

《中国房地产报》倒闭的倒闭，烂尾的烂尾：嘉兴商业地产狂飙之灾

s3.amazonaws.com

形势进一步恶化。2017年清明假期，当“雄安新区”被投资客制造出一条条大新闻的时候，远在千里之外的嘉兴商业地产，正在经历狂热过后的冰河期，让参与这场狂欢式投资的每一方都承受着痛心切骨。

2010年过后，一个“东拓西进、北控南移”的城市规划横空出世，400多万人口的浙江嘉兴城市规模扩容，在政府招商引资推动下，各类商业地产项目大举兴建，都奔着承接沪杭两地的外溢利好而来。

据当地媒体报道称，目前嘉兴共有已建、在建、待建商贸综合体及专业市场131个，总建筑面积1658.9万平方米，其中86个已投入使用，45个在建或待建。

急速扩张的结果就是结构失衡，泡沫凸显。3月末，中国房地产报记者在嘉兴调查发现，包括环球国际中心、中凰国际嘉兴名品城、中润·丽丰中心、嘉兴国际中港城等多个商业综合体出现经营困难、店面大量倒闭、在建工程濒临烂尾等问题，引发维权纠纷。

对于目前的局面，多数维权业主在接受中国房地产报记者采访时提出质疑：政府在发展规划、项目监管上存在失察之责。

嘉兴市住房保障局一位副局长在接受中国房地产报记者采访时表示：“对于嘉兴商业综合体的问题市政府一直在关注，售后返租是明令禁止的行为，虚拟分割在前几年政府促进商贸发展的政策窗口期是允许的。”“市政府对近期爆发的问题高度重视，对新建和存量项目整体依照‘控新盘旧’的思路规范发展。”

不过他也坦承，商贸综合体对于嘉兴这样一个三线城市来说，总量是过剩的，单个问题如何解决，由所属区政府成立专门工作组推进落实。

过犹不及样本

近年来，嘉兴进入城市有机更新发展阶段，也被认为是投资洼地，一批商业地产巨头纷纷重金布局嘉兴，更吸引浙沪两地投资者频频出手。

但，这样皆大欢喜的预期，让商业地产商和投资客想都没有想到，商业地产市场是蓬勃发展了，运营能力却是弱小如丝，建成的商业项目要么销售缓慢，要么库存高企，要么同质化严重，要么都具备以上这些硬伤。在终端，更遭遇电商冲击、消费力单薄、人流缺失。

旭辉家乐福撤场，汽车北站农工商超市关闭，市中心鹿都广场烂尾，江南大厦中港城店撤柜，就连新商业地标丽丰新天地也濒临烂尾。

典型如嘉兴环球国际中心，一手好牌却未能打出一个好硕果。

嘉兴环球国际中心由嘉兴市德隆置业有限公司（下称德隆置业）操盘开发，项目位于嘉兴市区CBD商务核心板块。2014年项目正式动建，总建筑面积17万平方米。优越的地理位置、又有大型家居广场以及当地禾城银行总部入驻，加上虚拟分割捆绑售后返租的模式作为卖点，以及8%的年租金收益，一经推出就遭到上海、杭州、温州、福建以及海外华人投资客的疯狂抢购。

环球国际中心纵使这般占据了天时地利人和，仍然没有逃脱危局，无法足额兑付租金，陷入业主维权的窘境。

3月27日，中国房地产记者在星月家具广场内看到，装饰富丽堂皇的5层家具商城内，顾客寥寥无几。门口未拆卸的活动展厅也未能给这个地处繁华地段的商城带来人气。

一位陈姓业主告诉中国房地产记者，环球国际大概有5000多个虚拟分割的商铺。“我买的是3楼的铺面仅30多万元，我的损失不算大。”“投资上百万元的大有人在，上次维权一位旅居西班牙的浙江投资客1000多万元，全部折里边了。”

高起点的环球中心缘何会走到今天的地步，多数业主表示，开发商将项目销售资金挪到嘉善进行别的项目开发，对于现在的项目已是无暇照顾。

中国房地产记者多次致电该公司财务总监，但电话一直无人接听。

中润·丽丰中心，则是盲目扩张，资金链断裂、项目濒临烂尾的典型。

丽丰中心由中润控股集团有限公司开发。总体量38万平方米，是嘉兴首屈一指的城市综合体项目，南北两个区域的商铺和公寓多数已售出。

该项目同样地处运河区CBD核心板块文昌西街，而且是由有着丰富商业地产开发经验的中润控股操盘。本应是嘉兴商业新地标，现在却濒临烂尾，投资客成为惶恐群体。

中国房地产记者在现场调查发现，北区已投入使用，不过多数餐厅已经关门或已歇业，南区主体已完工却已停工。中润控股原本期望通过南区的商贸城来带动北区的主题餐饮火爆的计划，也随着南区的停工而落空。

中润控股负责人蔡丽萍此前在接受中国房地产记者采访时表示：“目前公司正在积极处理与债权方重庆信托的债务关系，希望业主能与公司共渡难关。”

现实的情况是，中润控股的股权及丽丰中心资产全部质押给重庆信托。4月5日，蔡丽萍在接受中国房地产记者采访时无奈表示：“我已被踢出局，目前由第三资金方在与重庆信托接触，至于什么时候有结果我只能积极关注。”

嘉兴国际中港城，则是同质化竞争的牺牲品。

该项目由中成实业有限公司于2006年开发，是嘉兴较早的商业综合体项目，占地面积136.34亩，共255397平方米，其中地上建筑六层（局部七层）。

项目所在地南湖新区中环南路与双溪路交叉口，是南湖区重点发展的区域之一，未来潜力被看好。但是，随着相近该项目的万达广场开业，彻底将中港城击垮；原本业主寄托的较高收益期望，而今则成为无法办理产权证、租金收益无法兑现的维权对象。

中国房地产报记者在中港城看到，偌大的半弧形建筑内，空无人气，商铺多数关门，仅有少数餐饮门店在坚守，一层的商业顶自己添加于半歇业状态，原本沃尔玛超市早已人去楼空，缩水为几十平方米的小型超市为附近居民提供服务。

据受访业主介绍，目前该商城已被开发商收回，欲重新调整包装后营运，多方传言是与上海某医疗机构合作做医疗业态，却迟迟未见下文。

中凰国际嘉兴名品城，则是定位不准，遭电商冲击的典型项目。

名品城位于嘉兴市万国路以北、圣堂路以南，北临嘉兴客运中心、320国道，南靠嘉兴现代物流园，项目于2012年4月份动工兴建，2014年初建成并投入使用。整个项目规划总建筑面积约30万平方米，其中一期可入驻嘉兴品牌厂商3000多家。

然而，理想的丰满敌不过现实的残酷。中国房地产报记者调查发现，在宏大的名品城内，多数店铺早已人去楼空，即使是留守的商铺也是在苦苦支撑，等待清仓。

名品城业主鲁先生表示：“开发商答应6月份补租金，补面积差，违约金的20%，付半年租金，6月30日为最后截止时间，能不能兑现还是个未知数。”

目前，中凰国际嘉兴名品城引入新的运营团队，进行转型调整，打造全新的商业模式，准备打造以引入国家检验检疫检测线为核心的绿色食品交易市场。

该公司负责营运的魏经理在接受中国房地产报记者采访时表示：“前几年地方政府对招商引资这块看得比较重，所以定位起点较高，但是项目的落地上，无论从政府角度还是开发商角度都有考虑欠妥的地方，名品城的定位没有经过科学论证和调研，为后来的经营困难埋下困难的种子。”据他称，未来公司将通过产业调整寻求突围，同时做好业主租金兑付工作。

由利而起，因利而争

中国房地产报记者调查发现，嘉兴商业地产的狂热发展有两个显著特征，虚拟分割捆绑售后返租，并且普遍约定8%及更高的年化收益，这为投资客与开发商之间埋下了纠纷隐患。

嘉兴国际环球中心项目，曾大肆宣传租金收益，“实行五年包租、长期托管的经营政策，100%全程保障经营。前三年每年8%的回报，合计24%，一次性在总房款内扣除，第四、第五年为8%的现金租金回报于业主，第六年至第十二年保底收益8%~18%，超出部分5：5分成。”

这样美好的承诺最终成为画饼充饥，并未兑现，引发业主不满。环球国际中心一位要求匿名的业主提供的维权材料显示，约有2400位业主正在就售后返租租金兑付问题集体维权，在经过多次努力后，双方达成补充协议。

根据维权业主与开发商德隆置业之间签署的补充协议约定，本该在今年3月20日，支付第一批第二批业主半年租金的40%，却在当日迟迟没有兑现承诺。

让业主出奇愤怒的是：“德隆为什么出尔反尔？为广大业主签署补充协议后仍不按协议办？为什么3月20日德隆员工都不敢正常上班？”

对于当时的结果，多数业主后来才明白，在“3·15”期间，德隆置业提出的补偿方案只是缓兵之计。

德隆置业的情况实则不妙。“德隆把资产抵押给银行，倒闭后虽然欠大家租金但固定资产会抵押给银行，侵害的却是我们业主**项目已添加**”前述匿名业主无不担心。

在截稿前，有业主透露最新消息，“2016年的租金第一次40%已拿到,余下60%要到今年6月底支付，能否兑现还是个未知数。”

钮先生是嘉兴本地人，从事丝绸礼品生意。他将手中多年的积攒投入到位于文昌路的中润·丽丰中心购买了两间商铺，原本指着收取租金，作为支撑孩子上学的费用，然而随着丽丰中心陷入困境，他的希望落空了

当时，他看重的就是“丽丰中心的地段和返租收益”。丽丰中心项目原先承诺，统一经营管理8年，前三年每年7%的租金回报，共21%一次性抵扣房款，后5年分别按照8%返收益、8%提前2年返租回报（即第二年开始实收租金）！8年之后业主可以选择继续由运营公司来统一经营，也可以选择自己做。

面对如今的现状，他提出了自己的看法，抛开开发商运营不善的原因之外，虚拟分割和售后返租这种模式能在嘉兴大行其道，其实与政府的规划发展思路和监管失察有很大关系。

钮先生说：“虚拟分割也是政府许可的做法，不然我们也不会拿到虚拟分割的产权证书，而当时虚拟分割捆绑售后返租的模式是多数开发商的卖点，不是某个开发商，而是多个开发商、长时间存在的违法违规行为，政府部门难道能不知情?现在出问题了说是商业行为，开始推脱责任。”

对于商业地产投资本身就有风险的当地政府说辞，他则以股市为例：“股市有风险，但是证监会对股市发行、买卖过程中还是要监管。投资风险和政府监管是两回事。”

在他给中国房地产报记者提供的产权证书上，可以看到他的商品仅是一个标有四至的平面图。名品城业主鲁先生提供的产权证书也仅是标有长宽的长方形图块，具体位置他也说不清楚。

在名品城购买商品的鲁先生同样面临此等情况。该项目销售宣传五年包租十年托管，前三年每年8%一次性抵扣房款，第四第五年固定8%回报，第五年可以140%回购，第六年到第十年1:9分成。而今的现状让他后悔不迭，却无他法。

跟政府部门有过接触的钮先生表示：“问题出在源头上，地方政府急于招商，急于获取政绩。”

“控新盘旧”救场

嘉兴商业地产虚拟分割捆绑售后返租模式的负面效应，已引起嘉兴市政府的高度重视。并提出了“控新盘旧”的指导思想，对新建项目从源头上严把审批规划关，规范引导存量商业地产错位化经营，以期解困嘉兴商业地产面临的局面。

上述嘉兴市住房保障局副局长向中国房地产报记者称，目前嘉兴市共有16个商贸综合体项目，从建设进度来看，已经建设成的有10个，在建的有5个。从占比来看，已建成的占比总面积的72.6%，在建的5个总占比是23%，已建成的占绝大多数，从三个区来看，南湖区有6个，秀洲区有2个，经开区有8个，相对来说经开和南湖比较集中一点，目前商贸综合体中暴露出的问题也集中在经开区和南湖区。”

他表示：“关于虚拟分割的问题，嘉兴市明确发文禁止，在去年连续有几个商业地产项目问题爆发后，由嘉兴市政府常务副**项目已添加**发改委、住建委、住房保障局专门起草了《关于促进商贸综合体和专业市场规范发展的若干意见（试行）》，来规范发展。”

《意见》的着眼点是“控新盘旧”，进行总体规范，控新从“住建委的职责上来讲就是从源头上进行控制，住建委主要负责从规划源头上管控，各区要建设新的大型商贸综合体，规划必须要先行上报嘉兴市规划管理委员会进行审议，在审议通过后，要符合选址布点的规划要求，才能建设类似的大型商贸综合体。”

盘旧，就是对目前存量的商贸综合体进行化解。“这就涉及工商、建设部门通过文件的形式把各个部门的职责给明确下来。从建委的职责来说，我们主要是通过市场化的手段来进行引导，由于好多商家原来并不是搞房地产，他对商贸综合体的概念并没有清晰的认识，所以对房地产投资以后会形成一种预期，基于这种错误的认识，这些商贸综合体建成后，达不到预期的效益，所以我们提出引导开发企业进行错位化经营。”

具体措施有，“对商办楼宇，我们提出的就是搞楼宇经济，一楼一策，提升一批楼宇经济，对于原来一些商办写字楼包括大型商贸综合体通过规划引领，优化物业管理，改造外立面，停车设施，通过对内部设施进行改造，针对每一幢楼宇所处的区域特征，找出它所欠缺的地方，进行改造提升指引，目前一共改造80幢楼宇。”

在商贸综合体改造方面，嘉兴市目前已有4套方案下发各区进行推广、引导。

针对业主关于监管问题的质疑，他表示：“我们的监管职责都是依照当时的政策、法律、法规作为依据进行审批和监管，当时做出的审批是符合当时的规定的，这是无可说的，这是一种历史原因造成，目前我们也就是积极地加以消化。

“如果本来就是违规行为的，商家擅自售后包租，我们现在联合工商、金融机构进行查处。”

对于一些既往的问题，存在风险的项目，上述嘉兴市住房保障局副局长表示：“由属地政府部门成立工作小组，对它进行社会矛盾化解，从住建委角度讲，我们主要是从宏观面，从产业角度去引导”

他坦言，商贸综合体对于嘉兴一个三线城市来说，总量是过剩的，正因为发现这个问题，对于后续在建项目会严格审批。

嘉兴市此时的举措，显然是在为过往政策“亡羊补牢”，埋单的却是广大的投资客。

这种阵痛无疑也给“雄安新区”等热点区域的房地产市场提出了警示。

中港城靠近嘉兴万达，生意估计被吸走了。就体量上说，嘉兴万达是个怪物。嘉兴万达综合体，足足将近500米长的一个综合体，你们体会下

去年底去多刷君名，到后来只剩中港城还在上映，跑过去吃晚饭只剩肯德基之类餐饮几家还亮着，肯德基后门都一片黑。吃完找电梯去电影院，结果整个中港城里面黑灯瞎火转了好久才找到能上去的电梯。

#权威发布#日前，省政府同意嘉兴设立浙江省全面接轨上海示范区。

其实是大利空，意味着浙江省不会再给嘉兴投资源了，投靠上海被一脚踢飞。

¹ 项目已添加