

四年前每平方米售价即超4万元 开发企业债务问题缠身 13年间三易其主

成都豪宅阿玛尼公寓逾期两年未交付

本报记者 李瑞娜 成都报道

成都一环路锦江江畔，两幢蓝色玻璃包裹的双子塔楼已经矗立了7年。因为奢侈品牌阿玛尼的加入，这个名为阿玛尼艺术公寓的项目一度被视为成都新地标，曾试图

延期两年多未交房

“之前延期的原因很复杂，跟阿玛尼设计团队和施工方都在协调商榷，阿玛尼的设计要求也比较高。”

据了解，阿玛尼艺术公寓是四川门里集团与世界知名奢侈品牌阿玛尼联合开发之作。以阿玛尼品牌命名的公寓只有两座，分别是迪拜阿玛尼公寓及成都阿玛尼艺术公寓。其中，成都阿玛尼艺术公寓由阿玛尼创始人乔治·阿玛尼(Giorgio Armani)操刀从建筑立面到室内空间的全部设计，建成后，将作为成都的新地标面世。

项目置业顾问向记者介绍，阿玛尼艺术公寓为两幢66层、高210米的双子塔楼构成，每层8梯11户，

开盘三年售出房源不足一成

截至2019年4月7日，所有房源中已售出房源仅92套，已拟定合同房源18套，总售出房源不及总数量的十分之一。

事实上，如今呈现的阿玛尼艺术公寓已经立项13年之久，两幢主体建筑也矗立在江畔7年。

公开资料显示，2006年，成都融通世纪投资有限公司拿下该项目用地，直到2010年才正式动工，最初项目命名为成都天玺，定位为“亚洲最高纯居豪宅”。但很快却整体转让给合展集团；合展集团接手之后，工程进度快速推进，项目随之封顶，但在2012年8月左右却传出停工消息。

直到2013年2月，成立仅十年的四川门里集团在2013年全球战略发布会上正式公布全面接手天玺项目，拟将其打造成“天玺国际风尚服务型住宅”。同年12月，门里集团与阿玛尼集团达成合作，决定打造阿玛尼艺术公寓，并于2015年公开发售。

但这座号称充斥着前卫时尚

打造继迪拜阿玛尼公寓之后全球第二座世界级高层豪宅。

但数年来，因项目开发企业自身的诸多原因，项目三易其主，进展停滞，距离项目此前预计于2016年交房的承诺已过两年时间。

项目如今的开发企业四川门里

户型为60平方米到160平方米不等的套一至套三户型，物业费为12元/平方米。“现在均价大概每平方米5万元到8万元的样子，楼层越高售价越贵，交房时间定在2019年底。”

但记者了解到，对于交房时间，项目已经数度变更。日前更有数名阿玛尼艺术公寓的业主公开维权。其中，购房者沈先生表示，2015年10月，自己以单价约4.5万元/平方米的价格购买了一套建筑面积70平方米的房子，合同约定于2016年11月31日交付，但如今迟

哲学的高价住宅，并未像阿玛尼品牌旗下其他产品一样促销。

成都透明房产网数据显示，2015年阿玛尼艺术公寓共开出房源1379套，车位917个，其中1栋房源663套，2栋房源716套。但截至2019年4月7日，所有房源中已售出房源仅92套，已拟定合同房源18套，总售出房源不及总数量的十分之一。

首都经贸大学教授、北京市房地产法学会副会长赵秀池指出，从整体来看，奢侈品进军房地产业，原因还是因为房地产业盈利水平比其他行业高，但豪宅本身去化速度就慢，因为是小众产品，艺术公寓的需求更凤毛麟角。

而在易居研究院智库中心研究总监严跃进看来，奢侈品牌和房地产的挂钩略显牵强：“本身来讲，如何将奢侈品牌导入房地产

集团承诺将于今年交房，而门里集团目前依然麻烦缠身：公司持有的多个子公司股权遭冻结，与资金方对簿公堂，项目房源被抵押，也让该项目如期交付的不确定性大增。

面对坊间的猜测与质疑，门里集团项目相关负责人向《中国

经营报》记者坦言，延期交房是因为公司和阿玛尼设计团队及施工方中国建筑磨合期较长所致，而房源抵押和公司股权冻结一事则较为复杂，不过目前已经找到融资方。“我们已经投了几十个亿进去，不存在跑路的事情。”

公寓施工现场仅有两座处于静止状态的吊塔，并未出现任何人工作业迹象，工程进度也停留在地基阶段。对此，门里集团项目负责人直言，范思哲公寓的品牌相对阿玛尼更贵一些，后期户型面积和总价也要高于阿玛尼，由于目前还未取得预售证，并且户型设计上还在与范思哲沟通。“因为最早的设计稿已经比较老了，我们想结合近两年的市场调整户型，不着急推出，也希望推出的时候市场热度更高一些，至少不亚于阿玛尼。”

不仅如此，门里集团旗下公司股权也被冻结。启信宝数据显示，门里集团旗下最大的两家公司四川门里天府投资有限公司(以下简称“门里天府”)、成都门里投资有限公司(以下简称“门里成都”)均有资产遭冻结，前者被冻结2.69亿元，后者则数次遭遇股权冻结。

一位接近门里集团高层的人

现在13年间恰好见证了成都楼市的三次转折，但每次转折对阿玛尼艺术公寓的命运都不太友好。

行业就是个问题，直接冠名或在房屋装修上做些有特色的东西都效果不大。”

成都一位不愿具名的房地产企业总经理向记者直言，尽管阿玛尼艺术公寓位于一环内九眼桥核心区域，地段颇佳，但其高端市场定位及设计理念还很难被本地购房者接受。“现在购房者买房都有很丰富的经验和考虑，不会单被一个奢侈品概念吸引。”

不过，对于去化率慢，门里集团项目负责人还给出了另一个客观原因——2016年成都开始的一轮楼市调控政策将有财力的外地购房者拒之门外。目前，成都限购政策规定，购买主城区住宅需有成都户口或在成都满两年社保。

事实上，本地业内人士向记者指出，扼住阿玛尼艺术公寓咽喉的不止“限购”，其自2006年诞生到

2018年同期武清区成交挂牌土地5宗，成交金额为5.74亿元。其中成交工业用地3宗，成交金额为5660万元；成交商业、居住用地2宗，成交金额为5.17亿元。

2018年开年以后挂牌土地成交低迷，也让外界预感整个2018年武清区土地市场会陷入颓势。

记者根据天津市土地交易中心发布的公示公告信息逐一梳理统计，2018年武清区共计挂牌了46宗土地，合计挂牌金额接近202亿元。其中挂牌工业用地24宗，挂牌金额5.16亿元；挂牌商业、居住用地22宗，挂牌金额196.7亿元。

全年挂牌的46宗土地，24宗工业用地悉数成交，挂牌的22宗商业、居住用地，仅成交了12宗，成交金额为115亿元，另外挂牌的10宗商业、居住用地则全部流拍停牌，挂牌金额为81.63亿元，占到22宗商业、居住用地挂牌金额的41.5%。

武清区2018年全年成交了37宗土地，合计成交总额为125.52亿元。其中，成交工业用地23宗，成交金额5.3亿元；成交商业、居住用地14宗，成交金额为120亿元。尤其值得注意的是，武清区在2018年实现成交的37宗土地，全部以挂牌底价成交，成交溢价

率为零。

2017年武清区实现的31宗土地、合计194.2亿元成交总额里，其中成交工业用地13宗，成交金额为3.5亿元；成交商业、居住用地18宗，成交金额约190.7亿元。

武清区2017年成交的18宗商业、居住用地，合计挂牌金额为149.4亿元，按照190.7亿元土地成交总额，成交溢价为27.6%。记者同样梳理统计了2016年武清区土地成交情况，整体成交溢价率则接近45%。

从2017年底开始，武清区土地市场将要遭遇的频繁流拍停牌已有预兆。2017年11月中旬，天津市土地交易中心发布了一宗编号为津武(挂)2016-076号地块，原计划在2017年12月中旬出让成交，但最终“因故暂停挂牌上市”。

目前，这宗流拍停牌的津武(挂)2016-076号地块仍未重新入市，这是2017年武清区全年唯一一宗流拍停牌的土地，自此之后当地土地市场开始频繁出现流拍停牌，并延续至今。

整个2018年，武清区挂牌了22宗居住、商业地块，以流拍停牌为终结的土地多达10宗，挂牌金额接近82亿元，占到全年22宗拟出让土地挂牌金额的41.5%。2019年第一季度，武清区土地市场继续上演了流拍停牌的一幕。

整个2018年，为了武清区这些流拍停牌的土地完成出让，当地国土部门颇费周折。

武清区在2018年8月份~10月份连续挂牌的多宗商业、居住用地出现流拍停牌，其中顺利成交的3宗居住用地，得益于当地国土部门在挂牌期间调整降低了土地竞买保证金，其中两宗地块竞买保证金降至一半，另一宗地块竞买保证金减少了40%。

同时，当地国土部门对土地出让时间进行了延期，而且放宽了缴齐全部土地出让金的时间。这三宗地块挂牌时，根据挂牌条件，原本约定拿地的开发企业应在成交后的数天内缴齐全部土地出让金，但当地国土部门之后放宽至2个月~3个月时间。

经过土地出让延期、下调竞买保证金、放宽开发企业缴齐全部土地出让金等调整变更后，这三宗居住土地终于实现了底价成交，给武清区增加了18.34亿元土地出让收入。

这一时期最终流拍停牌的5宗居住用地，当地国土部门曾经对地块竞买保证金连续下调，但依然没有吸引开发企业问津。

例如，编号为津武(挂)2016-060号地块，根据挂牌条件要求缴纳的竞买保证金为6.56亿元，其间连续下调至3.24亿元、1.782亿元，最后却仍然流拍停牌。其他4宗居住用地也都陆续调低了竞买保证金，同时对地块摘牌时间进行了延期调整。

另外一宗编号为津武(挂)2017-045号居住用地，该宗地块最早在2018年5月份挂牌出让，当时地块挂牌起始价为6.4亿元，竞买报价设置最高限价为7.68亿元，但在2018年6月份公告“因故停牌”。

之后的2018年9月份，津武(挂)2017-045号居住用地重新挂牌上市，不过地块挂牌起始价已经

债务偿付危机后引入新投资方

2015年，阿玛尼艺术公寓项目公司引入资管公司参股。两年后，控制权转到信托公司。

记者查阅数据发现，阿玛尼艺术公寓项目中的917个车位被全部抵押，1269套可售房源中，仅74套房源未抵押，其余全部处于抵押状态。换句话说，阿玛尼艺术公寓超九成以上的可售房源都未全数握在门里集团手中。

前述接受采访的成都房企总经理直言，在房地产圈里，房企拿出一些房源质押是一种很常规的融资操作手段，不过，如此大面积的房源抵押实际上可以判断开发商背后的资金链承压不小。

“我们项目和其他很多开发商一样，背后是有融资方的，融资方需要实物担保，所以我们就把房源进行暂时抵押，购房者确定的话我们就协商解冻，然后签署购房合同。”门里集团项目负责人表示，房源抵押也是融资方对集团的监管，以保证购房款用在投资项目上。

不仅如此，门里集团旗下公司股权也被冻结。启信宝数据显示，门里集团旗下最大的两家公司四川门里天府投资有限公司(以下简称“门里天府”)、成都门里投资有限公司(以下简称“门里成都”)均有资产遭冻结，前者被冻结2.69亿元，后者则数次遭遇股权冻结。

一位接近门里集团高层的人

寻求其他投资方加入。2015年，阿玛尼艺术公寓直接操盘企业成都晨川实业有限公司引入国泰鑫资产管理股份有限公司参股。两年后，长安国际信托有限公司(以下简称“长安国际信托”)进入并完全控股。

长安国际信托背后有国资参与，其大股东为西安投资控股有限公司，占股40.44%。后者是经西安市政府批准成立的国有独资企业，由西安市财政局完全控股。

流拍停牌频繁 部分地块降价入市

天津武清土地市场遇冷

本报记者 余燕明 冯颖祯 北京报道

横跨整个2018年的过去一年多时间里，发生在天津土地市场的流拍停牌仍在持续。地处京津两地衔接带的武清区，则更是天津土地市场遇冷背景下最为显著的区域。

武清区一宗编号为津武(挂)2018-052号的挂牌土地，原本应

流拍土地占比逾4成

2019年开年至今，武清区挂牌成交了10宗土地，成交金额29.5亿元，几乎是接近地块挂牌底价成交。其中，成交工业用地6宗，成交金额为4750万元；成交4宗商业、居住用地，成交金额29亿元。

但原本计划在3月底实现成交的津武(挂)2018-052号地块则遭遇了流拍，另一宗拟在4月初成交的津武(挂)G2018-053号工业用地也因故停牌。

截至目前，武清区2019年已经先后挂牌了16宗土地，合计挂

牌金额接近60亿元。其中挂牌工业用地7宗，挂牌金额为8860万元；挂牌商业、居住用地9宗，挂牌金额为58.66亿元。

今年以来，武清区国土部门加大了公开市场的土地供应。2018年同期，武清区仅挂牌了6宗土地，合计挂牌金额为27.63亿元。其中挂牌工业用地3宗，挂牌金额4380万元；挂牌商业、居住用地3宗，挂牌金额27.19亿元。

武清区在2018年同期挂牌土地的成交情况要远逊于今年。

2018年同期武清区成交挂牌土地5宗，成交金额为5.74亿元。其中成交工业用地3宗，成交金额为5660万元；成交商业、居住用地2宗，成交金额为5.17亿元。

2018年开年以后挂牌土地成交低迷，也让外界预感整个2018年武清区土地市场会陷入颓势。

记者根据天津市土地交易中心发布的公示公告信息逐一梳理统计，2018年武清区共计挂牌了46宗土地，合计挂牌金额接近202亿元。其中挂牌工业用地24宗，挂牌金额5.16亿元；挂牌商业、居住用地22宗，挂牌金额196.7亿元。

全年挂牌的46宗土地，24宗工业用地悉数成交，挂牌的22宗商业、居住用地，仅成交了12宗，成交金额为115亿元，另外挂牌的10宗商业、居住用地则全部流拍停牌，挂牌金额为81.63亿元，占到22宗商业、居住用地挂牌金额的41.5%。

武清区2018年全年成交了37宗土地，合计成交总额为125.52亿元。其中，成交工业用地23宗，成交金额5.3亿元；成交商业、居住用地14宗，成交金额为120亿元。尤其值得注意的是，武清区在2018年实现成交的37宗土地，全部以挂牌底价成交，成交溢价

流拍后降价再入市

整个2018年，为了武清区这些流拍停牌的土地完成出让，当地国土部门颇费周折。

武清区在2018年8月份~10月份连续挂牌的多宗商业、居住用地出现流拍停牌，其中顺利成交的3宗居住用地，得益于当地国土部门在挂牌期间调整降低了土地竞买保证金，其中两宗地块竞买保证金降至一半，另一宗地块竞买保证金减少了40%。

同时，当地国土部门对土地出让时间进行了延期，而且放宽了缴齐全部土地出让金的时间。这三宗地块挂牌时，根据挂牌条件，原本约定拿地的开发企业应在成交后的数天内缴齐全部土地出让金，但当地国土部门之后放宽至2个月~3个月时间。

经过土地出让延期、下调竞买保证金、放宽开发企业缴齐全部土地出让金等调整变更后，这三宗居住土地终于实现了底价成交，给武清区增加了18.34亿元土地出让收入。

这一时期最终流拍停牌的5宗居住用地，当地国土部门曾经对地块竞买保证金连续下调，但依然没有吸引开发企业问津。

例如，编号为津武(挂)2016-060号地块，根据挂牌条件要求缴纳的竞买保证金为6.56亿元，其间连续下调至3.24亿元、1.782亿元，最后却仍然流拍停牌。其他4宗居住用地也都陆续调低了竞买保证金，同时对地块摘牌时间进行了延期调整。

另外一宗编号为津武(挂)2017-045号居住用地，该宗地块最早在2018年5月份挂牌出让，当时地块挂牌起始价为6.4亿元，竞买报价设置最高限价为7.68亿元，但在2018年6月份公告“因故停牌”。

之后的2018年9月份，津武(挂)2017-045号居住用地重新挂牌上市，不过地块挂牌起始价已经

从6.4亿元降至4.8亿元，降价四分之一，竞买报价设置的最高限价也相应由7.68亿元降至6.725亿元。

但即便挂牌起始价大幅下调，津武(挂)2017-045号居住用地也还是没能完成出让。2018年10月份，天津市土地交易中心再次发布公告称，该宗地块“因故停牌”。

2018年武清区的土地成交集中分布在一些核心板块，包括武清区下朱庄街道天和城板块、高村学府道、商务区光明道、新兴路等区域。

据统计，2018年武清区成交的14宗商业、居住用地里，武清区下朱庄街道天和城板块占其中3宗地块，合计成交金额为12.18亿元，占比超过10%。

2019年迄今，武清区之所以能够实现29.5亿元土地成交金额，主要由于位于武清区下朱庄街道天和城板块的两宗居住用地在今年3月底实现成交，推高了这一时期的土地出让收入，这两宗居住用地成交金额占比超过90%。

据悉，位于武清区下朱庄街道的天和城板块，已经密集扎堆了碧桂园、万科、恒大地产、保利地产、花样年、旭辉控股、蓝光发展等众多大型开发企业，成为武清区最为核心的房地产开发板块之一。

“当地土地市场比较惨淡，主要是受大环境影响。但今年已经有所回暖。”一位大型房地产开发企业高管评价说，“天津武清一直是我们投资的重点区域，但目前没有具体在武清区的投资计划，投资项目要看形势、政策、行情等因素。”

针对当地土地市场过去一年来频繁出现的流拍停牌、低价成交情况，以及后续应对安排、供应计划，记者已经向天津市武清区宣传部门发函了解相关情况。截至发稿，天津市武清区宣传部门在电话中答复称已经在协调了解相关情况，之后将作进一步回复。

重整投资人招募公告

黑龙江省哈尔滨市香坊区人民法院于2018年4月2日裁定受理哈尔滨汇雄时代房地产开发有限公司重整，于2018年5月14日裁定受理黑龙江汇雄房地产开发有限公司重整，并于2018年6月4日指定黑龙江朗信银龙律师事务所担任管理人。

为维护全体债权人、债务人的合法权益，实现资源有效整合，推动和保障重整成功，管理人现面向社会公开招募重整投资人。重整投资人将采用竞争性谈判方式遴选确定。意向重整投资人应按要求于2019年4月25日8时前向管理人提交投资方案等相关材料。债务人的基本情况、需提交材料及保证金缴纳方式的具体要求请与管理人联系获取。

管理人联系人：鞠律师 18646221199

黑龙江汇雄房地产开发有限公司管理人

哈尔滨汇雄时代房地产开发有限公司管理人

2019年4月15日