

## 业主苦等复工交房 盘活需多方协商解决

# “别样幸福城”烂尾项目调查



本报记者 张军 摄

昆明市近来连日降雨,让30多户入住别样幸福城4号地块烂尾项目业主的生活物品泡在了水中,多位业主希望政府能督促各方复工交房。

知情人士告诉中国证券报记者,项目烂尾是因为施工单位要求支付工程款被开发商以施工进度未达到约定工程进度为由拒绝,且发现施工工程存在质量问题;施工单位则因未拿到工程款而停工,项目搁置导致烂尾至今。

看似“连环套”无解的局面,实则存在解决方案。中国证券报记者采访当事各方了解到,只要各方愿意协商,项目就能盘活,4号地块业主就能实现“居者有其家”。

□ 本报记者 张军

### 苦等复工交房

“距离我买房已6年多,希望项目能尽快复工交房。”别样幸福城4号地块业主张悦(化名)告诉中国证券报记者。

别样幸福城项目位于昆明市官渡区上首村,属于官渡区上首村城中村改造项目。该项目地处昆明市南市区巫家坝CBD核心区,规划用地约390亩,共有8个地块。目前,1-3号地块已完工并交付使用,但尚未办理不动产权证;5号地块也已基本完工并交付使用;6、7、8号地块尚未开发。4号地块主体已全部封顶断水,但尚未交房。

“为了做婚房,2014年我购买了4号地块的房子,合同约定是2015年7月交房。第二年听到项目烂尾了,我返回昆明和其他业主一起向街道办、官渡区人民政府反馈,希望政府部门能出面有力协调,尽快推动施工单位复工。”张悦说,“6年了,我都有两个孩子了,大的都要上小学了,可房子还在烂尾!”

记者日前探访4号地块项目,走进项目处,正对大门的是业主拉起的“欢迎4号地业主回家”的红底白字横幅。其中一栋入住业主较多,窗户位置多用布、纸板遮挡。一楼处,业主将木板一头衔接在窗户外,一头对着台阶做“楼梯”。通过该木板可从窗户直入客厅,屋子里散落着些许生活物品。

由于项目已烂尾多年,楼栋四周野草丛生,院子中散落着砖块、水槽、水管,地上随处可见裂缝。

“谁愿意搬进来?都是无奈。”多位业主称,受疫情影响,旅游业惨淡,收入无法承担房租和生活费用,无奈之下,退了租的房子搬了进来。最近几日,昆明市雨天较多,雨水漫进了项目处业主居住的屋子,甚至有锅碗等漂在水中。

有业主希望政府能够继续积极协商推动复工交房,也有业主称,如果中铁建愿意垫资建设,也可以避免烂尾,实现业主“居者有其家”愿望。

### 争执意见不一

中国证券报记者实地探访过程中获悉到的云南省高级人民法院(简称“云南高院”)判决书显示,别样幸福城4号地块原约定计划开工日期是2013年2月,实际开工时间约2013年5月。2013年12月,中铁建第一次停工,2015年8月全面停工。

记者了解到,虽然项目距离全面停工已5年之久,但业主对停工原因却不全面知情。

有知情人士表示,2012年12月,晓安公司和中铁建签订了4号地块的施工合同,约定按照工程进度付款。2013年12月,中铁建将月度工程进度汇报给晓安公司并要求后者支付对应款项,晓安公司以施工进度尚未达到合同约定可以付款的条件为由,拒绝了中铁建的要求。后来,在2014年春节前,晓安公司支付了部分工程款。

该知情人士称,2014年4月,监理单位和相关方面发现已施工工程存在质量问题,向中铁建方面反馈希望就此加固、修复,中铁建没有加固、修复,继续施工并于一段时间后提出月付工程款请求,晓安公司则主张合同约定内容,拒绝再以月度方式支付工程款。2015年8月,中铁建全面停工。

相关人士称,在中铁建停工后,晓安公司曾支付部分款项希望中铁建能够复工,但双方未达成一致。

对此,记者求证中铁建方面别样幸福城项目负责人。该负责人表示,停工原因是晓安公司未支付工程款。对于上述知情人士提及的付款细节,该负责人并未作出回复。

该知情人士称,因为工程款纠纷,中铁建将晓安公司起诉至云南高院,并申请查封了4号地块未出售房源和地下车位,该部分货值约5.2亿元。

上述知情人士称,晓安公司支付给中铁建的工程款来自卖4号地块房子的钱,查封后资金来源也就断了。晓安公司方面曾抵押不动产融资,但资金远远不够,中铁建拒绝垫资施工、解封,局面的僵持导致项目烂尾。

判决书显示,一审中,晓安公司反诉中铁建,要求中铁建继续履行合同,并对不合格工程进行加固、修复。中铁建则主张对工程进度款、是否享有对4号地块的优先受偿权确认等请求。

对于晓安公司主张的工程质量问题,云南高院认定的结果为,确认施工已完成无法修复的工程造价约为303.99万元,因工程质量问题需要加固修复的评估费用约为580.354万元。

判决书显示,云南高院要求双方继续履行合同约定;晓安公司支付中铁建约8538.58万元的剩余工程进度款;中铁建对不合格工程加固、修复等,并达到合格要求后立即全

面复工。

之后,中铁建向最高人民法院提起上诉,而晓安公司也未支付剩余工程款。中国证券报记者获悉,目前该案正在审理当中。

### 质量问题或源自分包

判决书显示,晓安公司除提及中铁建已施工工程存质量问题外,还提及中铁建未经其同意,以劳务分包名义,存在违法分包的行为。

云南高院庭审曾要求中铁建提供相关的劳务分包合同,但中铁建并未提供合同,云南高院认定该部分的违约金为200万元。记者获悉到多份中铁建和第三方公司签订的劳务分包合同,但其分包内容却不仅限于劳务,部分合同范围包括基础垫层、基础及基础梁等。

其中,一份中铁建和重庆中博建筑劳务有限公司(简称“重庆中博公司”)签订的名为“4号地块主体结构二标段劳务分包合同”称,中铁建同意将“昆明官渡区上首村‘城中村’改造项目4#地块主体结构劳务分包工程(4-4.4-5.4-6.4-7号楼及对应地下室)工程主体劳务分包给重庆中博公司施工。”合同范围包括:基础垫层、基础清槽、基础及基础梁、塔吊基础等。工程质量标准为确保昆明市“春城杯”优质工程奖质量标准。承包方式包括包工、包辅料、包中小型机具等。工程内容包括合同范围内的采购供应、施工、试验、保护、维修及相关工作。

北京金诉律师事务所主任王玉臣告诉中国证券报记者,结合多份合同模板和內容来看,项目可能存在肢解项目工程进行分包的行为。

王玉臣表示,住建部发布的《建筑工程施工发包与承包违法行为认定查处管理办法的通知》中关于违法分包认定范围就包括“施工总承包单位将施工总承包合同范围内工程主体结构的施工分包给其他单位的,钢结构工程除外。”

中国证券报记者获悉的另一份民事判决书显示,中铁建分包的其中一家劳务公司曾将工作内容分包给个人,个人又分包给个人。

项目烂尾至今,也有不少业主对4号地块的开发建设资金去向提出质疑。记者从相关部门了解到,2007年,晓安公司曾和一单位达成定向开发合作协议,由晓安公司用上首村150亩自有完善用地为该单位建设安置房。2009年,按照相关部门城中村改造要求,该项目开发规模由150亩扩大到约390亩。

后在土地挂牌组价审计中,原150万元/亩的地价上调至580万元/亩,加上其他费用,项目开发成本增至6800元/平方米,上述安置房源则执行4200元/平方米的协议售价。

另一知情人士透露,在调控政策背景

下,晓安公司原本融资额度减少,为推进项目建设,其通过高成本的途径融资,增加了相关费用支出。

也有业主质疑晓安公司可能将别样幸福城的开发资金挪用了阳宗海项目,导致资金缺乏。也有业主说,阳宗海项目是2007年拿的地,比别样幸福城早好多年。

### 最大债权人希望各方能协商

记者获悉,中国信达云南公司目前是晓安公司最大的债权人。晓安公司早前融资时曾将1、2、3、4、5号地块抵押给中国信达云南公司,后者享有对上述地块优先受偿权。同时,中国信达云南公司从相关公司处接过晓安公司债务,并于2018年对6、7、8号地块申请了首轮查封,后和晓安公司达成和解,对债权有条件延期。

“2018年6月,我们牵头云南保利和晓安公司多次谈判,后同意由晓安公司设立新公司,将6、7、8号地块转让至新公司名下,由云南保利收购新公司全部股权。6、7、8号地块的货值约6.29亿元,若云南保利完成收购,可从中拿出1亿元交由官渡区人民政府统筹,专项用于别样幸福城1-5号地块的恢复施工;另外拿出1亿元用于缴纳6号地块规划调整的土地出让金、滞纳金等费用。”中国信达云南公司负责人表示,如果资金不够,中国信达云南公司愿拿出4号地块一半的货值给到工程款,以盘活别样幸福城整个项目。

“但问题在于,2019年8月,别样幸福城项目1、2、3、5号地块的施工合同和公司以晓安公司未按时支付项目工程款为由,对6、7、8号地块申请了续查封。在官渡区人民政府的协调下,我们多次和江苏中兴公司协商,希望能解除查封,由云南保利完成收购,但一直未果。同时,中铁建的查封无法解除,晓安公司没法出售房屋和车库,也就没钱支付给江苏中兴公司工程款。”上述负责人表示。

该负责人进一步表示,中国信达云南公司愿意解除对别样幸福城所有地块的查封,只要江苏中兴公司能解除对6、7、8号地块的续查封,且拟申请查封6、7、8号地块的债权人能够缓一步,先让云南保利完成对6、7、8号地块的收购,让资金介入。同时,中铁建解除对4号地块可售房源和车库的查封,将这部分出售款用于偿还中铁建、江苏中兴公司工程款和其他债权人资金及工程资金需求,就能盘活整个别样幸福城。

该负责人称,这并不是不还债权人的钱,只是希望大家能为别样幸福城5000户业主考虑,先解决业主住房问题,再主张债权,“昆明市盘活几个烂尾项目,和债权方的退让不无关系。”

## 房企积极抢占城市更新“赛道”

□ 本报记者 张军

日前,万科参与更新的望京小街项目落地。中国证券报记者注意到,近期房企参与城市更新动作频繁,部分公司通过成立城市更新类公司、和地方政府签订合作等方式进军城市更新“赛道”。城市更新市场规模有望达到10万亿级别,城市更新业务将成为房企业务新的增长点。

### 积极介入

“比起以前,真的是焕然一新。”望京小街商业步行街某店员告诉中国证券报记者。日前,由北京市朝阳区人民政府引导,万科参与的城市更新项目望京小街开街。望京小街的更新解决了原本“停车难、垃圾多、能耗大”等问题,将老旧街区改造为设有商亭集市、餐饮、艺术展、影院、酒吧等消费场景的商业步行街。

望京小街是对“政府投入+社会资本”模式的探索,也是万科首次将城市更新范围扩展至街区小巷。万科方面称,公司将以望京小街模式为新起点,加快形成可复制、可推广的城市更新经验,为构筑新型城市空间提供借鉴。之前,万科更新成功的案例包括广州永庆坊、沈阳红梅文创园等。

早前,中海地产和上海市黄浦区人民政府达成合作,由中海地产投资590亿元,对黄浦区建国东路67-71街坊历史风貌保护及城市更新项目5幅土地进行开发建设。中海地产方面表示,这将是公司发展史上投资规模最大的项目。7月22日,万科和沈阳市人民政府订立协议,在沈阳市总投资560亿元,项目业态包括城市旧改。

除和政府合作参与城市更新业务外,部分房企选择企业与企业合作,发挥各自优势进军城市更新市场。

7月26日,花样年集团和中国奥园签署城市更新战略合作协议。花样年集团方面称,未来双方将发挥各自项目资源、运营管理等优势,在大湾区城市更新板块开展更为深入、紧密的长期合作。截至2019年12月,花样年集团超过一半的土储位于粤港澳大湾区,在大湾区拥有46个城市更新项目。中国奥园布局城市更新领域已久,目前正在推进的项目有40多个,“三旧”改造全覆盖。

7月22日,旭辉控股集团和悦明置业就城市更新项目签订合作协议。悦明置业一直专注东莞市城市更新,与旭辉控股集团的此次合作,是东莞市城市更新等存量土地开发的相关项目。

克而瑞地产研究中心数据显示,TOP100房企中有47%的企业涉足城市更新领域,TOP50房企中有61%的企业涉足城市更新。

中指研究院企业研究总监李建桥表示,城市更新已经成为众多地方政府关注的重点领域,各地方政府通过城市更新优化城市空间结构,改善城市人居环境,提升城市功能及核心竞争力。未来,城市更新将是城市高质量发展的必由之路。越来越多的房企参与到城市更新领域,企业将城市更新作为业务发展的新赛道,打造新的增长点。

### 开辟土储新途径

介入城市更新项目成为不少房企增加土储的新途径。

富力地产2019年年报披露,截至报告期,公司通过3个城市城市更新项目转化了179万平方米土储,预计2年内通过城市更新方式转化的土储面积将达1000万平方米,相当于2000亿元可售货值。

雅居乐近期宣布成立城市更新集团,聚焦粤港澳大湾区,深入华北及中原地区,全力打造城市更新、中、后端全链条运营服务。目前,其城市更新业务已进驻全国10余个城市,涉及“三旧”改造和棚户区改造等。

中国奥园2020年半年报披露,截至报告期,公司土储货值为5015亿元,计入城市更新项目后的总货值约11602亿元;拥有超50个不同阶段的城市更新项目可售资源约6587亿元,其中粤港澳大湾区占95%。

中泰国际房地产行业分析师刘洁琦表示,一二线城市中心区域的招拍挂机会在变少,城市更新需求上升。通过参与城市更新项目,开发商可以获得城市更新区域的开发机会,并助力推动城市进一步发展。不过,城市更新市场的门槛较高,对开发商运营经验要求很高,但参与的企业获取土储的难度和成本比招拍挂市场低。

### 有望成业务新增长点

川财证券研报认为,随着热门城市土地供应放缓,城市更新或成房企新业务增长点。

亿翰智库报告显示,2019年全国商品房销售金额超过16万亿元,TOP30企业集中度达50%。随着房地产行业由增量时代逐步向存量时代过渡,增量空间将不断缩小,城市更新市场规模将不断扩大。

佳兆业集团发布的《2019-2020房地产行业白皮书》指出,中国房地产总市值已超过300万亿元,按每年2%的城市更新速率计算,城市更新迎来6万亿元级市场。随着总市值的不断增加以及存量转化率的持续提升,最终市场将迎来10万亿元的大赛道。

西南证券研报认为,土地资源日渐稀缺,盘活存量土地资源成必然出路。城市更新或开启房地产增量新时代,成为城市可持续发展的重要抓手。

值得一提的是,就全国城市更新格局来看,大湾区成为房企城市更新“必争之地”。克而瑞地产研究中心数据显示,TOP100房企中有27家城市更新业务涉足广东省,热点城市包括广州、佛山、深圳等。同时,城市更新参与房企本土化特征明显。如广州市场,富力地产、佳兆业集团等较活跃;上海地方性国企占据优势;北京国资房企活跃,如首开、中海等房企成为北京城市更新的主要参与者。

诸葛找房数据研究中心分析师陈霄认为,由于城市更新项目本身存在回报周期长、不稳定因素多、开发难度大等问题,因此对房企要求门槛相对较高。同时,城市更新涉及政府、居民等多主体,拆迁协商环节较复杂。

# 北京地区二手房价格运行平稳

## 专家称横盘利于换房客户出手

□ 本报记者 董添

日前,中国证券报记者对北京地区二手房市场进行调研发现,北京二手房市场价格整体平稳,很多二手房报价接近几个月的成交价。

市场观察人士指出,目前北京地区二手房市场是典型的横盘市场,横盘状态比较适合换房客户,可以减少换房过程中产生的摩擦成本。

### 价格平稳运行

“北京地区很多二手房目前报价基本接近成交价。”多位北京二手房中介人士对中国证券报记者表示,“这些房源有的是刚调价,调价幅度大的客户基本是房子前期挂牌时间比较长的,近期正赶上自己定好了房子,着急出手。还有不少是上新房源,为了增加带看和曝光度,缩短成交时间,在中介的建议下,将房子的报价定得较低。”

中国证券报记者走访过程中了解到,报

价较低的房源,通常可谈价空间较低。比如,300万元左右的上车盘,目前可谈价范围仅在1%-2%左右。千万级别的改善盘,谈价范围也不过10万元至30万元上下。

“目前,很多房源报价基本就是成交价,不会有10%的砍价空间。”位于朝阳区某中介销售人员对中国证券报记者表示,“目前的市场虽然房源量大,但业主报价基本都没有水分。购房者如果砍价太多,业主就会要求中介立马换一个购房者谈。”

购房者李梅(化名)对中国证券报记者表示,业主一般参考之前的成交价作为自己的底价,购房者若把价格压到近期成交价以下,就很难买到房子。

### 换房客户摩擦成本降低

“北京二手房市场无非就是三个状态:上涨、下跌或者横盘。目前市场就是典型的横盘状态。”多位房地产观察人士对中国证券报记者表示,“对于首次购房的刚需客而言,无论哪种情况都可以随时购入,没有额外的成本。

对于换房客户来说,下跌市场和上涨市场由于价格变动较大,都会面临买卖时间不一致导致的换房成本问题。而横盘市场,价格在很长一段时间内都是平稳的,比较有利于换房客户。”

中国证券报记者了解到,很多门店近期成交的房源,背后也都是换房需求。卖掉远郊区的刚需房,换到主城区或者学区房的客户,占比仍较大。

“北京出现二次疫情以来,二手房市场相比去年年底以及今年4、5月份的小阳春,房源量出现了一定堆积,很多前期走俏的次新楼盘也出现了大量待售房源,价格相比之前也有了小幅下滑。刚需客户有一定透支,近期换房客户成为接棒刚需客户的成交主力。”位于南五环某次新房楼盘销售人员对中国证券报记者表示。

### 新房库存量充足

与二手房相比,新房近期推盘速度有所放缓。最近一周(8月10日至8月16日),北京

仅开盘2个项目,推出房源343套,相比其他一线城市,推盘量较低。从推盘产品类型看,刚需型、改善型占比较大,投资类项目占比低。

从新房库存量看,目前北京地区新房库存量依然处于高位。中原地产数据显示,截至目前,北京地区限竞房项目累计入市8万套,库存量高达3.3万套。

中原地产首席分析师张大伟指出,最近入市的新房位置相对较好,带动去化率整体走高,截至8月中旬,北京限竞房网签首次超过50%。但总体来看,除了少数五环内项目去化较高外,郊区限竞房依然面临较大的去化难题。

“新房市场对二手房市场无疑是一种分流。目前属于新房推盘走量的淡季,因为半年报冲刺期刚过,叠加雨季开工速度放缓,开发商无论是推盘速度还是降价促销都有所收敛。等到9月、10月,开工量和冲刺压力加大后,新房市场会有更多的促销和推盘动作出来,届时将对北京地区二手房成交产生一定冲击。”某国企背景上市房企项目负责人对中国证券报记者表示。