

多地深陷维权潮,短期偿债压力陡增

阳光城“高周转低成本”战略现隐忧

本报记者 张家振 北京报道

太原阳光城翡丽湾原计划于6月18日交付,却因花园、车位面积缩水,人车不分流,使用劣质建筑材料等问题引发了一场维权冲突,遭到业主拒绝收房。

“买房的时候承诺中户花园面积有60平方米,现在实际只有13平方米左右;边户承诺有150平方米,实际只有不到50平方米,车位只能停半辆车。”业主代表陈先生表示,得知业主因此要求退房后,开发商迅速更改了样板间花园面积,是

典型的虚假宣传和欺诈行为。

据了解,太原业主维权并非个案。仅今年,阳光城集团在上海、厦门及太原等多地的项目先后遭遇业主维权,无疑给阳光城“高周转、低成本”的运作模式敲响了警钟。

对于相关疑问,《中国经营报》记者致电阳光城集团品牌部曾姓负责人,得到回复称:“按照集团规定,地方事宜由地方公司负责,需要联系地方公司营销总监。”太原阳光城翡丽湾一位吴姓营销总监对记者表示,目前公司正在收集业主诉求以协调解决。

频遭维权

引发业主维权主要是因为花园面积和车位面积缩水严重,与样板间和公司之前的宣传存在较大出入。

公开资料显示,阳光城翡丽湾位于太原市滨河西路与迎宾路交汇处,目前一期46栋,共280套法式联排别墅已全部售罄,面积区间300~350平方米,项目由阳光城集团投资,太原新南城房地产开发有限公司开发。

据了解,引发业主维权主要是因为花园面积和车位面积缩水严重,与样板间和公司之前的宣传存在较大出入。

“买房的时候承诺中户花园面积有60平方米,现在实际只有13平方米左右;边户承诺有150平方米,实际只有不到60平方米,车位只能停半辆车。”业主代表陈先生表示,得知业主因此要求退房后,开发商太原新南城房地产开发有限公司迅速更改了样板间花园面积,是典型的虚假宣传和欺诈行为。

此外,据业主介绍,阳光城翡丽湾还面临“阳台使用低密度聚苯板填充,材料不达标”的质疑。陈先生提供的照片显示,在仿石漆的遮掩之下,窗台下沿内部全部采用聚苯

板填充,遇火很容易燃烧,“有严重的安全和消防隐患”。

不过,太原新南城房地产开发有限公司对业主的诉求并不认同,并对业主诉求复函称:“根据规划报建要求,每户提供一个车位,我公司严格按图施工;小区人车公用的道路交通方式满足相关设计规范;房屋门窗用料符合合同要求,配套设施具备合同约定交付条件。”

对此,陈先生表示:“阳光城并没有给出解决问题的诚意,从最早维权至今已过去了3个多月,新南城房地产开发有限公司每次都答复说向总公司汇报情况再予以解决,至今没有一个合理的解决方案。”

“样板间只是作为展示使用,不可能和销售房屋做的一模一样。花园、车库面积都是按设计要求建设并不存在问题,阳台使用的聚苯板材料经检测符合要求。”太原阳光城翡丽湾一位吴姓营销总监告诉本报记者。

与太原阳光城翡丽湾业主的遭遇类似,远在福建厦门的阳光城翡



厦门阳光城翡丽湾小区“破坏绿地,变更规划,扩建别墅区围墙”,近1000平方米公共绿地变成了私家庭院引发业主十余次维权行动。图为业主维权现场。

丽湾也因公共绿地被侵占而遭遇业主多次维权。

据《厦门日报》报道,引发业主维权的根源在于,小区原来规划的近1000平方米公共绿地变成了私家庭院,并分给了小区的别墅。“原本规划的中间绿地也分给通道两旁的别墅做院子,整个别墅区变成了与高层隔离的封闭区域。”

事实上,根据业主提供的材料显示,早在今年1月初,厦门市规划局就认定阳光城翡丽湾“未按审批图纸施工”存在违法建设行为,并函告厦门市翔安区城市管理行政执法局依法查处。

厦门市翔安区城市管理行政执法局先后下发的行政处罚决定书和行政强制执行催告书指出,阳光城(厦门)置业有限公司未按建设工程规划许可证进行建设,“破坏绿地,变更规划,扩建别墅区围墙”,并要求自行拆除违法建设,设置地块拟道路,将消防扑救场地改为植草砖。

执法机关处罚、媒体报道等并未让问题得到圆满解决。6月12

日,经历多次维权的业主再次聚集到售楼部维权,并引发冲突事件,造成两名业主被打伤入院的后果。

6月21日,阳光城厦门翡丽湾物业服务中心就冲突事件发出公开信称,业主对交房现场进行恶意喷涂,破坏并阻挠其他业主办理交房手续,强行冲闯售楼部、办公区,打砸损毁办公区域桌椅绿植,破坏监控装置等设备。“寻衅滋事并非合理解决问题的方式,希望业主通过合理合法的方式表达自身诉求,任何非理性过激动作导致的违法行为,必将为其所作承担相应的法律后果。”

一位不愿具名的业内人士分析认为,阳光城高周转的模式下出现项目质量问题,往往会因为加快项目工程进度以及加快销售业绩,对具体项目疏于管理。另外,此类问题曝光,其公司似乎敏感性不高,实际上公关危机的处理能力也是房企品牌掌控能力的具体体现。如果不做公开的承诺,甚至认为此类问题并不影响战略扩张,那么就是一种很错误的想法。

“高周转低成本”模式遭疑

仅今年以来,阳光城就已在上海、厦门、太原等多地遭遇业主维权,维权原因主要有擅改规划、侵占公共绿地、建筑用材存在安全隐患、学区房宣传涉嫌欺诈等。

2012年初以来,阳光城依托大本营福州,正式开始全国化战略布局,并形成了“2+X”的区域扩张格局。

阳光城集团所谓“2+X”,2是指大福建、长三角两大区域,X是指多个潜力城市。阳光城集团方面表示,2014年,公司“2+X”的全新区域布局成功实施,长三角成效初显,与大福建共同成为公司名副其实的“双引擎”。

数据显示,2014年,公司房地产业实现营业收入130亿元,比上年同期增长114.67%;结算面积120.64万平方米,比上年同期增长约82.04%。

今年,在“2+X”的基础上,培育京津冀成为重要引擎区域提上日程,升级为“3+X”战略。

然而,规模扩张得越快,因各种问题导致的纠纷也越多。据媒体报道,仅今年以来,阳光城就已在上海、厦门、太原等多地遭遇业主维权,维权原因主要有擅改规划、侵占公共绿地、建筑用材存在安全隐患、学区房宣传涉嫌欺诈等。

易居智库研究中心研究总监严跃进表示,房企若是出现房屋质量问题,那么会有多种原因。第一,房企在业务开发方面比较偏重拿地等前端环节,往往忽视了建筑项目和后期物业维护保养的环节。第二,很多子公司若拥有比较大的开发权力,那么项目运作方面可能就比较随意,这可能会有各类逾越总部企业规定的做法。第三,具体开发环节中的权责并不一致,所以项目建设偷工减料难以追责,这也是目前房企项目开发需要警惕的一个风险。

此外,阳光城集团“高周转、低成本”的运营策略也正遭受挑战。在项目开发周期上,阳光城曾以“短平快”著称,取得项目后,快

速开发,快速去化,从拿地到销售的建设开发周期一般在6到8个月内。

不过,房地产市场下行压力之下,阳光城激进扩张的态势明显慢了很多。克尔瑞研究显示,相比于2012年和2013年,阳光城2014年在土地市场投入明显减少,新增土地储备仅35.43万平方米,拿地金额与销售金额比仅为0.16,而这一数字在2013年是0.62。

“阳光城经过前两年大量拿地后,目前土地储备足够未来2~3年的开发需求,在销售受阻的情况下考虑到周转降低导致存货积压的隐忧故而放弃拿地,以求良好的运营状况。”克尔瑞研究员表示。

负债率居高不下,短期债务激增也是阳光城集团不得不面对的问题。数据显示,2014年企业的净负债率为254%,2015年一季度企业的净负债率为240%。“从结构上分解企业财务就不难发现企业的短期债务集中爆发、现金覆盖能力不足的问题。”

克尔瑞表示,2014年阳光城短期债务激增主要有两方面原因,一是债务到期,二是新增短期借贷增多。“因为阳光城的借贷中1~2年的短期融资情况非常普遍,在2014年披露的信托及基金融资中,10笔融资全部在2年以内,最短的期限为6个月。因此,很容易造成企业新债偿旧债的局面,而实际用于发展的资金有限。”

据了解,为进一步改善财务环境,阳光城提出通过“搭建融资平台,广泛建立资金池;灵活进行股债结合,降低资金成本”的方式为公司实现快速发展提供强有力的资金后盾,同时开启多元化扩张模式。





抢占敏捷黄金岛 躺在沙滩收回报

建筑面积52-133㎡ 一线海景公寓 盛大开售
至高性价比 海陵岛进入黄金时代

滨海派对欢乐开启

现场有乐队表演、有奖游戏、免费美食等
邀请您一起玩转海岛,狂欢一直。

本广告仅为要约邀请,不构成本公司对广告相应内容的承诺,买卖双方权利义务以《商品房买卖合同》为准。阳博许可证:2013057号

4008-323-888

欢乐黄金岛景区地址: 广东·阳江海陵岛·敏捷大道

广州自驾路线: 环城高速—广佛高速(往阳江)—罗阳高速(往阳江港)—闸坡/高新区出口—海陵岛(入岛转左)





敏于思 捷于行

中国房地产百强企业
连续八年荣膺广东地产资信20强