广州资产·北京通州华业玫瑰东筑家园项目
2022 年 2 月监管报告

编制单位：北京康正宏基房地产评估有限公司

编制日期：二零二二年三月三日

目　录

一、项目基本情况.....2

二、本月重大事件披露.....3

三、工程款支付情况.....4

四、项目销售情况统计.....5

五、印鉴证照使用情况.....9

六、合同签订情况.....10

七．项目周边竞品情况分析.....10

八、区域市场情况分析.....11

九、资金情况分析.....13

9.1 资金流出情况.....13

9.2 资金流入情况.....17

9.3 各账户余额.....18

十、项目整体运行情况分析.....19

十一、附件.....20

附件一：银行对账单.....20

附件二：标的项目现场照片.....25

为了方便阅读之目的，本报告中将部分名称简写为：

·项目公司：北京君合百年房地产开发有限公司

·中粮信托：中粮信托有限责任公司

·广州资产：广州资产管理有限公司

·康正评估：北京康正宏基房地产评估有限公司

致广州资产管理有限公司：

根据广州资产与中粮信托于 2021 年 9 月 27 日签署的合同编号为 GZAMC-01-J0-ZCB-2021-065 的《债权转让协议》，约定中粮信托将 2017 年 11 月 2 日发行设立的“中粮信托 • 华业资本集合资金信托计划”(以下简称“信托计划”) 相关所有权利转让给广州资产。

我司依据合同编号为 2017 中粮集字第【089】-8 号《投后监管服务协议》及其补充协议，受贵司委托对北京君合百年房地产开发有限公司开发建设位于北京市通州区梨园镇小街村的玫瑰东筑项目提供投后管理监管服务。

现就本期标的项目资金情况、印鉴及证照使用情况、项目证照办理情况、银行账户情况、合同签署及执行情况、工程进度情况、成本合约情况、销售进度情况、财务状况、项目存在的风险情况等方面，报告如下：

一、项目基本情况

（1）项目基本情况介绍

项目名称	广州资产·北京通州华业玫瑰东筑家园项目		
项目成立日	2021 年 6 月		
项目总规模（万）	60,000	截至报告日存续规模（万）	21,372
合作开发商/交易对手	华业资本		
交易结构简述	中粮信托出资 6 亿元以债权形式投资到北京君合百年房地产开发有限公司（项目公司），信托资金用于标的项目的土地和开发建设投入。广州资产与中粮信托于 2021 年 9 月 27 日签署《债权转让协议》，约定中粮信托将 2017 年 11 月 2 日发行设立的“中粮信托·华业资本集合资金信托计划”项下的标的项目的债权转让给广州资产。		
标的项目名称（案名）	华业·玫瑰东筑家园	地址	北京市通州区梨园镇小街村，东至砖厂北里，南至香溪家园，西至临河里路，北至小街之春嘉园
项目业态及面积	项目用地面积 8,228.23 平方米，规划总建筑面积 28,941.71 平方米，其中地上建筑面积 21,155 平方米（其中住宅 18,079.80 平方米、配套 3,075.20 平方米），地下建筑面积 7,786.71 平方米(其中地下车位 2,917.45 平方米、配套 1,260.14 平方米、住宅 3,609.12 平方米）；车位 163 个，所有车位只能出租，不能出售。		

（2）监管交接情况

被监管主体：北京君合百年房地产开发有限公司

驻场时间：2018 年 11 月 20 日起　　驻场人员：李盼盼、李笑文

联系方式：18834174095、18910142679

监管内容	**股东会/董事会议案 ☑ 资金监管 ☑ 印鉴监管 ☑ 证照监管 ☑ 账户监管 ☑** **合同监管 ☑ 工程监管 ☑ 成本监管 ☑ 财务监管 ☑ 销售进度监管 ☑**		
监管物品	**在管物品**		**待管物品/待落实监管事项**
印章	项目公司	公章	
		财务章	
		法人章	
		合同章	
		发票章	

证照	项目公司	营业执照（正本、副本）	
		基本存款账户信息	
		抵押权登记信息	
		不动产权证	
		建设工程规划许可证	
		建设用地规划许可证	
		建筑工程施工许可证	
		商品房预售许可证	
银行账户密钥	项目公司	账号：11001018200059000000（建设银行）	
		账号：110061281018010033639（交行一般户）	
		账号：110061668018010009229（交行工会户）	
		账号：0109148850012010300188 3（北京一般户）	
		账号：0109160900012010300310 0（北京基本户）	
		账号：692365533（民生银行）	
		账号：9550880075607200267（广发监管户）	
		账号：9550880075607200177（广发一般户）	
保险柜钥匙	项目公司	钥匙 1 把（驻场保管）	

二、本月重大事件披露

本月无重大事件发生。

三、工程款支付情况

截至 2022 年 2 月，玫瑰东筑项目已全部完成竣工验收。截至 2022 年 2 月 28 日，项目公司应付工程款 220,104,260.59 元，实际已付工程款 155,262,514.74 元，未付工程款 64,841,745.85 元。

项目成本执行情况

序号	类别	合同份数	合同金额（元）	合同已付金额（元）	未付款总合计（万元）
1	土地开发	0	0	0	0
2	设计及前期开发工程	9	2,247,280.00	1,691,502.00	555,778.00
3	样板间	6	1,648,575.00	1,601,549.00	47,026.00
4	建安工程费	38	142,384,541.74	98,648,142.74	43,736,399.00
5	精装修工程费	1	15,410,668.00	12,614,067.00	2,796,601.00
6	市政、园林、配套设施费	22	47,479,492.00	35,271,857.00	12,207,635.00
7	其他费用	7	6,337,550.85	1,279,619.00	5,057,931.85
8	设计费	22	4,596,153.00	4,155,778.00	440,375.00
合计		105	**220,104,260.59**	**155,262,514.74**	**64,841,745.85**

四、项目销售情况统计

项目已取得预售证商品房共计 163 套，预售建筑面积共计 18,421.76 平米。截至 2022 年 2 月 28 日销售房屋共计 122 套，销售面积 12,810.59 平米。网签合同价款合计 59,099.76 万元，已回款 56,245.67 万元，在途资金 2,854.09 万元；项目草签合同价款合计 1,248.08 万元，已回款 850.08 万元，在途资金 398.00 万元；项目认购合同价款合计 664.25 万元，已回款 5.00 万元，在途资金 659.25 万元。现剩余未售住宅 41 套，建筑面积合计为 5,611.17 平方米，按项目成交均价计算，剩余货值约 25,250.27 万元。

2022 年 2 月项目网签 0 套，草签 1 套，认购 0 套，退房 0 套。

网签购房合同明细表

序号	客户姓名	房号	网签合同号	合同总价（元）	网签日期	付款方式	已收款（含贷款）（元）
1	高硕	2-701	Y2196641	3,457,821	2019-7-21	组合贷	3,457,821
2	魏兰	5-304	Y2196867	5,676,155	2019-7-21	全款	5,676,155
3	李明静	2-602	Y2196646	3,309,278	2019-7-22	全款	3,309,278
4	李锦贤、杨晶	1-201	Y2196393	4,373,462	2019-7-24	组合贷	4,373,462
5	李明翰	2-502	Y2196643	3,303,693	2019-7-25	全款	3,303,693
6	杨秀玲	3-802	Y2196146	3,374,129	2019-7-25	商业贷款	3,374,129
7	高亚男	7-801	Y2196561	5,908,147	2019-7-25	商业贷款	5,908,147
8	李京姝	7-1002	Y2196092	3,004,650	2019-7-25	商业贷款	3,004,650
9	李桂妍	5-404	Y2196582	5,889,926	2019-7-27	组合贷	5,889,926
10	李赵丹	7-502	Y2197295	2,977,425	2019-7-28	组合贷	2,977,425
11	常微	7-902	Y2196647	2,999,651	2019-7-28	组合贷	2,999,651
12	韩雪蓉	3-902	Y2197452	3,382,643	2019-7-30	商业贷款	3,382,643
13	刘旭东	7-602	Y2197305	2,892,000	2019-7-30	商业贷款	2,892,000
14	苏雅娜	7-1001	Y2196865	5,813,893	2019-7-30	公积金贷	5,813,893
15	蒋平	3-502	Y2197488	3,340,204	2019-8-1	商业贷款	3,340,204
16	李晓倩	5-403	Y2197473	2,868,083	2019-8-3	组合贷款	2,868,083
17	刘国红	7-702	Y2197940	2,896,800	2019-8-4	全款	2,896,800
18	王章羽	7-402	Y2196407	2,907,575	2019-8-8	公积金贷款	2,907,575
19	刘猛	3-601	Y2198060	4,989,338	2019-8-9	商业贷款	4,989,338
20	刘继英	7-802	Y2197200	2,931,825	2019-8-12	组合贷款	2,931,825
21	刘婧	1-101	Y2198259	4,369,555	2019-8-15	商业贷款	4,369,555
22	王旭龙	1-301	Y2198054	4,386,434	2019-8-15	公积金贷款	4,386,434
23	管雅洁	3-1101	Y2199593	3,436,676	2019-8-16	组合贷款	3,436,676

序号	客户姓名	房号	网签合同号	合同总价（元）	网签日期	付款方式	已收款（含贷款）（元）
24	李明、施蒙	3-602	Y2196347	3,362,835	2019-8-17	公积金贷款	3,362,835
25	高亚双	7-701	Y2198012	5,719,273	2019-8-19	全款	5,719,273
26	陈敏、邵磊	7-1103	Y2197175	10,206,112	2019-8-19	商业贷款	10,206,112
27	沈玉连、王振营	8-802	Y2200208	7,591,328	2019-8-21	商业贷款	7,591,328
28	何青、朱阳阳	7-302	Y2196434	2,965,001	2019-8-24	商业贷款	2,965,001
29	和雨凡	6-302	Y2200070	5,177,400	2019-9-3	组合贷款	5,177,400
30	杨唐俊杰	6-202	Y2200039	5,164,563	2019-9-3	组合贷款	5,164,563
31	何迎、刘星明	5-302	Y2201651	4,279,434	2019-9-8	组合贷款	4,279,434
32	张学锋	8-702	Y2199629	7,578,068	2019-9-13	组合贷款	7,578,068
33	王晨龙	2-102	Y2207483	3,039,498	2019-9-15	商业贷款	3,039,498
34	李昕	5-303	Y2200424	2,778,750	2019-9-19	全款	2,778,750
35	缪永贵	7-901	Y2201109	5,803,852	2019-9-20	商业贷款	5,803,852
36	何雅琴	3-702	Y2207379	3,130,333	2019-9-21	组合贷款	3,130,333
37	李斌	3-1001	Y2208001	3,201,690	2019-9-23	组合贷款	3,201,690
38	宋思雨	1-302	Y2208564	3,163,310	2019-9-26	组合贷款	3,163,310
39	刘骁远	7-601	Y2209108	5,411,879	2019-10-9	商业贷款	5,411,879
40	丁丽	3-102	Y2210734	3,096,049	2019-10-9	公积金贷款	3,096,049
41	聂鹏、薛颖	1-401	Y2214884	3,181,078	2019-10-12	组合贷款	3,181,078
42	陈朝	7-703	Y2213337	6,996,693	2019-10-15	商业贷款	6,996,693
43	李吉	1-102	Y2208089	3,118,337	2019-10-21	商业贷款	3,118,337
44	禹怀刚	3-402	Y2215185	3,041,644	2019-10-27	商业贷款	3,041,644
45	张少辉	5-402	Y2221048	4,022,100	2019-11-10	组合贷款	4,022,100
46	解珊	2-402	Y2218064	3,121,037	2019-11-14	组合贷款	3,121,037
47	杨淑会	8-1001	Y2221939	7,446,393	2019-11-18	全款	7,446,393
48	崔勇	4-101	Y2222890	5,058,289	2019-11-27	组合贷款	5,058,289
49	包晓拯	2-101	Y2214003	4,811,750	2019-11-30	商业贷款	4,811,750
50	徐鑫	6-301	Y2217832	4,936,033	2019-12-19	组合贷款	4,936,033
51	王艳	2-202	Y2230383	3,076,215	2019-12-21	商业贷款	3,076,215
52	王屹淳	3-202	Y2234098	3,064,953	2019-1-12	商业贷款	3,064,953
53	李沙沙、叶斌	3-701	Y2245651	4,400,000	2020-1-20	组合贷款	4,400,000
54	赵泽刚	8-801	Y2247310	7,426,299	2020-2-17	组合贷款	7,426,299
55	陈威	4-1201	Y2247306	4,850,100	2020-3-7	组合贷款	4,850,100
56	张雅美	2-302	Y2246360	3,084,070	2020-3-16	组合贷款	3,084,070
57	聂杰龙、李德蕊	8-502	Y2251890	7,305,302	2020-3-29	商业贷款	7,305,302
58	刘长春	2-501	Y2245638	4,412,700	2020-4-17	全款分期	4,412,700
59	曹超	9-702	Y2259501	7,830,205	2020-5-8	全款分期	7,830,205
60	王宝军	4-602	Y2261688	6,257,580	2020-5-17	全款分期	6,257,580
61	胡保清	4-902	Y2263736	6,294,232	2020-5-19	商业贷款	6,294,232

序号	客户姓名	房号	网签合同号	合同总价（元）	网签日期	付款方式	已收款（含贷款）（元）
62	周依群、吴双	3-302	Y2264065	3,072,779	2020-5-23	商业贷款	3,072,779
63	张彪	3-303	Y2274803	5,369,360	2020-6-24	商业贷款	5,369,360
64	于思云	1-202	Y2274817	3,120,984	2020-6-24	组合贷款	3,120,984
65	高瑛瑛	4-1002	Y2274978	6,310,471	2020-6-24	组合贷款	6,310,471
66	李平章	4-1101	Y2280323	4,769,078	2020-7-17	全款分期	4,769,078
67	徐明硕	3-203	Y2288878	5,355,420	2020-8-10	商业贷款	5,355,420
68	刘宏	4-12-02	Y2290030	7,053,932	2020-8-14	全款分期	7,053,932
69	王雪 田光亚	3-703	Y2287946	5,506,868	2020-8-19	组合贷款	5,506,868
70	黄茜、牛高	3-401	Y2267746	4,164,150	2020-8-23	组合贷款	4,164,150
71	李旭	6-201	Y2295736	4,923,994	2020-8-29	组合贷款	4,923,994
72	谷清恩	2-503	Y2298185	5,275,600	2020-9-7	公积金贷款	5,275,600
73	高凯	2-401	Y2303742	4,139,500	2020-9-21	商业贷款	4,139,500
74	祁伟、苏瑞	4-702	Y2295736	6,332,075	2020-9-21	公积金贷款	6,332,075
75	于洪丹	8-601	Y2306379	6,721,301	2020-9-29	组合贷款	6,721,301
76	王秀	4-901	Y2296718	4,496,100	2020-10-20	商业贷款	4,496,100
77	王华凤	8-701	Y2312886	6,888,311	2020-10-21	全款分期	6,888,311
78	杨娜	3-501	Y2312935	4,164,150	2020-10-22	全款分期	4,164,150
79	王波	4-801	Y2315780	4,442,575	2020-10-30	商业贷款	4,442,575
80	孙伟翔	9-401	Y2316956	7,001,140	2020-11-3	商业贷款	7,001,140
81	刘振兵	7-903	Y2213750	6,622,362	2020-12-22	公积金贷款	6,622,362
82	肖佟	9-701	Y2308048	7,495,697	2020-12-22	全款分期	7,495,697
83	魏继明	3-901	Y2354208	4,093,560	2021-1-22	公积金贷款	4,093,560
84	李善国	4-1001	Y2353758	4,389,050	2021-1-22	商业贷款	4,389,050
85	王海艳	3-201	Y2353967	4,030,000	2021-1-22	商业贷款	4,030,000
86	康立华 高鹏程	2-301	Y2356045	4,042,100	2021-1-22	组合贷款	4,042,100
87	卿密蕊	4-502	Y2356084	6,257,580	2021-2-1	组合贷款	6,257,580
88	李文	9-602	Y2363021	7,048,981	2021-2-25	全款分期	7,048,981
89	郝春启	4-501	Y2365159	4,303,410	2021-3-2	全款分期	4,303,410
90	刘畅	4-601	Y2365063	4,340,878	2021-3-2	公积金贷款	4,340,878
91	管艾淇	2-601	Y2364674	4,069,490	2021-3-3	商业贷款	4,069,490
92	詹智萍	2-603	Y2365265	5,500,000	2021-3-5	全款分期	5,500,000
93	俎璐阳	3-301	Y2367275	4,262,130	2021-3-15	全款分期	4,262,130
94	李庆江	4-1301	Y2373675	4,418,980	2021-3-25	全款分期	4,418,980
95	姚洁	8-602	Y2389426	6,957,820	2021-5-13	组合贷款	6,957,820
96	周岳佳	3-603	Y2389429	5,500,320	2021-5-20	商业贷款	5,500,320
97	马秋玲	4-1302	Y2393383	6,257,580	2021-5-20	公积金贷款	6,257,580
98	何继超	9-501	Y2393382	6,940,000	2021-6-1	商业贷款	6,940,000
99	李继航	8-901	Y2389425	6,837,204	2021-6-1	组合贷款	3,807,204

序号	客户姓名	房号	网签合同号	合同总价（元）	网签日期	付款方式	已收款（含贷款）（元）
100	李颖	7-1003	Y2391859	6,467,406	2021-6-1	组合贷款	6,467,406
101	陈浩、田建影	2-201	Y2395809	4,041,270	2021-6-2	公积金贷款	4,041,270
102	魏春和	4-701	Y2403129	4,346,230	2021-6-16	全款分期	4,346,230
103	张英顺	9-801	Y2403019	7,053,063	2021-6-16	全款分期	7,053,063
104	赵雅娟	7-1101	Y2405335	7,963,995	2021-6-22	全款分期	7,963,995
105	赵佟、紫阳	3-803	Y2406577	5,500,320	2021-6-24	组合贷款	5,500,320
106	李雷	4-402	Y2409298	6,010,000	2021-6-30	全款分期	6,010,000
107	袁荣霞	8-401	Y2410205	6,837,553	2021-6-30	全款分期	6,837,553
108	陈雅谕	4-1102	Y2410612	5,907,580	2021-7-1	组合贷款	2,367,580
109	温梅	3-801	Y2393394	4,093,560	2021-8-3	全款分期	4,093,560
110	刘斌	4-201	Y2427564	4,270,400	2021-8-10	全款分期	1,710,400
111	刘银花	9-601	Y2429605	7,122,271	2021-9-6	组合贷款	7,122,271
112	孙士伟	7-803	Y2391592	6,214,832	2021-9-8	组合贷款	6,214,832
113	孙超、王佳	3-101	Y2436215	3,850,880	2021-9-9	组合贷款	1,530,000
114	刘红艳	3-1002	Y2437013	5,598,539	2021-9-13	全款分期	2,248,539
115	李欣	3-503	Y2438260	5,550,000	2021-9-15	全款分期	5,550,000
116	李朋宸	2-403	Y2441709	5,341,545	2021-9-27	组合贷款	2,661,545
117	李争硕	8-501	Y2442887	6,642,519	2021-10-1	组合贷款	2,662,519
118	张公仁	1-103	Y2446329	5,909,400	2021-10-8	全款分期	2,369,400
119	彭晓峰	4-802	Y2438327	5,907,580	2021-10-27	组合贷款	2,367,580
合计							**562,456,741**

注：网签客户张英顺 423 万元、李雷 300 万元、魏春和 260 万元、温梅 245 万元、赵雅娟 472 万元，共计 1,700 万元已入银行一般户，暂未入广发银行监管专户。

草签购房合同明细表

序号	客户姓名	房号	合同总价（元）	草签日期	付款方式	已收金额（元）
1	曹磊	7-503	6,638,301	2022-1-25	全款分期	2,658,301
2	刘娜	5-401	5,842,520	2022-2-27	全款分期	5,842,520
合 计（元）						**8,500,821**

注：草签客户曹磊 265.83 万元、刘娜 584.25 万元，共计 850.08 万元已入银行一般户，暂未入广发银行监管专户。（草签客户房款暂不入监管专户）

客户认购明细表

序号	客户姓名	房号	合同总价（元）	认购日期	已收金额（元）
1	王超	9-402	6,642,519	2021-4-26	50,000
合计					**50,000**

注：认购客户王超 5 万元已入银行一般户，暂未入广发银行监管专户。（认购客户房款暂不入监管专户）

五、印鉴证照使用情况

监管人员与项目公司工作人员按照监管协议之规定，严格履行印鉴使用流程，并通过相关负责人审批，待广州资产审批后方给予盖章。使用情况详见下表：

印章使用情况表

项目名称	日期	印鉴名称及用印个数	用印事由	用印材料	申请部门	经办人	监印人
东方玫瑰	2022-2-10	发票专用章（1）	北京华鼎惠源餐饮管理有限公司租金发票	普通发票 1 份	财务部	陈雅渝	陈雅渝
玫瑰东筑	2022-2-10	公章（1）	俎璐阳付款通知书用印申请	付款通知书 1 份	财务部	陈雅渝	陈雅渝
玫瑰东筑	2022-2-11	公章（1）	广发监管资金账户款项提取用印申请	资金监管账户用款申请 1 份	财务部	陈雅渝	陈雅渝
玫瑰东筑	2022-2-11	公章（1）	俎璐阳 3-301 收房结算单用印申请	结算单 5 份	营销部	岳洋	孙超
东方玫瑰	2022-2-14	公章（21）法人章（6）	赛思源案申请强制执行用印申请	送达地址确认书 3 份、申请执行书 3 份、执行案款计算表 3 份、授权委托书 3 份、营业执照副本复印件 3 份、法定代表人身份证明书 3 份、在职证明 3 份	法务部	余健	陈雅渝
玫瑰东筑	2022-2-15	公章（1）	广发监管资金账户款项提取用印申请	资金监管账户用款申请 1 份	财务部	陈雅渝	陈雅渝
东方玫瑰/玫瑰东筑	2022-2-15	公章（6）法人章（6）	关于缓交刘凤菊案及链家案诉讼费用印申请	关于请求缓交诉讼费的申请（刘凤菊案）3 份、关于请求缓交诉讼费的申请（链家案）3 份	法务部	余健	陈雅渝
东方玫瑰	2022-2-21	发票专用章（2）	北京耀莱腾龙国际影城管理有限公司通州分公司房租发票	专用发票抵扣联 1 张，发票联 1 张	财务部	陈雅渝	陈雅渝
东方玫瑰	2022-2-24	公章（2）	东方玫瑰项目土地置换补偿意向书用印申请	土地置换补偿意向书复印件 1 份	财务部	陈雅渝	陈雅渝
玫瑰东筑	2022-2-25	合同章（60）法人章（8）发票专用章（2）	刘娜 5-401 草签合同用印申请	《北京市商品房现房合同》2 份、《商品房买卖合同补充协议》4 份、发票 2 张	营销部	贾丽娟	孙超
东方玫瑰	2022-2-28	公章（4）	变更被告、被申请人名称申请书用印申请	变更被告被申请人名称申请书 2 份、花郎武道营业执照副本复印件 2 份、企业信用信息公示报告 2 份、北京市企业信用信息网 2 份	法务部	余健	陈雅渝
玫瑰东筑	2022-2-28	合同章（8）法人章（4）	《供用热合同》用印申请	《供用热合同》4 份	营销开发部	杨瑞雪	陈雅渝

六、合同签订情况

项目名称	合同编号	合同类型	对方单位	合同文件名称	合同内容	合同金额（元）	签约日期
玫瑰东筑	jrfztz04-000017	其他	北京京能热力发展有限公司	供用热合同	玫瑰东筑家园集中供热合同	559,893.99	2022-2-28

七．项目周边竞品情况分析

项目周边竞品情况

项目	建成日期	占地面积（㎡）	建筑面积（㎡）	户型	面积区间（㎡）	成交（或拟定）均价（元/㎡）
京澜誉府	2022 年	26014	109351	3-4 居室	99-139	56,836
北京东湾	在建（2019.7.7 开盘）	52000	240000	1-4 居室	60.79-159.38	68,500
通州金融街.融御	在建（2021.9.21 开盘）	62181	257044	2-4 居室	74-106	66,000
禹洲·朗廷湾	在建（2021.4.9 开盘）	46793	109651	3 居室	82-130	52,000
城市之光·东望	在建（2021.6.18 开盘）	110493	276232	2-4 居室	82-148	54,000
运河铭著	2016 年	95398	239552	2-4 居室	100-166	49,000
京贸国际城	2019 年	206944	722932	1-3 居室	69-140	68,000

八、区域市场情况分析

1.客群情况分析

标的项目位于北京市通州区梨园镇，由于政策限定，客户群体主要以刚需及改善现有住宅情况的客户为主，项目一居及两居户型的基本为刚需客户群体，三居及四居户型的均为改善型客户群体；基本无投资性客户群体。

2.政策分析

符合现行政策有关规定且符合以下条件之一的家庭，限购 1 套通州区商品住房：

（1）没拥有住房的本市户籍居民家庭。

（2） 已拥有 1 套住房、户籍属于通州区且落户 3 年（含）以上的本市户籍居民家庭。

（3） 已拥有 1 套住房、近 3 年在通州区连续缴纳社会保险或个人所得税的本市户籍居民家庭。

（4） 在本市没拥有住房且近 3 年在通州区连续缴纳社会保险或个人所得税的非本市户籍居民家庭。

北京市通州区购房政策

政策 地区	限购	限价	限售	限贷
北京市通州区	夫妻离异的，原家庭在离异前拥有住房套数不符合本市商品住房限购政策规定的，自离异之日起 3 年内，任何一方均不得在本市购买商品住房。	在严控地价的同时，对项目未来房价进行预测，试点采取限定销售价格并将其作为土地招拍挂条件的措施	企业购买的商品住房再次上市交易，需满 3 年及以上，若其交易对象为个人，按照本市限购政策执行	居民家庭名下本市无住房且无商业性住房贷款记录公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的执行现行首套房政策，即首付款比例不低于 35%，购买非普通自住房的首付款比例低于 40%(自住型商品住房、两限房等政策性住房除外)。居民家庭名下在本市已拥有 1 套住房，以及在本市无住房但家庭名下在本市已拥有 1 套住房，以及在本市无住房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的首付款比例不低于 60%，购买非普通自住房的首付款比例不低于 80%;暂停发放贷款期限 25 年(不含 25 年)以上的个人住房贷款(含住房公积金贷款)

3.同业态成交量分析

2022 年 1 月，北京市通州区商品房累计成交 704 套，成交面积达 66,402 ㎡。商品房住宅成交量方面，通州区商品房住宅共成交 612 套，成交面积约 53,563 ㎡。2022 年 2 月，北京市通州区商品房累计成交 772 套，环比增长 9.66 %，成交面积达 59,631 ㎡，环比下降 10.20%。商品房住宅成交量方面，通州区商品房住宅共成交 725 套，环比增长 18.46 %，成交面积约 55,407 ㎡，环比增长 3.44 %。

项目周边竞品成交情况

周边竞品	2022 年 1 月		2022 年 2 月			
	成交量（套）	成交面积（㎡）	成交量（套）	增长率（%）	成交面积（㎡）	增长率（%）
京澜誉府	36	4,708	13	-63.89	1693	-64.04
通州金融街.融御	59	6,713.00	15	-293.33	1650	-75.42
禹洲·朗廷湾	20	1,829.00	12	-66.67	1056	-42.26
城市之光·东望	14	1,346.00	32	56.25	3352	149.03
运河铭著	5	583.00	4	-25.00	522	-10.46
京贸国际城	8	738.00	8	0.00	693	-6.10

4.本地土地市场分析

2022 年 1 月，北京市通州区商品房成交地块 1 宗，成交面积 119,966.93 ㎡，成交总价 1,653,000,000 元。2022 年 2 月，北京市通州区商品房成交地块 1 宗，环比增长 0.00 %，成交面积 61,339.02 ㎡,环比下降 48.87 %，成交总价 1,330,000,000 元，环比下降 19.54%。

九、资金情况分析

9.1 资金流出情况

2022 年 2 月监管项目公司账户资金流出总额共计 727,655.25 元，其中玫瑰东筑家园项目资金流出 619,649.05 元，东方玫瑰项目资金流出 108,006.20 元。以上资金流出中不含银行自动扣除的工本费、手续费以及项目公司各账户间的往来款。

根据《资金监管协议之补充协议二》现阶段销售款的 19%作为专项资金，用于支付玫瑰东筑项目工程款、人员工资及税款等，由预售资金监管户转入项目公司北京银行基本户，供项目公司使用；另外 5%用于直接支付销售渠道佣金费用。

2022 年 2 月玫瑰东筑家园项目资金流出情况表

序号	支付日期	资金用途	收款单位	付款金额（元）	出款行	用款类型
1	2022-02-10	君合百年员工社保代扣	待报解预算收入（财库联网集中户）	110,657.13	建设银行	人员工资
2	2022-02-14	联通话费	代收中国联合网络通信有限公司话费户	398.51	建设银行	其他
3	2022-02-17	君合百年 1 月员工工资	莘雷(等代发)	329,623.79	北京银行基本户	人员工资
4	2022-02-18	洗车及油费等报销款	张苏光	6,227.00	交行一般户	其他
5	2022-02-18	增值税及城建附加税费	待报解预算收入（电子缴税）*标准	100,672.82	北京银行基本户	税款
6	2022-02-22	个人所得税	待报解预算收入（电子缴税）*标准	6,805.80	北京银行基本户	税款
7	2022-02-22	君合百年员工住房公积金	北京住房公积金管理中心	65,264.00	建设银行	人员工资
合计（元）		**——**	**——**	**619,649.05**	**——**	**——**

注：以上资金流出不含银行自动扣除的手续费、工本费以及项目公司各账户间的往来款。

2022 年 2 月东方玫瑰项目资金流出情况表

序号	支付日期	资金用途	收款单位	付款金额（元）	出款行	用款类型
1	2022-2-18	退租赁保证金	北京原笛健康管理有限公司	20,068.70	交行一般户	收费退缴
2	2022-2-18	付租赁保证金退款及付诉讼费	北京语橙培训学校有限公司	87,937.50	北京银行基本户	收费退缴
合计（元）		——	——	**108,006.20**	——	——

注：以上资金流出不含银行自动扣除的手续费、工本费以及项目公司各账户间的往来款。

2022 年 2 月专项资金收支情况表

序号	开户行及账号	北京银行股份有限公司运河支行（基本户） 01091609000120103003100		
	日期	收入（元）	支出（元）	专项资金余额（元）
	期初	-	-	-21,042,421.64
1	2022-2-10	0.00	110,657.13	-21,153,078.77
2	2022-2-17	0.00	329,623.79	-21,482,702.56
3	2022-2-18	0.00	100,672.82	-21,583,375.38
4	2022-2-17	400,000.00	0.00	-21,183,375.38
5	2022-2-18	233,451.40	0.00	-20,949,923.98
6	2022-2-22	0.00	6,805.80	-20,956,729.78
7	2022-2-22	0.00	65,264.00	-21,021,993.78
	总计（元）	**633,451.40**	**613,023.54**	**——**

注：以上资金流出不含银行自动扣除的手续费、工本费。

9.2 资金流入情况

2022 年 2 月项目公司资金流入共计 5,150,820.00 元，其中玫瑰东筑家园项目销售回款及代收款共计 4,963,320.00 元，华业东方玫瑰项目房屋租金收入共计 187,500.00 元。以上资金流入不含项目公司各账户间往来款项等。具体情况如下表：

玫瑰东筑家园项目资金流入情况表

序号	日期	款项说明	金额（元）	单位名称	回款银行
1	2022-2-10	房款	330,000.00	俎璐阳（3-301）	广发银行一般户
2	2022-2-28	房款及产权代办费	4,633,320.00	刘娜（5-401）	广发银行一般户
	总计（元）	**——**	**4,963,320.00**	**——**	**——**

注：以上资金流入不含往来款项。

华业东方玫瑰项目资金流入情况表

序号	日期	款项说明	金额（元）	单位名称	回款银行
1	2022-2-17	2022.1.15-2022.2.14 租金	187,500.00	北京耀莱腾龙国际影城管理有限公司通州分公司	交行一般户
	总计（元）	**——**	**187,500.00**	**——**	**——**

注：以上资金流入不含往来款项。

9.3 各账户余额

截至 2022 年 2 月 28 日，项目公司各资金账户余额总计 13,093,177.73 元。各账户余额见下表：

各银行账户余额表

序号	开户行	账号	余额（元）
1	中国建设银行北京通州潞河支行	11001018200059000351	177,976.97
2	交通银行股份有限公司北京通州支行	110061281018010033639	503,880.41
3	北京银行股份有限公司瑞都支行	0109148850012010300188 3	29,992.99
4	北京银行股份有限公司运河支行（基本户）	0109160900012010300310 0	829,112.73
5	民生银行北京陶然桥支行	692365533	8,270.80
6	广发银行魏公村支行（专户）	9550880075607200267	6,661,085.14
7	广发银行魏公村支行（一般户）	9550880075607200177	4,637,607.73
8	交通银行股份有限公司北京通州梨园支行（工会账户）（一般户）	110061668018010009229	13,468.83
9	平安银行北京通州支行	15167728440037	231,782.13
总　　计（元）		**——**	**13,093,177.73**

十、项目整体运行情况分析

1.项目开发建设情况评价

目前项目已竣工验收，109 户业主已办理入住，但还未办理产权证；项目公司正处于办理大产权证阶段。

2.项目销售情况评价

由于华业资本债务危机，导致商誉和品牌形象存在一定负面影响。基于上述，自 2019 年 7 月 7 日销售开盘以来，开盘首月销售情况稍好，其他月份销售不容乐观，且销售期内遭遇多次建委暂停网签，使得很长一段时间内玫瑰东筑家园销售受到阻碍，预售证经历三次延期。2021 年 10 月 10 日，玫瑰东筑家园销售预售证第三次延期时限到期，建委自动停止认购审核、网签等办理业务，现项目公司需办理现房销售证后，才能在建委网正常办理业务。

3.操作风险评价

目前项目公司可能存在较多潜在诉讼案件，如不能及时偿还判决款项或妥善处理，会有冻结银账户或者查封房屋的风险，特提醒贵司注意。

项目公司预售证到期，期转现阶段无证销售，有被行政处罚的风险。

4.其他

无。

十一、附件

附件一：银行对账单

北京银行股份有限公司运河支行 3100 (基本户)

北京银行电子回单

账号：01091609000120103003100　账户名称：北京君合百年房地产开发有限公司　　**查询范围日期：20220201——20220228**

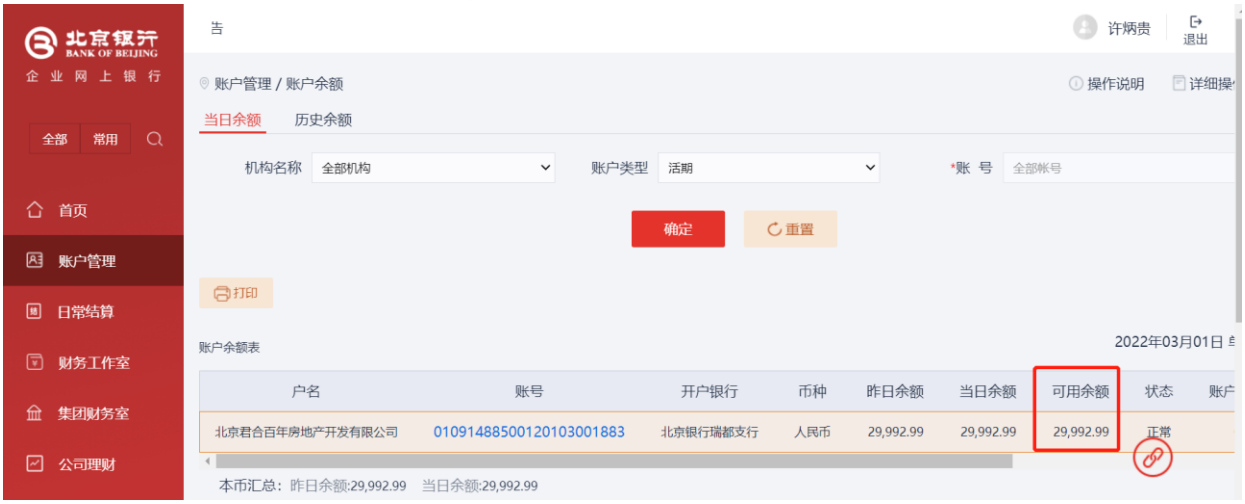
对手方账号	对手方名称	对手方开户行	记账日期	借方发生额	贷方发生额	余额	摘要	用途	操作员	备注
9550880075607200267	北京君合百年房地产开发有限公司玫瑰东	广发银行股份有限公司北京魏公村支行	20220217	-	400,000.00	1,120,701.24	二代小额	转运河支行,支付玫瑰东筑项目工程款	2PS	-
6214206001213307	苰雷(等代发)	北京银行股份有限公司东四环支行	20220217	329,623.79	-	791,077.45	本系统转账	-	111	网银代发 20220217*90003*746
20000043514621640802936	北京语橙培训学校有限公司	北京银行股份有限公司国际新城支行	20220218	87,937.50	-	703,139.95	本系统转账	-	12	退后一学保证金 48000及诉讼费
010900000001223001005	待报解预算收入（电子缴税）*标准	北京核算中心	20220218	100,672.82	-	602,467.13	本系统转账	-	108	-
9550880075607200267	北京君合百年房地产开发有限公司玫瑰东	广发银行股份有限公司北京魏公村支行	20220218	-	233,451.40	835,918.53	二代小额	转运河支行,支付玫瑰东筑项目税款、	2PS	-
010900000001223001005	待报解预算收入（电子缴税）*标准	北京核算中心	20220221	6,805.80	-	829,112.73	本系统转账	-	108	-

本页汇总：借方笔数：4笔　借方总金额：525039.91元　贷方笔数：2笔　贷方总金额：633451.40元
统计：借方笔数：4笔　借方总金额：525039.91元　贷方笔数：2笔　贷方总金额：633451.40元

电子回单专用章

第1 页　共1 页
本页回单：第1 － 6 笔　共6 笔

北京银行股份有限公司瑞都支行 1883（一般户）



广发银行魏公村支行 0267（监管专户）

账户交易明细表

户名：北京君合百年房地产开发有限公司玫瑰东筑

账号	9550880075607200267			币种	人民币
起止日期	20220201-20220228			单位	元
支出总金额	633,451.40	支出总笔数	2	记录数	4
收入总金额	730,000.00	收入总笔数	2		
账户当前余额	6,661,085.14				

流水号	交易时间	收入	支出	余额	对方账号	对方户名	交易行所	对方开户行联行号	对方开户行	凭证号	摘要	用途	附言
000010379596	2022-02-18 17:37:45	-	233,451.40	6,661,085.14	0109160900120103003100	北京君合百年房地产开发有限公司	广发银行股份有限公司北京魏公村支行	313100000013	北京银行		普通汇兑		转运河支行,支付玫瑰东筑项目税款、公积金
000009488982	2022-02-17 16:58:00	-	400,000.00	6,894,536.54	0109160900120103003100	北京君合百年房地产开发有限公司	广发银行股份有限公司北京魏公村支行	313100000013	北京银行		普通汇兑		转运河支行,支付玫瑰东筑项目工程款、员工工资等
000011504330	2022-02-10 17:31:17	330,000.00	-	7,294,536.54	9550880075607200177	北京君合百年房地产开发有限公司		137101	广发银行股份有限公司北京魏公村支行		网银转入	组璐阳Y2367275	
000007086451	2022-02-08 14:30:39	400,000.00	-	6,964,536.54	9550880075607200177	北京君合百年房地产开发有限公司		137101	广发银行股份有限公司北京魏公村支行		网银转入	组璐阳Y2367275	

广发银行魏公村支行 0177（一般户）

账户交易明细表

户名：北京君合百年房地产开发有限公司

账号	9550880075607200177			币种	人民币
起止日期	20220201-20220228			单位	元
支出总金额	730,000.00	支出总笔数	2	记录数	4
收入总金额	4,963,282.15	收入总笔数	2		
账户当前余额	4,637,607.73				

流水号	交易时间	收入	支出	余额	对方账号	对方户名	交易行所	对方开户行联行号	对方开户行	凭证号	摘要	用途	附言
000005886440	2022-02-28 11:39:26	4,633,282.15	-	4,637,607.73	991100000162	北京银联商务有限公司备付金	广发银行股份有限公司总行运营及流程管理部(核算)	49981029			银联入账		0227-0227费37.85元
000011504330	2022-02-10 17:31:17	-	330,000.00	4,325.58	9550880075607200267	北京君合百年房地产开发有限公司玫瑰东筑		137101	广发银行股份有限公司北京魏公村支行		网银转出	组璐阳Y2367275	
000011184835	2022-02-10 17:13:45	330,000.00	-	334,325.58	6214831015503383	组璐阳	广发银行股份有限公司北京魏公村支行	308584000013	招商银行		网银入账		转账
000007086451	2022-02-08 14:30:39	-	400,000.00	4,325.58	9550880075607200267	北京君合百年房地产开发有限公司玫瑰东筑		137101	广发银行股份有限公司北京魏公村支行		网银转出	组璐阳Y2367275	

中国建设银行北京通州潞河支行 0351

中国建设银行账户明细信息

打印日期：2022年3月1日

本方户名：北京君合百年房地产开发有限公司

账号	交易时间	借方发生额	贷方发生额	余额	币种	对方户名	对方账号	对方开户机构	记账日期	摘要	备注	账户明细编号-交易流水号	企业流水号	凭证种类	凭证号	交易介质编号
110010182000590003 51	2022021004:21:24	35137.78	0.00	219158.83	人民币元	待报解预算收入（财库联网集中户）	1100019001562410350000011	建行北京市分行营运管理部	20220210	缴税	基本医疗保险费35137.78	3292-11072500016CPBKENW0		电子缴税凭证	4110002202036559 47	
110010182000590003 51	2022021004:21:25	2973.26	0.00	216185.57	人民币元	待报解预算收入（财库联网集中户）	1100019001562410350000011	建行北京市分行营运管理部	20220210	缴税	失业保险费2973.26	3293-11072500016VPM64G3Z		电子缴税凭证	4110002202036560 00	
110010182000590003 51	2022021004:21:25	71356.80	0.00	144828.77	人民币元	待报解预算收入（财库联网集中户）	1100019001562410350000011	建行北京市分行营运管理部	20220210	缴税	企业职工基本养老保险费71356.8	3294-11072500016RP0SDQM2		电子缴税凭证	4110002202036559 98	
110010182000590003 51	2022021004:21:26	1189.29	0.00	143639.48	人民币元	待报解预算收入（财库联网集中户）	1100019001562410350000011	建行北京市分行营运管理部	20220210	缴税	工伤保险费1189.29	3295-11072500016XPGBMCEI		电子缴税凭证	4110002202036559 42	
110010182000590003 51	2022021412:18:11	356.44	0.00	143283.04	人民币元	代收中国联合网络通信有限公司话费户	1106250001562295500010002 32	建行北京新华支行	20220214	自定义	代扣	3296-11000190016BPX5LP48				
110010182000590003 51	2022021412:18:11	42.07	0.00	143240.97	人民币元	代收中国联合网络通信有限公司话费户	1106250001562295500010002 32	建行北京新华支行	20220214	自定义	代扣	3297-11000190016BPX5LP49				
110010182000590003 51	2022022217:48:59	65264.00	0.00	77976.97	人民币元	北京住房公积金管理中心	110010085000530008 81	建行北京城市建设开发专业支行	20220222	自定义	委托收款	3298-11000190016RP1L8AE5			221543827343	
110010182000590003 51	2022022515:19:16	0.00	100000.00	177976.97	人民币元	北京君合百年房地产开发有限公司	1100612810180100 33639	交通银行股份有限公司北京市分行	20220225	自定义	往来款	3299-1100019000N6PBVVZL0		电汇凭证		

交通银行股份有限公司北京通州支行 3639

交通银行
对账专用章
64EC29EF

交通银行北京市分行明细对账单

开户机构：交通银行北京通州分行　　币种：人民币　　年份：2022　月份：02　　账户类型：对公活期账户　　页码：1-1
账号：110061281018010033639　　户名：北京君合百年房地产开发有限公司

序号	会计日期	交易日期	交易名称	凭证种类	凭证号码	借方发生额	贷方发生额	余额	卡号	交易地点	对方账号	对方户名	对方行名	摘要	流水号
承前								442, 680. 11							
1	20220217	20220217	支付系统来账交易				187, 500. 00	630, 180. 11		支付平台	102650000006 06085	北京耀莱腾龙国际影城管理有限公司通州分公司	华夏银行北京建国门支行	影城房租	EEA0000012401746
2	20220218	20220218	支付系统往账交易服务			20, 068. 70		610, 111. 41		企业网银	110937948610 902	北京原笛健康管理有限公司	招商银行股份有限公司北京通州分行营业部	姐A12-704保证金	EEA0000010709716
3	20220218	20220218	支付系统往账交易服务			1. 00		610, 110. 41		企业网银	110800017090 100310001099	单位国内汇款手续费收入	交通银行北京市分行	企业网银同城他行手续费	EEA0000010709716
4	20220218	20220218	支付系统往账交易服务			6, 227. 00		603, 883. 41		企业网银	622700001275 0284885	张苏光	中国建设银行北京通州潞河支行	报销款	EEA0000018274552
5	20220218	20220218	支付系统往账交易服务			1. 00		603, 882. 41		企业网银	110800017090 100310001099	单位国内汇款手续费收入	交通银行北京市分行	企业网银同城他行手续费	EEA0000018274552
6	20220222	20220222	一借一贷转账交易			1. 00		603, 881. 41		企业网银	623261091000 0254800	北京君合百年房地产开发有限公司工会	交通银行北京通州梨园支行	往来款	EEA0000013501757
7	20220222	20220222	一借一贷转账交易			1. 00		603, 880. 41		企业网银	110800017090 100310001099	单位国内汇款手续费收入	交通银行北京市分行业务处理中心	转账手续费	EEA0000013501757
8	20220222	20220222	一借一贷转账交易				1. 00	603, 881. 41	623261091000018316	企业网银	110061668018 010009229	北京君合百年房地产开发有限公司工会	交通银行北京通州梨园支行	往来款	EEA0000013613221
9	20220225	20220225	支付系统往账交易服务			100, 000. 00		503, 881. 41		企业网银	110010182000 59000351	北京君合百年房地产开发有限公司	中国建设银行北京通州潞河支行	往来款	EEA0000020599049
10	20220225	20220225	支付系统往账交易服务			1. 00		503, 880. 41		企业网银	110800017090 100310001099	单位国内汇款手续费收入	交通银行北京市分行	企业网银同城他行手续费	EEA0000020599049

本页累计借方发生额：　126, 300. 70　　本页累计贷方发生额：　187, 501. 00
本月累计借方发生额：　126, 300. 70　　本月累计贷方发生额：　187, 501. 00
出单截至日期：2022-02-28

----------以下此页无其他交易信息----------

交通银行股份有限公司北京通州梨园支行 9229（工会账户）

交通银行
对账专用章
86973C94

交通银行北京市分行明细对账单

开户机构：交通银行北京通州梨园支行　　币种：人民币　　年份：2022　月份：02　　账户类型：对公活期账户　　页码：1-1
账号：110061668018010009229　　户名：北京君合百年房地产开发有限公司工会

序号	会计日期	交易日期	交易名称	凭证种类	凭证号码	借方发生额	贷方发生额	余额	卡号	交易地点	对方账号	对方户名	对方行名	摘要	流水号
承前								13, 468. 83							
1	20220222	20220222	一借一贷转账交易				1. 00	13, 469. 83	623261091000025480	企业网银	110061281018 010033639	北京君合百年房地产开发有限公司	交通银行北京通州分行	往来款	EEA0000013501757
2	20220222	20220222	一借一贷转账交易			1. 00		13, 468. 83		企业网银	623261091000 0183116	北京君合百年房地产开发有限公司	交通银行北京通州分行	往来款	EEA0000013613221

本页累计借方发生额：　1. 00　　本页累计贷方发生额：　1. 00
本月累计借方发生额：　1. 00　　本月累计贷方发生额：　1. 00
出单截至日期：2022-02-28

----------以下此页无其他交易信息----------

民生银行北京陶然桥支行 5533

平安银行北京通州支行 0037（东方玫瑰）

附件二：标的项目现场照片

1、标的项目 1# 楼

2、标的项目 2#配套楼

3、标的项目 3# 配套楼

4、标的项目 4#配套楼

5、标的项目 1#楼 5、6 单元

6、小区正门