

陷“债务黑洞”多项目荒置 陆家嘴项目紧急改名

起底阜兴集团“地产版图”

特约撰稿 毛中楠
本报记者 刘颂辉 上海报道

7月4日上午9点多,上海阜兴实业集团有限公司(以下简称“阜兴集团”)董事长朱一栋的个人微博连续更新两条内容,其中一条转发商业巨擘马云的演讲视频。视频的主题是“25岁的你,不要害怕犯错,每一个错误都是你的一次收入”,其为此还竖起大拇指,跟评表示赞同。

这是朱一栋失联之后,首次在网络端发布动态。

一周多的时间里,这位36岁的企业实控人,不仅让员工陷入苦恼,一些狂砸百万、千万的投资者也惊慌失措。

据阜兴集团官网显示,公司的产业包括商业地产、资产管理、金融、稀有金属、健康医疗、贸易和文化传媒等。商业地产作为集团业务的核心板块之一,目前已覆盖上海、北京、江苏、浙江、河南、辽宁、宁夏七省市。

然而,《中国经营报》记者连日调查发现,阜兴集团多个地产项目或紧急改名,拆下“阜兴”字样的招牌,或陷入荒置状态,一些项目在发行私募基金后并未真正开工。阜兴集团与钓鱼台美高梅酒店管理有限公司(以下简称“钓鱼台美高梅公司”)正式签约发布的钓鱼台美高梅国际公馆项目,一年半过去,并未正式运营,目前仍无人居住,处于荒废状态。

对此,记者致电致函钓鱼台美高梅公司,相关负责人表示,公司目前不对该项目发表任何意见,合适时机将会对外公布相关进展。同时,记者就公司经营等问题向朱一栋发去信息,截至发稿,并未作出回复。

地产项目紧急更名

6月29日,记者在上海浦东新区世纪大道的阜兴世纪公馆项目走访看到,金黄色的大厦上,“阜兴”二字被拆除,招牌中间出现空缺。

商业地产曾肩负着阜兴集团“开拓进取、厚积薄发”的前行重任,只是在大难来临之际,它们却选择了明哲保身。

6月29日,记者在上海浦东新区世纪大道的阜兴世纪公馆项目走访看到,金黄色的大厦上,“阜兴”二字被拆除,招牌中间出现空缺。

记者注意到,租售中心的玻璃门上仍印着“阜兴世纪公馆”的楼盘字样,但工作人员坚称,项目叫做世纪公馆。记者为此提出质疑,一名工作人员表示不方便多说,前两天接到上级领导的通知,对外推广名改为“世纪公馆”,另一名男性工作人员则表示营销总监不在公司,不方便接受采访。

公开资料显示,阜兴世纪公馆是阜兴集团在上海陆家嘴区域首次

阜兴集团债务“黑洞”

近日,记者来到上海市黄浦区湖滨路168号无极限大厦看到,阜兴集团总部办公室被搬空,桌上除了摆放着绿植,其余物品一干二净,不见电脑和办公用品。

在朱一栋失联事件中,起始于上海意隆财富管理有限公司(以下简称“意隆财富”)爆雷,实际上上海郁泰投资管理有限公司(以下简称“郁泰投资”)才是阜兴集团最大的资金入口和投资出口。

公开资料显示,阜兴集团旗下控股基金公司郁泰投资,也是意隆财富的股东,均拥有私募投资基金管理人牌照。2017年,阜兴集团的资产管理总额超过350亿元,贸易总额突破300亿元。而2016年7月20日,阜兴集团发布公告,郁泰投资成立5年间,管理资产总规模超过200亿元。

投资者陈先生反映,其在2017年与郁泰投资公司签订的《苏州漕湖酒店私募基金一期》合同,其为该项目投资220万元,当初项目举行剪彩仪式时,其特意前往苏州实地

打造的高端式服务住宅,项目总建筑面积21000平方米。

记者辗转从该项目销售人员处获悉,阜兴世纪公馆原为酒店式公寓,后由阜兴集团接手,经过拆分之后,面向市场进行销售。现阶段已经交房,部分业主直接通过其挂牌出租,租金为13000~15000元/月。另有5套房源对外销售,均价为7~8万元/平方米。

事实上,除了阜兴世纪公馆以外,阜兴集团还在上海长宁区核心地带拥有酒店式公寓项目——虹桥公寓。7月2日,记者探访发现,该幢26层的大厦整体处于闲置状态。虹桥公寓的保安人员介绍,此前大厦里多数租客来自日本和韩国,两个月前清理租住人员,现在大楼内部在重新装修。

在该项目北面的门口,竖立着

一块指示牌,写着“钓鱼台美高梅国际公馆的施工通道”,但是在记者探访的一个小时里,该项目大门紧闭,未有工程车辆进出,大厦内部也未听到施工的声音。上述保安人员透露,6月30日,项目的管理变得严格起来,外来人员一律不许入内,除非

与大楼里的领导预约后才能进入。

据阜兴集团发布的公告,2016年,公司与韩国SK集团就上海虹桥公寓项目收购达成合作,项目占地面积8119平方米,总建筑面积46387.83平方米。阜兴集团总裁赵卓权曾表示,此次合作为集团房地



6月29日,阜兴集团董事长朱一栋失联后办公室被搬空。刘颂辉/摄影

产板块飞速发展奠定了基础。

就在一年后的2017年1月,阜兴集团与钓鱼台美高梅公司正式签约,共同发布钓鱼台美高梅国际公馆项目,位于上海长宁区天山路767号,与虹桥公寓处在同一幢大厦。美高梅酒店集团高级副总裁兼中国首席代表周锋表示,该项目是钓鱼台美高梅酒店集团进入上海地产业的头号作品。

项目合作一年多,既没有运营酒店,又无人居住。记者就此致电致函钓鱼台美高梅公司,相关负责人表示,公司目前对此事不接受任何采访。

上海中原地产市场分析师卢文曦表示,上述两个项目均处在上海市的热门商圈,正常情况下,公司只会抓紧时间运营,目前的空置现象较为反常。

精工品质打造高端住宅 中海地产诠释湖居生活

文/阳夏

自今年6月,北京首批限价房项目获得预售许可证,供应大门随之开启。

土地稀缺 凸显区域优势

2016年,北京市出台“限价房、竞地价”政策,并率先在丰台区进行试点。住宅用地从土地出让环节就被全面限制了未来销售的均价和最高售价。据统计,至2017年,成交的“限价房”地块高达43宗。

随着北京限价房项目销售政策的正式落地,诸多限价房项目已经达到了预售条件,开始试探市场的反应。然而,纵观已入市的限价房项目不难发现,其多分布于房山、大兴等京南地区,海淀、昌平等京北核心区域却鲜有项目。

“近几年来,比起北京各区热火朝天的出地率,京北地区,特别是海淀北部,每年的新增土地供应凤毛麟角,几乎没有新增供应。”有分析指出,京北区域周边的土地开发已经趋于饱和,土地的稀缺

依湖而居 营造美好生活

坐拥丽春湖畔,中海丽春湖项目拥有着得天独厚的生态环境。

项目南侧即为丽春湖湿地公园,“丽春湖”水域面积达3500多亩,相当于7个北海,比昆明湖大500多亩。丽春湖作为温榆河的发源地,是北京一条四季长流的河流,四季水源充沛,因此被誉为北京的“母亲河”。隔湖相望的是京北的湿地公园——滨河森林公园,总占地面积一万多亩,是朝阳公园

有分析指出,随着首批限价房入市,后期或将出现供应量井喷的现象,能够缓解当前市场供应不足的问题,利于楼市稳定。此外,在价格明朗的基础上,购房者对于产

品设计、区域位置、周边配套等因素也将提出更高的要求。

但是,纵观已入市的限价房项目,不难发现其多分布于房山、大兴等京南区域,而海淀、昌平等京北核

心区域却鲜有项目。事实上,随着中关村北扩、未来科学城、沙河高教园等规划日渐成熟,大量的“高精尖”人才不断流入,对于定位高端的限价房项目同样拥有极大的置业诉求。

而受此利好,未来中海丽春湖项目可与周边“三纵三横多轨道”的立体交通路网自然融合,出行极其便捷。三纵是指京藏高速、京新高速以及紧邻项目西侧的南丰路,南丰路也是北京市政府重点打造的双向6车道,一期现在已经通车,二期工程也即将开工建设,向南通过林萃桥直达五环。三横指的是北清路、北五环、北六环;多轨道指的是昌平线、地铁8号线,2019年年底即将通车的19号线和规划中的31号线。

该项目距离地铁昌平线沙河站仅约800米,位于京藏(G6)高速22号百沙路出口东侧约3.1公里,通过高速、地铁及即将通车的南丰快速路,便捷连通昌平城区、回龙观、上地、清河及中关村等京西北重要板块。

值得一提的是,该项目地处海淀区北部,紧邻沙河高教园。海淀,历来以教育强区著称,沙河高教园则是北京市委、市政府为落实“科教兴国”战略而确定的两个大学园区之一,规划总用地面积近12000亩,目前中央财经大学、北京邮电大学、北京师范大学、外交学院等多个高等院校已入驻园区,具有优质的教育资源。

此外,昌平区发改委公布的“十三五”时期产业发展及空间布局规划指出,昌平要构建“两轴两带、三城两区”的总体空间布局。总体形成以生态廊道和交通网络为纽带,以重点功能区为支点的城乡空间布局,使经济社会发展与区域功能定位更匹配、与资源环境相协调。

这也让地处轴带节点位置的住宅用地尤显稀缺。从区域位置来看,中海丽春湖地块处于“两轴两带”空间格局交汇点,北京城区与高教园区新区的连接节点,多个商务区以及多种产业园相互交融的连接纽带。

北京西北部自然景观丰富、负氧离子高的社区。

事实上,中海丽春湖地块不仅拥有丰富的自然景观资源,周边配套也非常完善。永旺购物中心、华联购物中心、沃尔玛、八达岭奥特莱斯等购物场所,可完全满足高端生活购物需求。公园配套中,除了丽春湖和滨水森林公园外,还有沙河公园、温泉公园、碧水风荷公园等10余处公园。娱乐设

施、医疗资源也同样丰富。

值得一提的是,该项目地处海淀区北部,紧邻沙河高教园。海淀,历来以教育强区著称,沙河高教园则是北京市委、市政府为落实“科教兴国”战略而确定的两个大学园区之一,规划总用地面积近12000亩,目前中央财经大学、北京邮电大学、北京师范大学、外交学院等多个高等院校已入驻园区,具有优质的教育资源。



高端住宅 彰显精工品质

“诚信卓越、精品永恒”,是中海地产一直秉承的经营理念。据悉,中海丽春湖地块,将在中海地产的精心打造下,定义为京北核心区的新中式低密度社区,也是中海“京府系”合院产品的开山之作。

从细节的设置到整体的项目风格,中海丽春湖地块将高标准打造“低总价、小户型”的亲民产品。据了解,其规划设计的88平方米墅区三居,设计团队曾花费大量时间去故宫、恭王府等北京的皇家府邸参观、研究,提取中式经典符号融入建筑,以实现更为纯粹的新中式风格。

在户型方面,中海地产设计团队充分考虑了家庭成长需求变化,通过空间的拓展,以期形成三室两厅的优化布局,满足从两口之家到三代人居住不同时期的功能需求。

同时,设计团队还在建筑面积为88平方米的基础上,做到功能分区明确,户型南北通透、方

正,并且厨房卫生间都有采光和通风。而极好的采光、通风和整体通透感,保证了每一套房子都有非常好的视野、采光和景观,完全感受不到因为没有阳光而带来的压抑感。

而中海丽春湖项目虽然具备众多属性加成,定位亦为高端住宅,但作为“限价房”项目,其价格却很“亲民”。在其所在地块中,商品住房销售均价不得超过59610元每平方米,且最高销售单价不得超过62591元每平方米。

“该地块虽处在低密住区,我们进行前期市场调研却发现,购房人对该区域中小户型产品更有意向。”项目负责人解释,项目虽能设计成低密度的高端产品,但为了满足更多刚需、刚改、改善类购房人的置业需求,在设计产品时,特意以小户型为主。

据悉,中海丽春湖项目计划推出建筑面积为88平方米的三居洋房和品质合院两种高品质产品,首期产品预计于近期入市。