢价35%，成交楼面价15360元/平方米(未考虑配建、无偿返还等因素)，无偿返还住宅建筑面积6000平方米。随着地块高价成交，附近板块的热度也逐步提升。

好地研究院的统计数据表示，2020年，台州市区全年土地市场热度较高，上半年相对稳定，年末因为杭州、宁波供地减少，大量房企聚焦台州，多宗地块以“上限价+自持”成交，市场热度一时无两。全年呈现阶段性成交，6月为成交顶峰，11月楼市新政发布，成交均价反而攀升，



中天美好集团在台州首个项目的售楼处，一块巨幅广告牌宣称“土拍大热 房价水涨船高”。刘颂辉/摄影

称，首付不够的情况下，可以拿家里的房子在银行抵押经营贷，将钱转到亲戚名下，或者取出现金，千万不能直接转给自己，抵押款项就可以放在首付款里买房。

公开资料显示，翰林雅境由中天美好集团开发建设，公司自2020年入驻台州市场，开发有翰林雅境和望江府两处项目，大股

东为中天控股集团有限公司。官网显示，中天美好集团下辖30多家房地产开发子公司和中天美好生活服务集团、资产公司、代建公司，深耕环杭、环沪、浙中、苏北等核心区域市场和长沙、西安、乌鲁木齐等省会城市，年开发面积逾600万平方米。2019年，公司全口径收入253亿元。

提前预售，企业的资金实力不够或者抗风险能力不足，未来若市场行情回落，项目将有出现烂尾的可能。

台州市住房和城乡建设局房地产市场监管处方面表示，楼盘的房源需至少建设两层(包含地下室)才可以申请预售，对于翰林雅境项目的开发进展，将向黄岩区住建部门汇报后再作处理，具体情况等待现场核实。记者转而联系到黄岩区住建局房产科，一位苏姓负责人表示，有工作人员踏勘辖区内的楼盘，符合条件就发放预售许可证。但对于上述项目的进展和预售许可的条件，该负责人未予正面回应。

韩建河山年底“卖子”换盈利

新投资项目安全事故遭处罚未披露

本报记者 陈雪波 卢志坤
北京报道

1月29日，北京韩建河山管业股份有限公司(以下简称“韩建河山”，603616.SH)非公开发行股票申请获得中国证监会核准，核准公司非公开发行不超过8800.8万股新股。

此前该公司公告显示，此次公开发行股票募得资金将用于收购河北合众建材有限公司30%股权、河南商丘预应力钢筒混凝土管(PCCP)生产基地建设(以下简称“商丘PCCP项目”)、北海诚德镍业132+180烧碱脱硝EPC项目(以下简称“脱硝项目”)，并补充流动资金。

《中国经营报》记者查询了解到，在获准新股发行审批前3个月，韩建河山子公司建设的脱硝项目曾发生安全事故，导致两名施工人员死亡，其子公司因此受到行政处罚。韩建河山未对此事作出公开披露。

近年来业绩起伏不定的韩建河山，寄望于募资新建产线扩大规模，但较低的产能利用率，拖累了公司的盈利能力，公司也因此长期处于亏损状态。

2020年12月，韩建河山选择出售旗下两家子公司，转让后获得投资收益1.4亿元，成功扭亏为盈，止住了持续亏损的尴尬。韩建河山发布业绩预告称，2020年该公司预计盈利0.2亿元~0.3亿元。

违规施工

2020年5月12日，韩建河山发布《非公开发行A股股票预案》。其中，预计募得4亿元资金中，将有6500万元用于北海诚德镍业脱硝项目。

上述北海诚德镍业有限公司已经改名为广西北部湾新材料有限公司。在韩建河山发行股票预案发出5个月，其中提到的脱硝项目发生了安全事故。

据了解，该脱硝项目的设备采购安装及模块封堵工程由总承包单位秦皇岛市清青环保设备有限公司(以下简称“清青环保”)分包给河北宁和科技开发有限公司(以下简称“宁和科技”)。天眼查信息显示，清青环保为韩建河山的全资子公司，经营范围包括环保设备的设计、制造、安装、销售及技术服务。

“卖子”止亏

自从2015年上市以来，韩建河山鲜有盈利年份。2017年~2019年扣非净利润分别为-0.60亿元、-0.13亿元、-0.69亿元，连续三年亏损。2020年第三季度该公司扣非净利润仍为-0.51万元，负债率已经攀升至71.20%。

2020年12月11日，韩建河山发布公告，将全资子公司鸿运物流51%股权转让予北京乾景云海科技有限公司，交易价格约为1.12亿元。据了解，到2020年三季度，鸿运物流净利润为-151.88万元。

12月22日，韩建河山又与安徽万盛达新型建材有限公司签署

2020年9月23日，韩建河山在对非公开发行股票申请文件的反馈意见回复中称，该项目拟由清青环保为主体进行实施，其中并未提及宁和科技。

2020年10月10日，在脱硝项目施工现场，施工平台发生意外垮塌，宁和科技员工李红瑞、姚章国连同平台和平台上的物料一起从26.9米的高空坠落至地面，由于伤势过重，二人在当天送往医院途中死亡，事故造成直接经济损失约250万元人民币。

在铁山港区应急管理局出具的《关于广西北部湾新材料有限公司“10·10”事故的调查报告》中，认定清青环保公司不按设计图纸的要求设置平台的柱侧三角撑和榀侧三角撑，导致平台承载能力大幅下降发生垮塌。“秦皇岛市清青

协议，将建淮管业100%股权出让，交易价格为1380万元，交易对方还同意代建淮管业向公司偿还2620万元债权。

韩建河山在年底的两周时间内连续售出两家子公司股权，总共获得投资收益1.4亿元，直接推动韩建河山全年扭亏为盈。但随后该公司发布的业绩预告称，预计盈利额仅为0.2亿元~0.3亿元。

事实上，早在一年前韩建河山就已经在筹备“卖子”行动。其2019年年报中提到，计划在2020年“就北京事业部、徽建淮子公司、河南泽中子公司和河南管廊

公司将本项目设备供货及安装业务分包给没有任何资质的河北宁和公司，未检查分包方特种作业人员资质，未与分包方签订安全生产管理协议，设备安装封堵的安全生产工作未尽到统一协调、管理职责……是导致事故发生的间接原因之一。”

因此，清青环保被要求向两位死亡人员的家属分别赔偿23万元，并接受行政处罚。但事后韩建河山未对这项事故作出公开披露。

上海汉联律师事务所合伙人宋一欣律师告诉记者，对与股票发行关系密切事项，上市公司有披露义务，不进行补充披露的话没有道理。记者就上述安全事故致电韩建河山证券事务部门，对方回应称，不清楚

公司土地及资产进行处置，生产用地将采用出售、租赁、合作等形式进行盘活，减少企业运营负担，减少财务支出。”在2020年即将结束之时，韩建河山终于将两个项目成功脱手，换来转让收益。

处于闲置的项目并不止这两个，据本报此前报道，该公司在安徽、河南投资建设的PCCP管道项目利用率较低，均未达预计效益，且到2019年年底时，尚有大量PCCP生产基地产能闲置。该公司在2019年年报中称，当年除湖北生产基地外，其他生产基地只有安徽与吉林有少量生产任务，

这个事情。

除了安全事故外，韩建河山多个项目也陷入了延期困境，本次新发行股票投资的另外一个项目商丘PCCP项目即遇到延期。2020年8月，韩建河山在回复投资者问询中表示，因疫情影响，引江济淮工程涉及的上述项目延期两个月。

但该项目实际延期时间或更长。据韩建河山财报介绍，该项目合同的开始时间为2020年5月1日，合同周期为12个月。事实上，直到合同生效后第6个月，这个项目的第一批PCCP验收合格管才正式发往施工现场。

内蒙古的引济济输水工程原计划在2019年完成建厂工作并试产，但受疫情影响，业主方工期也遇到延迟。到2020年8月12

日，韩建河山内蒙古分公司为引济济输水工程生产的第一批PCCP管才装车发货。

此类项目的延期加之项目建设周期较长的特点，导致韩建河山的应收账款持续保持高位，2015年~2019年其应收账款分别为6.75亿元、6.41亿元、5.93亿元、8.59亿元、8.71亿元。

该公司表示，由于水利、市政工程的建设工期较长，且通常是跨年度实施，公司根据合同订单的要求分批发货、分期收回货款，往往在期末存在较大金额的应收账款。此外，由于水利工程项目基本上为政府重点工程，项目竣工验收后，还需通过政府审计，才能支付质保金，公司实际收到项目质保金的时间还会延长。

北京、山西朔州、河南叶县、内蒙古突泉等生产基地几乎没有生产任务。

多项目闲置的同时，韩建河山却在新建项目。本次发行新股，即有近三分之一的募得资金用于新建商丘PCCP项目。韩建河山在其年报中对这一现象解释称，公司的主导产品PCCP是典型的非标准化产品，供货完成后根据生产基地覆盖半径内市场的后续需求，生产基地或转成永久性基地、或延长使用时间、或作为临时性基地撤销。“从全国范围而言，如果不同大区域的水利工程

工期重合，就会存在一定程度的重复建设，会表现为整体产能利用率较低。”

值得注意的是，同样在2020年最后一个月，韩建河山还更换了会计师事务所，由北京兴华会计师事务所更换为信永中和会计师事务所。

韩建河山一位证券事务专员回应记者称，工程延期与供应商等情况有关，但是项目本身没有问题，也不会对公司运营产生太大影响。更多的信息需要等2020年的年报发布后披露，请保持关注。