

# 上海顶豪“贱卖”疑问多

◎ 记者 孙婉秋

申城已入梅，气象中心多次发布黄色预警信号，不断攀升的高温，潮湿闷热的空气，都加剧了户外的难耐。

7月2日，上百组客户头顶烈日在沪上知名豪宅翠湖天地门口排起百米长的队伍，他们取号等候进场，只为“捡漏”。

烈日下的长龙以照片和视频的形式刷屏，中介圈戏称这是“江湖中失传已久的排队看房”“上一次聚集这么多人还是做核酸的时候”。

它被视为一次营销的胜利，然而这场营销的背后却充满诸多疑问，究竟是营销闹剧还是空手套白狼的骗局？

## 疯狂降价

王阳（化名）差点成了长龙中的一员，7月2日下午刚准备出发的他接到中介黄涛的电话，黄涛建议“这套翠湖二期的房子别看了”，房源已经转入竞价模式，有人出到2500万元，业主还在观望，去了也没法成交。他有些气愤，觉得“中介们都被客户给耍了，成了这套营销闹剧的群众演员”。

这套排队取号、竞价拍卖的房产位于上海市黄浦区的翠湖天地御苑，是瑞安新天地住宅系列第二期，也是翠湖天地系列的成名之作。项目2006年开盘，共有17栋651户，小区户型跨度较大，涵盖了93㎡的1房到633㎡的大平层。中介网站显示，今年以来御苑共成交7套二手房源，面积在140-281㎡之间，挂牌均价24.97万元/㎡，成交均价23.93万元/㎡，议价在九六折左右。此次



翠湖天地

孙婉秋 摄

被竞价拍卖的房源是一套沿街二楼的140㎡两室两厅户型。

这套正在交易的房源上个月刚被拍下。

6月8日，阿里法拍上结束了该房源的拍卖。虽然2240万元的起拍价较2800万元的市场价打了八折，但市场热度一般，仅有4人报名，经过22轮竞价便草草结束，最终成交价2480万元，折合单价17.7万元/㎡。

结果确认书显示竟得人名为计明强，其也是上海仲拍实业（下称“仲拍实业”）发展有限公司法定代表人和第一大股东。2016年12月，计明强成立了仲拍实业。记者查找法院判决书发现，仲

拍实业的主要业务是为购房者提供法拍房服务，包括竞拍指导及后续付款、交房、产权过户等，这也意味着从业多年的计明强作为老玩家，深谙法拍之道。

拍下豪宅翠湖，计明强显然不是为了自住。

他随后便走访了附近的中介门店，并建立了多个微信群，细致到每个门店除了建立专属微信小群外，中介们还被拉到了统一的大群里。

拍下第二天房源出售的消息便在群里发布，并迅速扩散。

然而，虽大肆传播，但这套豪宅的销售难度却远超计明强的判断。

有中介对《国际金融报》记者表示，该房源6月9日上架，报3188万元，当天下降199万元至2999万元，随后，上百组客户看房却无人报价。为了尽快出手，房源两周时间里调价4次，降至2626万元。

又100多组客户看完后依然未有动静。

下行的市场，这样的价格显然未能打动购房者。

7月1日，一场营销闹剧开始启动。某中介后台显示，当日中午12点，该房源下降68万元至2626万元，7个多小时后，再度下调559万元至1999万元。

一天时间，两度降价，降幅627万元。

降后总价来到1999万元，这是一个近乎不可能的数字。单价相较当前小区在售房源打了六折，甚至低于上一轮上海楼市暴涨前。

## 竞价拍卖

话术被编上刺激性的语言，在中介群中传播：“破盘吐血价贱卖，低于市价1500万元，单价才14.27万元，这个单价你连中外环次新房天悦和鑫耀中都买不到啊！全天24小时随时看房，门不锁直接上楼。”

层层扩散中部分消息出现偏差。实际上，这1999万元只是起拍价，按业主要求支付意向金即可参加出价，价高者得。

消息和红包一起引爆群聊，获悉此事的中介们纷纷开始联系手上的客户资源，邀其看房，但凡能想到的客户都被通知一遍，一时间，满城皆推翠湖房。

消息放出的当晚便有5组客户带看。

高潮出现在第二天。

7月2日，从各区赶来的意向买家等候在小区楼下，他们不顾33度的高温，取号等候，因为人数太多，甚至需要限流，保安手中的登记簿已被密密麻麻签满了。

扎堆看房下买家开启竞价内卷，出价不断升高，中午时已有买家报出2500万元的价格。

业主依然未同意，有中介对记者表示，一来没到业主心理价位（2600万元），二来其希望客户全款支付。

## 尚无产证

至此，事件的走向基本明朗。

法拍生意的从业者拍下了一套翠湖房源，第二天便挂牌出售，希望低买高卖赚取差价，然而市场下行远超其想象，数次降价未果后，其便以超低价引流，吸引大量中介转发获客，买家蜂拥而至，从众心理下多人竞争，价高者得。

然而即便这套房源按业主期盼的2600万元出售，获利空间也十分有限。2480万元的成交价，加上税费等，业主成本在2550万元左右。有带看中介对记者表示，业主付款中有部分融资，会产生利息。因此，当前最高的2500万元报价对于业主而言仍是亏本买卖。

沸腾过后，质疑声四起。

最大的指向在于房源尚未过户，交易安全性存疑。

根据法拍网站显示，计明强在参拍前已支付220万元保证金，按成交价计算，2260万元成交余款应在7月6日下午4点前缴纳。《国际金融报》记者独家获悉，计明强的余款是在7月2日晚间缴入。根据正常流程，30天左右进入办证程序，再过25天左右才可领取产证。

这也意味在挂牌甚至带看阶段，该套房源尚处于余款未付清阶段，即便买家看中，当前也无法交易，需等2个月后产证下来方可办理过户。

购房者的热情在冲向2500万元后，出现卡顿。

通过低价引流营销出奇招的业主，随着更多情况被曝出，似乎也不再掌握绝对主动权……

# “中国第一高楼”没找到买家

◎ 记者 吴典

被规划为“中国第一高楼”的世茂深港国际中心没能等到新主人。

7月5日10时，随着倒计时停止跳动，深圳市世茂新里程实业有限公司（下称“深圳世茂新里程”）名下位于深圳龙岗区龙城街道的12宗土地使用权及地上物因无人出价而流拍，这是世茂深港国际中心的大部分资产。

结果并不令人意外，早在标的上架之初，业内就预判了其流拍的结局。原因很简单，在当下时间节点，无论对哪家开发商而言，这类打了八折价值仍超百亿的大型综合体项目都是一个巨大考验，长周期开发所需投入的资金沉淀、项目背后的债权关系、入市后的去化招商等都会影响项目走向。

换言之，这笔账有太多不确定的风险点，谁也不敢轻易站上赌桌。从6年前的风光摘地到如今的无人接盘，世茂深港国际中心见证了房地产市场的周期轮转，也是世茂命运走向的一个缩影。

## “第一高楼”幻影

根据竞拍信息，此次上架的龙城街道12宗土地使用权及地上物评估价约163.05亿元，起拍价130.44亿元，相当于打了八折，保证金为6.52亿元，加价幅度为6522万元。截至拍卖结束，共有727人关注提醒，另有将近3万人围观，但无人报名。

这样的大宗资产在法拍平台并不多见，有声音说它是近7年来司法拍卖最大估值的资产。

负责此次咨询事务的相关人士告诉

《国际金融报》记者，该标的上架法拍是因为法院的强制执行程序，上架后前来咨询的人很少。按流程，倘若竞拍成功，竞得方拍卖余款要在7月20日17时前缴入法院指定账户。

而在被司法拍卖前，世茂一直在为其寻找买家，但始终未果。去年初，其对外推介了一个价值超740亿元的资产包，世茂深港国际中心是其中价值最高的一项资产，净投入已经达到151.43亿元，总货值629.04亿元，已售84.25亿元，剩余货值544.79亿元。

这是世茂手中的“王牌”项目，也是公司在深圳最大的投资项目，总投资规模达到504亿元，是一个集办公、商业、旅游、文化、科普展示、公寓于一体的大型城市高端国际化综合体。不过6年时间，世茂深港国际中心就从品牌地标项目变成了化债筹码在法拍平台上架。

2017年12月6日，世茂集团旗下子公司福建世茂新里程投资发展有限公司以239.43亿元的底价拿下了深圳龙岗的G01046-0095号商业用地，楼面价1.75万元/平方米，占地面积32.19万平方米，总建筑面积136.45万平方米，当时创下了深圳土地拍卖史上第二高总价的纪录。

彼时这场拍卖也颇受业内热议，地块的一系列竞拍门槛似乎都指向了世茂：竞买人2016年度经第三方审计的总资产须不低于人民币2000亿元；竞买人应在内地和香港各有不少于（含）1家上市公司，须在中国境内开发建设并已竣工不少于1栋250米以上超高层建筑等。

按照当初的规划，该地块上将建一栋668米的最高塔，超过深圳第一高楼，



世茂深港国际中心沙盘

孙婉秋 摄

即592.5米的平安金融中心，也高于全国第一高楼、632米的上海中心大厦。倘若建成，该建筑将刷新“中国第一高楼”的纪录，成为龙岗区大运新城的新地标。

据悉，在2018年3月的奠基仪式上，世茂方面曾透露这栋600米级的超高层建筑必须在首期开工项目内，3年内完成进度的50%，5年内整个项目必须完工。

2019年，深圳世茂新里程通过深圳市不动产权证变更登记取得了该土地的使用权，并在后来提出申请，将项目地块分宗为14宗土地，此次拍卖的就是其中的12宗，剩余2宗被规划为人才公寓的地块没有出现在拍卖之列。

根据评估文件，这12宗地上有6宗进行了房屋建设、土地开发等工程建设活动，合计已完成工程量190.65万平方

米，投资量最大的为G01046-0100地块上的集中商业及T3办公楼，另外6宗地尚未动工。而这12宗地里面有10宗设立了抵押权利，抵押权人为中信信托。

## 泡沫破碎

这也是项目最终走向法拍的主要原因。

相关报道指出，早在2017年，中信信托便以该项目为底层资产发行信托产品；2020年7月，数千名信托投资人购买了中信世茂深圳龙岗总规模为87亿元的信托产品。按规划，这部分资金主要用于支持深圳世茂深港国际中心二期公寓和一期商办开发建设。

从去年流出的那份项目推介文件来看，世茂深港国际中心涉及的抵押融资余额为92.7亿元，其中包括了土地抵押、股权100%质押及两处在建工程抵押。

2022年，世茂爆发债务危机，这笔信托中的部分资金遇到兑付困难，该项目也随之停工。后因建设合同纠纷，项目承建方中建三局申请财产保全措施，导致深港国际中心项目二期的178套可售公寓被查封冻结，对应货值约20亿元，不过没多久，其中105套公寓便解除了查封。

2022年，因与中信信托的纠纷，北京市第三中级人民法院对深港国际中心项目的12宗土地进行了查封，查封期限为2022年8月25日至2025年8月24日，并查封及轮候查封项目中的283套房产，冻结深圳世茂新里程100%股权；同年9月，因票据追索权纠纷，深圳前海

合作区人民法院也对上述12宗地进行了查封……

天眼查数据显示，在深圳世茂新里程涉及的26起被执行人信息中，由中信信托申请、北京市第三中级人民法院执行的有3起，合计金额约90.95亿元。而根据去年年报，世茂股份部分子公司资产处在被申请强制执行进程中，执行标的金额共162.88亿元，占公司净资产比例达39.91%，涉及中信信托的金额占执行标的金额的55.8%。

一份今年5月发布的判决书显示，深港国际中心项目已被列为重点风险项目，前后已有接近261户小业主向相关部门投诉，已有22家供应商及施工单位起诉查封及轮候查封深港国际中心项目资产，且案件数量还在不断暴增。

为化解房企爆雷风险，世茂方面已与有关部门积极协商解决项目复工复产，其认为项目目前的整体资产价值足够覆盖中信信托公司债权，对相关强制执行提出异议，要求解除对深港国际中心项目相关资产的查封冻结措施。

而从此次的法拍来看，挣扎显然没有取得理想中的效果。上述负责标的的咨询事务的人士向记者表示，流拍后若无意外，深港国际中心应该还会上架二拍，但具体时间不确定。

当前世茂正在加快推动复牌进展，其自2022年4月1日停牌至今已逾15个月，按港上市企业停牌超过18个月将面临摘牌的规定，留给世茂集团的时间已经不足3个月。

再看A股的世茂股份，为避免面值退市，其控股股东及一致行动人正通过增持向投资者传递信心，公司7月5日的收盘价为1.16元/股，仍在危险边缘徘徊。