

# 沐春墅开盘2月仅网签10套 兴创置地遇去化魔咒

中经记者 吴静 卢志坤 北京报道

开盘两个多月，网签仅10套——北京大兴新盘“沐春墅”的惨淡业绩，与项目官方宣传的开盘热销形成巨大反差，其

## 开盘两个月网签仅10套

9月19日，项目正式开盘，随后官宣海报称成交52套，成交金额3.5亿元。

据了解，沐春墅拿地时间为2024年7月，当时大兴新城核心区DX00-0101-051、052和黄村七街DX00-0201-0248、0255地块捆绑出让，总建筑面积约14.4万平方米，起始价32.17亿元，兴创置地以底价摘得，住宅楼面价2.47万元/平方米，销售指导价5.9万元/平方米。

其中，核心区052地块和黄村七街0255地块为R2类居住用地，建筑面积分别为6.95万平方米、6.08万平方米，容积率分别为2.5、2.0。两宗住宅地块直线距离不到1.5公里，但属于两个板块，0255地块位于黄村板块，紧邻黄村火车站、地铁站；052地块则属于义和庄板块。

沐春墅对应为0255地块，在拿地一年多之后，项目终于在今年9月13日取证，拟售价格在5.6万~6.1万元/平方米。项目共11栋住宅，包含洋房、高层和叠墅三类产品，360套房源全部为大户型，包括111~135平方米三居，163~283平方米四居。整个项目140平方米以上大户型占比超过60%。

9月19日，项目正式开盘，随后官宣海报称成交52套，成交金

实际成交均价比拟售价每平方米低了逾万元。

《中国经营报》记者了解到，该项目由大兴区属国企兴创置地开发，尽管围绕“好房子”做足了功夫：风雨连廊、架空层、高得

## 实际成交均价比拟售价每平方米低了逾万元。

额3.5亿元。

据了解，今年2月，北京发布了《北京市平原多点地区“好房子”规划管理相关技术要点(试行)》；3月，国家标准《住宅项目规范》发布。在政策引导之下，房企新拿地项目纷纷提出按照“好房子”标准建设，得房率、层高相比之前产品大幅提升。此外，在社区品质及配套上也有明显改善。

作为今年新开盘的项目，沐春墅在产品打造和配套上下足了功夫。据了解，项目是大兴区第一个设计开敞阳台的楼盘，阳台赠送一半面积。项目还采取了区域内罕见的高低配，即叠墅+洋房。此外，邻里中心、架空层、风雨连廊等“好房子”元素一应俱全。

然而，项目网签成绩看起来远逊于宣传“捷报”，开盘两个月，仅网签10套，成交均价约4.5万元/平方米，远低于拟售价格。

这或与其户型定位及开发速度有关。同一区域内，2024年3月开盘的兴城之星，同样主打150~270平方米的大户型产品，供应242套房源，截至目前网签224套，成交均价4.48万元/平方米。

房率一应俱全，但在区域市场供过于求的背景下，难逃“以价换量”的命运。

另一宗位于大兴西红门的宅地，同样由兴创置地独立拿地，拿地至今已一年多，但仍未开盘。

## 但今年7月入市的梧桐府则

“不走运”，项目涵盖168~222平方米6个面积段户型，总计404套房源，开盘4个多月，目前仅网签28套，成交均价4.2万元/平方米。

记者了解到，自去年以来，受二手房价格下行影响，北京新房市场持续承压，南城新盘成为“以价换量”的典型，尤其是南城四环以外区域，出现了不少特价房，降价幅度能达到15%~20%，每平方米降幅将近1万元。

除了在价格上作出调整外，新房项目普遍在产品打造、得房率上明显提升，实际上拉低了每平方米的价格。

据了解，兴城之星开盘时，恰逢区域内改善型产品供应较少，加之体量较小，随后迅速去化。但随着梧桐府、沐春墅等大户型产品接连入市，区域内大户型产品供给猛增。同时，楼市下行阶段，客户预算缩减，加之二手房市场尚未企稳，买卖时间拉长，进而影响改善型需求释放。

可作对比的是，同样位于大兴新城的京玺项目，于2024年7月开盘，总计712套，涵盖79~130平方米的三居和四居，其中79平方米的三居网签速度远超四居。

## 区域内新盘“贴身肉搏”

自去年9月拿地，该项目至今尚未开盘。今年10月13日，6030地块终于公布了报规图。

兴创置地由北京兴创投资有限公司(以下简称“兴创投资”)全资持股，后者实控人为大兴区国资委。

据了解，兴创投资成立于2000年8月9日，注册资本12.56亿元，是北京市大兴区主要的土地一级开发主体和重要的保障性住房建设主体，同时从事房地产开发业务。兴创置地是其主要的地产开发平台，此前操盘的项目包括兴创荣墅、兴创屹墅、兴创国际中心、兴创总部公园、采育企业交流中心等住宅、商业项目，以及多个大兴保障房项目。

近两年，各地城投和国企拿地十分普遍，北京亦不例外。作为北京市大兴区属国企，兴创置地此前在市场上较为低调，多为独立操盘，但近几年其合作开发项目数量增多，且多为小股东。

在2022年2月北京第一批次集中供地中，兴创置地联合中建三局以35.7亿元底价竞得大兴西红门一宅地，随后项目定名为中建兴创·御璟星城，当时兴创置地在合资公司中持股40%；此外，当年第三批次集中供地中，中铁置地+华润置地+兴创置地联合体还以25亿元摘得大兴西红门地块，打造了橡树湾二期，当时兴创置地持股15%。

此外，兴创置地还在2022年8月以48.2亿元竞得大兴黄村一地块，随后引入中建壹品、武汉联投置业、大兴城建，项目定名为大兴·星光城，随后兴创置地持股变为16.7%。同一区域内，2023年12月兴创置地与中铁置业以19亿元拿下又一地块，后引入首开和北京住总，项目定名为京玺，兴创置地实际持股约17.5%。2024年，中建壹品以58.76亿元拿下西红门



西红门东板块原本是北京新房市场的流量板块，但近几年随着区域供应增加，已经成为各大房企“贴身肉搏”的主战场。图为大兴某楼盘开盘时景象。 吴静/摄影

6035地块，溢价率15%，成交楼面价4.15万元/平方米，随后开发为元启，之后引入兴创置地，后者持股40%。

2024年9月19日，西红门镇1号地土地一级开发项目DX04-0102-6030、6029地块R2二类居住用地、A334托幼用地(以下简称“6030地块”)，同样仅兴创置地一家企业报名，最终以22.25亿元底价摘得该地块，楼面价约3.38万元/平方米。

6030地块规划建筑面积6.57万平方米，其中住宅用地面积6.14万平方米，容积率2.5，限制高度45米，销售指导价为6.6万元/平方米。

自2024年9月拿地，该项目至今尚未开盘。今年10月13日，6030地块终于公布了报规图。共规划有10栋555户，户均建面110平方米，另有3栋配套楼，包括社区商业、邻里中心等。

然而，6030地块后续将面临着与沐春墅类似的境地，据中指研究院土地市场研究负责人张凯介绍，西红门东板块原本是北京新房市场的流量板块。但近几年随着区域供应增加，已经成为各大房企“贴身肉搏”的主战场。

在2020年之前，该板块几乎无新房可售，但从2020年至今，已

出让10宗宅地。今年11月4日，中建壹品联合体以19.04亿元底价拿下西红门镇6038地块。相较于此前出让地块的楼面价，6038地块价格已明显下降，与中建壹品去年拿地的元启项目相比，地价下降约28%，且位置距离地铁更近，密度更低。

张凯表示，这一结果凸显北京楼市调整期的持续，尤其是南城区域面临的价格与去化双重压力。对购房者而言，在当前市场环境 下，该地块后续项目或可提供具备一定性价比的置业窗口。

在今年10月16日北京发布的“第八轮拟供应商品住宅用地清单”中，6038地块西侧的6037地块已然在列。该地块用地规模2.44公顷，规划地上建筑面积5.62万平方米，容积率2.3。

若6037地块后续顺利拍出，2026年西红门东板块内，将主要有中建壹品元启、北京兴创6030地块、中建壹品6038地块和6037地块4个项目竞争。

而中建壹品在该板块的元启项目于2024年8月底入市，共计1065套房源，今年进行了调规，目前网签262套，去化率24.6%，成交均价5.3万元/平方米。

记者就沐春墅、6030地块后续营销计划等问题联系兴创置地，截至发稿未获回复。

# 4个月内两高管遭留置 富森美称与上市公司无关

中经记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道

仅几个月后，富森美(002818.SZ)又一名高管被留置。

日前，富森美发布公告称，公司副总经理、董事会秘书张凤术被立案调查并被实施留置措施。此前，富森美董事长刘兵于今年7

## 两名高管接连被留置

今年7月24日，富森美披露，公司于近日收到成都市郫都区监察委员会签发的关于公司董事长刘兵被留置的通知书。

仅几个月后，11月25日，富森美再度披露，公司于近日收到崇州市监察委员会签发的《立案通知书》和《留置通知书》，对公司副总经理、董事会秘书张凤术立案调查并实施留置措施。

被留置期间，张凤术不能履行富森美董事会秘书职责。根据相关规定，富森美宣布暂由

## 实控人及其一致行动人持股超80%

根据过往披露信息，刘兵为富森美控股股东、实际控制人、董事长，刘云华为富森美董事、副董事长，刘义为公司董事、总经理。三人为亲属关系，属于一致行动人，其中刘兵为刘云华、刘义之弟，刘云华为刘兵、刘义之姐。

此外，上述三人还同为富森美创始人。2000年，刘云华与刘兵、刘义共同创办了富森美。

从股权结构来看，上述三人对富森美合计持股80.11%，其中刘兵持股43.70%。

在此背景下，富森美是否

月被留置。

短期内两名高管被留置，相应事项是否与上市公司有关？实控人及其一致行动人为亲属关系，对富森美合计持股超80%，两名高管接连被留置背景下，富森美是否存在系统性内控缺陷？公司监督机制是否失效？

公司副总经理、财务总监王鸿代行董事会秘书职责。目前，公司已对相关工作进行了妥善安排。

此前，富森美公布董事长被留置事项时也曾指出，刘兵在留置期间暂时无法履行董事长职责，由公司副董事长刘云华代为履行董事长相关职责。

两名高管接连被留置，公司是否考虑适时选举新任董事长及董事会秘书？对此，富森美方面向记者表示，公司目前暂无相关考虑，如有相应变动会及时履行

存在家族权力过于集中、公司治理及监督机制失效等问题？对此，富森美方面向记者表示，上市公司明确按照相应法律法规要求规范运作，公司监督机制健全，不存在系统性内控缺陷。

富森美方面也多次强调，公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东相互独立，公司具有独立完整的业务体系及自主经营能力。

此前披露董事长被留置事项时，富森美曾表示，公司控制权未发生变化，除刘兵外的公司

“公司目前尚不清楚两名高管被留置是否因同一案件，但两名高管被留置事项应是个人原因，与上市公司无关。”富森美方面向《中国经营报》记者表示，目前公司整体规范运作，治理及内控机制健全，生产经营情况也正常。

信披义务。

同时，富森美方面还表示，财务总监代行董事会秘书职责期间，公司会严格按照相应法律法规要求履行信披义务，确保信披及时与准确性。

此外，富森美方面向记者表示，截至目前，公司尚未知悉董事长被留置事项的进展及结论，且尚不清楚两名高管被留置是否因同一案件，公司会持续关注相应事项进展情况，并及时依规履行信息披露义务。

其他全部董事、监事、高级管理人员目前均正常履职。公司拥有完善的治理及内部控制机制，公司董事会运作正常，公司及子公司生产经营情况正常，高管团队已对日常经营管理相关事项做了妥善安排，该事项不会对公司的生产经营产生重大影响。

对于此次张凤术被留置事项，富森美方面也表示，截至本公告披露日，公司董事会正常运作，公司及子公司生产经营情况正常，该事项不会对公司的生产经营产生重大影响。

# 全资子公司持续亏损十余年 桂林旅游“甩包袱”

中经记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道

在新的战略定位下，桂林旅游(000978.SZ)正在加速剥离不良资产。

日前，桂林旅游宣布，拟以公开挂牌方式转让持有的桂林资江丹霞旅游有限责任公司(以下简称

## 成立以来持续亏损

工商信息显示，资江丹霞公司成立于2008年，为桂林旅游全资子公司。另据桂林旅游披露的信息，受市场因素及地理位置等因素影响，自2008年以来，资江丹霞公司持续亏损，2008年度至2025年1—8月已累计亏损约2.90亿元。

资江丹霞公司主要经营资江天门山景区。2008年成立时，注册资本为500万元。2009年6月，桂林旅游决定将资江丹霞公司的4500万元债权转为资本金，按每股1元对资江丹霞公司增资，使其注册资本由500万元增至5000万元。

“资江丹霞公司虽一直采取强化营销、升级设施、开发新产品、控

## 剥离不良资产

今年以来，桂林旅游提出要实施“一核一优两翼三扩”战略。其中，“一核”指以强化文旅主营业务、提升经营效益为核心；“一优”是以优化资产结构、剥离不良资产为驱动；“两翼”指以数智文旅科技赋能，强化资本运作为两翼；“三扩”则是扩大新项目投资、扩展文化旅游新业态、扩展新业态建设和全品牌输出。

桂林旅游方面表示，此次挂牌转让资江丹霞公司，主要是落实公司整体战略发展规划，有利于引导

制成本等多项措施，但仍无法扭转亏损局面。如继续经营，将可能加大亏损。”桂林旅游方面表示，为优化公司资产结构，提高公司资产运营效率，减少亏损，公司拟以公开挂牌方式转让所持有的资江丹霞公司100%股权暨所持资江丹霞公司债权。

根据披露的信息，截至2025年8月末，桂林旅游对资江丹霞公司的债权账面原值约2.43亿元，已计提的坏账准备约2.25亿元，账面净值1865.22万元。

根据此次评估结论，桂林旅游持有的对资江丹霞公司债权评估值为3444.23万元，相比账面净值评估

资源向优势业务集中，增强公司核心竞争力。

“本次交易不会对公司经营和业务发展产生重大影响，有利于优化公司资产结构，提高公司资产运营效率，减少亏损。”桂林旅游方面表示，若本次公开挂牌转让能顺利实施，公司将获得交易价款，有利于回笼资金，增加公司当期利润。本次交易完成后，资江丹霞公司将不再纳入公司合并财务报表范围。

此外，桂林旅游方面表示，此

增值1579.01万元，增值率84.66%。

此外，桂林旅游所持资江丹霞公司评估基准日的净资产账面值约为-2.37亿元，评估值约为-2.11亿元，评估增值2611.48万元。

由于资江丹霞公司净资产评估值小于0，根据《公司法》相关规定，资江丹霞公司股东在出资额内对其承担有限责任，截至评估基准日，桂林旅游已履行全部出资义务，资江丹霞公司股东全部权益在评估基准日时点的价值为0元。

以相应评估报告为基础，桂林旅游此次转让所持资江丹霞公司100%股权暨所持资江丹霞公司债权挂牌价格为3450万元。

次交易所得款项将用于公司日常生产经营。此次交易不涉及人员安置、土地租赁、债务重组等情况，交易采取公开挂牌方式进行，交易对方尚不确定。

“截至目前，公司对资江丹霞公司的债权主要因借款而形成，不存在为资江丹霞公司提供担保、财务资助、委托理财的其他情形。”桂林旅游方面表示，本次交易完成后，公司不存在以经营性资金往来的形式变相为资江丹霞公司提供财务资助的情形。