高端项目降幅约两成

北京新房普推优惠

□本报记者 董添

中国证券报记者近日对北京地区新房及二手房市场调研发现，新房项目中，别墅、合院、复式等高端项目价格降幅普遍在20%左右；刚需新房项目降幅有限，因地理位置等原因，导致前期滞销的部分项目出现5%至10%的降幅。而靠近地铁的紧俏户型项目价格上涨。而二手房鲜有降价现象，但买房者和卖房者观望情绪浓厚，多数楼盘有价无市。

高端项目优惠力度大

北京地区在售新房项目基本都推出了优惠活动，但降价力度分化较大。“北京目前没有不降价的新房，就看力度大小。”多位中介销售人员对中国证券报记者表示。

别墅、合院、复式、下跃等高端项目优惠力度较大。这些项目总价较高，单套房产原价在500万元起，最高的在2000万元以上。开发商为了尽快回款，不少高总价项目优惠力度在100万元以上，有的项目优惠力度超过20%。

据了解，这些项目总价高，占用资金大，对开发商的业绩和现金流影响较大。很多项目基本已经建成，相比刚需产品，存在一定的滞销现象，去化率较低。而开发商回款意愿强，于是先对这类产品进行促销。

2000万元左右的别墅项目优惠力度普遍接近300万元，降幅超过10%，且赠送相关物业服务等。有的项目为了缩短回款周期，推出组合优惠。比如，1个月交满4成首付，总价再打9.9折。

优惠力度超过20%的项目基本上都不是常规住宅。以位于大兴区某限竞房产品为例，疫情出现前，项目产品报价在520万元左右，目前报价优惠了100万元不止。据项目销售人员介绍，项目到手面积合计200平方米，一共分3个房本，其中一个是80平方米两居室的70年产权住宅，其余2个房本是合计120平方米的50年产权车位和储藏室，属于赠送产品。

刚需项目鲜有如此大的优惠力度。目前，北京地区刚需住宅项目的优惠折扣在5%-10%之间。多个房产销售人员介绍，小户型刚需产品因为项目稀缺，价格出现一定幅度上涨。

以位于南五环某刚需限竞房产品为例，目前项目销售均价在5.3万元/平方米至5.5万元/平方米之间。相比疫情出现前，均价并没有下调，且部分小户型取消了之前的折扣。销售人员介绍，目前一居室已经售罄，两居室只剩下清退房源，开盘时有折扣优惠，现在认购小户型产品没有优惠。

某大型房企项目操盘人员对中国证券报记者表示，刚需产品降价有限，主要和产品定价较低有关。新房刚需产品多数是限竞房，销售备案的时候，报价不能高于土地出让时规定的上限。这类产品不可以随便涨价，降价的时候也需要备案。

不限价地块出让增多

今年以来，北京地区不限价土地成交数量明显增加，与2018年以来限竞房占绝对主导地位的土地出让市场不同。值得注意的是，密云等远郊地区出让不限价地块明显增多，且出让金额较大。

北京市规划和自然资源委员会近期挂牌密云2宗不限价住宅地块，总建设用地面积18.61万平方米，总起始价33.46亿元。两宗地块预计于2020年4月16日进行竞拍，属于不限价土地项目。

市场人士认为，远郊地区不限价地块出让增多，将对整个限竞房格局产生一定冲击。一方面，在不限价项目房源推出后定价高企的预期下，现存京郊低价限竞房项目去化有望加快。另一方面，不限价地块增多，限竞房占主导地位将逐步被打破，限竞房产品可能成为稀缺产品，未来可能逐渐退出。

学区房价格坚挺

北京地区二手房没有出现明显的降价现象。偶尔推出低价房源，多数是法拍房或者存在较大纠纷。

究其原因，中介线下带看房源基本停滞，同时买房者和卖房者观望情绪浓厚。以学区房为代表的刚需稀缺二手房则价格依旧坚挺。

以北京西城红庙学区房为例，疫情期间依然有成交，且中小户型成交均价保持在17万元/平米以上。“5月份就要审核小学入学资质，学区房作为入学条件之一，即便疫情期间也是春季成交主力。”多位学区房中介销售人员对中国证券报记者表示。

中国证券报记者查阅二手房成交记录发现，位于红庙学区丰侨公寓的一套90.2平方米的两居室，成交总价在1550万元，均价约为17.18万元/平米。这一价格相比2019年全年成交均价小幅上涨。

除学区房之外，其他项目的业主、购房者以及销售中介均观望情绪浓厚。对于购房者而言，新房降价分流了较多的关注和需求。对于卖房者而言，由于中介带看、办理贷款、过户等流程均受到疫情影响，即便着急卖房降价出售，实际拿到房款时间也严重滞后，于是很多业主选择维持原价等待市场企稳。对于销售中介而言，新房带看更便捷，也更容易成交，不少中介有意引导新房销售。

疫情防控期间小区采取封闭式管理，线下看房活动受到影响。“如果确实想线下看房，我们可以试着借小区出入证，但不能保证一定能借到。”多位中介销售人员对中国证券报记者表示。“现在的带看业务主要集中在新房房源。”

不过，租赁业务的线下带看业务逐步恢复。3月15日，北京市住建委发布《关于进一步做好疫情防控期间住房租赁服务管理的通知》，明确只有经审查后的住房租赁企业从业人员方可进入社区开展业务，原则上每家企业只能给每个小区上报一名从业人员。经过备案的经纪人员，在具体带看时先得经社区允许，且带看客户每天不得超过两次。

北京房地产中介行业协会秘书长赵庆祥表示，租赁住房需求得到基本满足，有助于推动住房租赁市场秩序恢复，帮助和引导住房租赁企业尽快有序复工。

皖通科技再起波澜

前任董事长是否越权说法不一

□本报记者 于蒙蒙

罢免董事长事件尚未平息，皖通科技再起波澜。皖通科技近日公告称，公司原董事长周发展在未履行公司内部审批程序的情况下，擅自与其他企业签署合同，目前已知合同涉及金额超过1600万元。其违反公司财务管理制度，审批并支付不符合付款条件的合同款项，目前已知涉及金额超过300万元。

接近皖通科技控股股东南方银谷的人士黄林（化名）告诉中国证券报记者，除了董事长分管的研究院和战略委员会之外，公司签署任何合同均需要时任总经理廖凯的盖章，周发展越权一说并不成立。皖通科技董秘潘大圣则表示：“他们说他们的，我们都以公告为准。”

被指存在越权行为

中国证券报记者梳理公告发现，皖通科技今年1月先后与法智金信息技术有限责任公司签订了《基于联盟链的物联网解决方案》《运力交易平台开发协议》两份合同，价款合计1660万元。

周发展亦被指将合同“化整为零”绕过审批程序。皖通科技称，为了规避公司董事会审批程序，周发展将总金额近400万元的一个业务合同，拆分成单个合同金额不足100万元的6份合同，并分别与同一控制人下的三家企业签署。

皖通科技表示，周发展任职董事长期间存在未根据《公司章程》及公司内部规章制度的规定或者董事会的合法授权，从事超越其职权范围的行为，对公司生产经营及董事规范履职产生不利影响。对于公司员工反映的公司原董事长周发展的其他问题，公司正在进一步核实中。

不过，黄林表示，“除了董事长分管的研究院和战略委员会外，公司签署任何合同均需要时任总经理廖凯的盖章，这怎么算周发展越权？”

黄林还质疑皖通科技对待南方银谷的公平性问题。他介绍，深交所3月5日下发问询函，但皖通科技3月12日才将问询函转给南方银谷。

皖通科技董秘潘大圣则告诉中国证券报记者，公司不存在损害大股东知情权行为，交易所问询函有些问题不是很明确，个别问题需要向南方银谷确认，在这种情况下才联系南方银谷。

独董是否“独立”

就罢免事项双方互有攻守。皖通科技3月5日公告称，公司董事李臻、王辉、周艳三名董事联名提议，罢免公司第五届董事会董事长周发展，最终该议案以5票同意，4票反对而获得通过。

黄林质疑周艳作为独董的独立性问题。他指出周艳与皖通科技的董事及股东存在股权交集。中国证券报记者发现，周艳与董事李臻、公司第十大股东林木顺同时出现在上海德晖投资管理有限公司的股东名单中。

对于独董周艳的独立性问题。浙江高庭律师事务所合伙人汪志辉指出，独董不应与股东存在利益关系，凡是可能导致丧失独立性的情况都不行。而北京炜衡律师事务所合伙人李兰明表示，根据相关法规，合作投资公司并不构成影响“独立”的条件。而且林木顺持股比例1.55%，也不构成上市公司的关联方。

北京植德律师事务所合伙人舒知堂坦言，大股东目前的指责没有实际意义，早前有多次甄别独董的机会都错过了。“首先，独董当选需要经过交易所事先审核；第二，要董事会决议通过并提交股东大会选举表决；第三，独董的当选要经过股东大会股东的投票选举；第四，独董需要历经一系列自查和调查，本人也要就是否存在关联关系签署承诺及声明函，只要有一个环节存在问题或者没有通过，都可以阻止独董的当选。即使怀疑独董存在独立性问题，并不必然导致董事会决议无效。”

异议董事被罢免

在罢免周发展董事长职务的表决时，同为南方银谷董事的廖凯、甄峰均投下赞成票。南方银谷称，两人担任南方银谷董事期间，违背了对南方银谷的忠实义务，严重损害了南方银谷的声誉和核心利益。现根据《公司法》第三十七条等规定，提前解除廖凯、甄峰在南方银谷的董事职务。

南方银谷网站显示，3月13日，南方银谷2020年第一次股东会临时会议通过通讯表决方式召开，审议通过了前述议案。

一位南方银谷不愿具名的股东质疑，本次股东大会召集存在瑕疵，有两位股东未收到书面通知。对此，黄林称，南方银谷依照股东早前登记的联系方式，逐个进行了联系，不存在遗漏情形。“这次股东大会考虑到公平性问题，从下午两点开到晚上7点半，现场都安排股东进行监票。”

前述股东还指出，他发现股东名册中新增了股东廖嘉。而根据投资协议，对公司创始人股权转让，其他股东享有优先认购权及共同出售权。他就股权转让合法性问题提出质疑，相关转让是否有股东会决议，是否遵守相关投资协议的约定。

浙江高庭律师事务所合伙人汪志辉告诉中国证券报记者，该股权转让存在瑕疵，相关股东可以要求行使优先购买权。如果相关股东行使优先购买权，则必然导致原股权转让合同被撤销；“如果只是转让程序不合规，自己没有要去买这部分股权，那法院也不会支持”。

大连商品交易所
DALIAN COMMODITY EXCHANGE

欢迎关注“大连商品交易所”微博、微信

大连商品交易所2019年度优秀会员表彰名单

一、综合奖表彰名单

（一）“优秀会员金奖”（20家）

中信期货有限公司
华泰期货有限公司
上海东证期货有限公司
中银万国期货有限公司
国投安信期货有限公司
鲁证期货股份有限公司
永安期货股份有限公司
南华期货股份有限公司
国泰君安期货有限公司
浙商期货有限公司
银河期货有限公司
国富期货有限公司
海通期货股份有限公司
广发期货有限公司
光大期货有限公司
兴证期货有限公司
方正中期期货有限公司
徽商期货有限责任公司
中粮期货有限公司
一德期货有限公司

（二）“优秀会员奖”（30家）

五矿经易期货有限公司
中辉期货有限公司
东航期货有限责任公司
新湖期货有限公司
中信建投期货有限公司
信达期货有限公司
弘业期货股份有限公司
安粮期货股份有限公司
华信期货股份有限公司
华安期货有限责任公司
格林大华期货有限公司
海证期货有限公司
中财期货有限公司
国海良时期货有限公司
东吴期货有限公司
宏源期货有限公司
招商期货有限公司
瑞达期货股份有限公司
中国国际期货股份有限公司
上海中期期货股份有限公司
大地期货有限公司
国信期货有限责任公司
北京首创期货有限责任公司
广州金控期货有限公司
长江期货股份有限公司
冠通期货股份有限公司
上海东方财富期货有限公司
东海期货有限责任公司
金瑞期货股份有限公司
国贸期货有限公司

（三）“最具成长性会员奖”（10家）

国元期货有限公司
平安期货有限公司
天风期货股份有限公司
倍特期货有限公司
大越期货股份有限公司
华金期货有限公司
华闻期货有限公司
德盛期货有限公司
中州期货有限公司
山金期货有限公司

二、单项奖表彰名单

（一）“优秀产业服务奖”（15家）

银河期货有限公司
新湖期货有限公司
永安期货股份有限公司
中粮期货有限公司
中信期货有限公司
国投安信期货有限公司
上海东证期货有限公司
方正中期期货有限公司
国泰君安期货有限公司
广发期货有限公司
光大期货有限公司
南华期货股份有限公司
浙商期货有限公司
海通期货股份有限公司
鲁证期货股份有限公司

（二）“优秀机构服务奖”（15家）

永安期货股份有限公司
南华期货股份有限公司
中信期货有限公司
上海东证期货有限公司
国泰君安期货有限公司
华泰期货有限公司
海通期货股份有限公司
银河期货有限公司
兴证期货有限公司
鲁证期货股份有限公司
国投安信期货有限公司
方正中期期货有限公司
申银万国期货有限公司
五矿经易期货有限公司
国富期货有限公司

（三）“优秀农产品服务奖”（15家）

上海东证期货有限公司
中粮期货有限公司
中信期货有限公司
海通期货股份有限公司
国投安信期货有限公司
鲁证期货股份有限公司
国泰君安期货有限公司
方正中期期货有限公司
光大期货有限公司
南华期货股份有限公司
永安期货股份有限公司
华泰期货有限公司
申银万国期货有限公司
广发期货有限公司
银河期货有限公司

（四）“优秀化工产品服务奖”（15家）

上海东证期货有限公司
银河期货有限公司
永安期货股份有限公司
国投安信期货有限公司
华泰期货有限公司
光大期货有限公司
国泰君安期货有限公司
兴证期货有限公司
中信期货有限公司
南华期货股份有限公司
方正中期期货有限公司
徽商期货有限责任公司
申银万国期货有限公司
浙商期货有限公司
海通期货股份有限公司

（五）“优秀黑色产品服务奖”（15家）

海通期货股份有限公司
国富期货有限公司
上海东证期货有限公司
申银万国期货有限公司
银河期货有限公司
华泰期货有限公司
永安期货股份有限公司
光大期货有限公司
中信期货有限公司
一德期货有限公司
国泰君安期货有限公司
广发期货有限公司
方正中期期货有限公司
徽商期货有限责任公司
国投安信期货有限公司

（六）“优秀期权市场服务奖”（15家）

徽商期货有限责任公司
国泰君安期货有限公司
永安期货股份有限公司
国投安信期货有限公司
海通期货股份有限公司
华安期货有限责任公司
中信期货有限公司
光大期货有限公司
银河期货有限公司
宏源期货有限公司
华泰期货有限公司
中国国际期货股份有限公司
上海东证期货有限公司
中粮期货有限公司
方正中期期货有限公司

（七）“优秀国际市场服务奖”（15家）

摩根大通期货有限公司
中信期货有限公司
银河期货有限公司
五矿经易期货有限公司
南华期货股份有限公司
海通期货股份有限公司
新湖期货有限公司
华泰期货有限公司
乾坤期货有限公司
国投安信期货有限公司
上海东证期货有限公司
宏源期货有限公司
永安期货股份有限公司
上海大陆期货有限公司
方正中期期货有限公司

（八）“优秀技术支持奖”（18家）

永安期货股份有限公司
冠通期货股份有限公司
方正中期期货有限公司
东海期货有限责任公司
浙商期货有限公司
银河期货有限公司
国投安信期货有限公司
中大期货有限公司
上海东证期货有限公司
海通期货股份有限公司
华信期货股份有限公司
新湖期货有限公司
光大期货有限公司
鲁证期货股份有限公司
中信期货有限公司
宝城期货有限责任公司
徽商期货有限责任公司
五矿经易期货有限公司

地址：北京宣武门西大街甲97号 邮政编码：100031 电话：编辑部63070386 发行部63070326、63070324 广告部63072603 传真：编辑部63070483、63070480 广告部63071029 零售价格：4.00元 广告许可证：京西工商广字0019号