房价接连攀升后 西安多城改烂尾楼盘欲“复活”

本报实习记者 尹蓉 记者 卢志坤
西安报道

被视为“城市伤疤”的城改烂尾楼项目，曾是各界眼中的“烫手山芋”，但是随着房价不断上涨，部分烂尾楼逐渐出现“复活”迹象。

近日，《中国经营报》记者调查发现，在历经房价连续上涨30余月后，目前西安市房源仍供不应求，原本或因开发商资金链断裂、或因项目手续问题等沉寂多年的数个城改烂尾楼盘，又重获新生。

西安当地地产人士在接受记者采访时表示，西安烂尾城改项目复活已经是一种趋势，但是，以往的无证预售、无证施工开发楼盘等乱象衍生出来的众多矛盾也开始集中爆发，如何妥善处理好这些矛盾也将是棘手的问题。

房价破3万

记者近日走访多个西安市在售楼盘发现，虽然价格持续上涨，但新建商品住宅房源仍然供不应求，仅3月份就出现了8个“千人摇号”楼盘。

西安楼市在2018年年底短暂降温后，今年3月份“千人摇号”盘又重现市场，近期更有2大“壕盘”备案价突破3万元/平方米的消息。而在2年多前，西安市的新建商品住宅均价一直在每平方米六七千元徘徊。

实际上，自2016年3月开始至2019年1月，西安房价已连续上涨35个月。今年3月，国家统计局发布的2月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况中，西安新建商品住宅价格同比上涨24.2%，同比涨幅居70个大中城市之首，且已连续第七个月居全国前三位。

记者近日走访多个西安市在售楼盘发现，虽然价格持续上涨，但新建商品住宅房源仍然供不应求，仅3月份就出现了8个“千人摇号”楼盘。

在西安市房管局的预约登记平台上，近期拟开盘的数个楼盘仍需要摇号才能购买。其中西岸国际花园-西苑房源595套，申请人总数1059个；恒大御龙湾房源232套，意向登记845个；金辉·世界城I地块1#房源264套，意向登记1035个。

在最近公示的13个商品房项目备案价格中，仅有2个楼盘备案价在9000元/平方米~10000元/平方米之间，且位置较为偏远，其余的11个楼盘备案价都在12000元/平方米~18000元/平方米。

伴随着楼市持续火爆和房价大涨，西安楼市以往的无证预售、无证施工开发楼盘等乱象衍生出来的众多矛盾也开始集中爆发。比如媒体此前曝光的长安区假国土证办出了真预售证，无证售楼的开发商竟起诉购房者要求退房，售房数年后开发商逼业主涨价、退房、补交土地出让金等等。

其中乱象最为集中的则为城中村改造项目。“在‘政府主导、市场化运作、安置先行’的模式下，西安市的城改项目前些年大多招商引进的是西安本土或外埠的小开发商开发，实力有限，无证预售在2013年前后较多，甚至有数个政府部门组织本单位职工团购、联合建设的楼盘也是五证不全，最终在漫长的拆迁、城改手续申报过程中，开发商资金链断裂后便深陷烂尾泥潭。”当地地产人士接受记者采访时表示。

城改乱象较多的另外一个原因，则是西安市属于全国副省级城市中城中村较多的城市之一。在2011年西安市委政研室会同市城改办、市统计局、市社科院联合调研组撰写的《城中村改造的成功范例——关于西安市城中村改造的调查》一文中，统计出全市城六区共有行政村624个，其中人均耕地在0.3亩以下的城中村286个，涉及人口37万人；加上郊三区40个城中村，共计城中村326个。

城改烂尾楼欲“复活”

“依照现在西安市的房价，将观澜天下小区规划内的7亩多地开发后，完全可以将烂尾楼盘整体‘盘活’。”

以往停摆或烂尾多年的城改项目中，在房价持续不断上涨背景下，有开发商在项目烂尾数年后主动现身欲复工。

记者了解到，蒋家湾村城中村改造项目（又名“观澜天下”）开发商西安熙源房地产开发有限公司（以下简称“熙源公司”）近期向2013年、2014年左右购房的数百位购房者邮寄了“涨价通知”，称为了恢复施工，原购房人要么接受在原价的基础上涨价2300元/平方米左右，至基准价格6500元/平方米，要么退房。

事实上，熙源公司2015年开始便无力继续建设，2017年靠业主自筹了近2000万元自救项目后才继续动工，目前已有100多户装修入住。

值得关注的是，熙源公司向原购房者开出的退房条件颇为“阔气”。“在涨价通知”中熙源公司承诺，“若退房，不但可以一次性全额退还购房款，还能按照购房面积获得2000元/平方米补偿款。”

因熙源公司债务纠纷不断，涉及100多起诉讼，目前小区内除二三十户已办过网签外，剩余的绝大部分房屋和在建工程、土地均已被西安市灞桥区法院、西安市中级人民法院等轮候查封，熙源公司也被多个法院列为失信被执行人。

记者从西安浐灞生态区管委会（以下简称“浐灞管委会”）了解到，该城改项目2011年获得批复，规划改造用地共55.8亩，已取得划拨土地证，除2#、4#楼有商品房预售证外，还有8栋楼尚未取得建设工程施工许可证及预售证。

针对开发商向购房群众邮寄涨价通知一事，浐灞管委会表示，2012年以来，该项目部分楼盘在未取得预售许可证的情况下，通过内部认购、团购等方式违规销售，已销售约900户，已交付约400余户。购房协议未在西安市房管局备案，开发企业向购房群众邮寄涨价通知，属双方购房合同纠纷问题。

目前，在售楼部门口玻璃上，既张贴着开发商的“涨价通知”，又有购房者的“拒绝涨价函”，周围还有两张“拒绝退房”“拒绝涨价”字样的声明。

熙源公司方面表示，因前期投入巨额资金进行村民拆迁和安置房建设等原因，才导致观澜天下项目建设和相关手续办理推进缓慢，目前拟引入新合作方来续建。

在问题发生前后，浐灞管委会多次约谈项目开发企业相关负责人，要求立即停止单方面提高房价的各种处置方案，并成立了项目遗留问题处置领导小组，从解除查封、筹集建设资金、完善项目手续、挖掘未开发地块的剩余资产等多方面推进遗留问题处置。

“依照现在西安市的房价，将观澜天下小区规划内的7亩多地开发后，完全可以将烂尾楼盘整体‘盘活’。”业主自救委员会负责人梁军（化名）认为。

对于开发商主动提出的复工条件和退房补偿款方案，观澜天下的购房者并不接受。业主付强告诉记者：“2013年购买2号楼房子时每平方米仅4200元，现在西安市房子均价已经涨了两三倍，退了房根本买不起房子了。”

记者获取的数份购房合同显示，该小区在2013年、2014年间出售的套房屋价格大多在4000元/平方米~5000元/平方米。但是只有2#、4#楼取得了商品房预售许可证。

业主筹款自救楼盘也始于楼市升温的2017年下半年，而西安房价自2017年年初即开始大幅上涨。

原本或因开发商资金链断裂、或因项目手续问题等沉寂多年的数个城改烂尾楼盘，在房价接连攀升后，迎来“复活”曙光。 尹蓉/摄影

大房企成接盘主力

今年以来不断有大型房企尝试接手烂尾多年的城改项目。

事实上，2017年以来，随着西安楼市价格一路上涨，推动了数个烂尾城改项目复苏。经记者实地走访调查发现，除观澜天下外，西安市还有数个原本烂尾数年的城改项目以重整或二次招商的方式启动了项目复工。

王家棚村城中村改造项目，早在2009年便启动了拆迁，烂尾近10年后，今年3月26日再次对外宣布正式重新开工建设。位于西安市灞桥区的易合坊城改项目，因资金链断裂停工烂尾4年多后，也在今年4月18日经司法重整启动了复工仪式。

在西安市数量庞大的城改项目中，除上述已经重新开工的项目外，今年以来不断有大型房企尝试接手烂尾多年的城改项目。

2019年2月，融创中国正式接手了新城区已经烂尾4年的佳诚长安集，该项目原为新城区韩南、韩北村旧城改造项目，曾号称投资规模达百亿元，自2011年启动拆迁，2012年前后开始无证预售出上千套商品房，2015年原开发商自称投资7亿多元后，资金链断裂，只留下了几栋建了半拉子的安置房。

而在2012年便启动拆迁的百花村城中村改造项目，属西安市城改重点项目，原由西安市百花村城中村建设发展有限公司开发，2014年7月开始就一直处于停工烂尾状态，曾先后引入数家大型企业进行合作均未果，最终在2017年引入莱安集团参与解决百花村城改一期、二期、三期的历史遗留问题，但截至2018年年底，村民安置楼仍未完成交付。2019年3月26日，江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称“中南建设”）以36.5亿元价格收购曲江大明宫百花村城改项目。

但并不是城改项目由全国大型房企接盘后就能快速步入正轨，亦有部分城改项目“命运坎坷”，启动后数次更换开发商。

记者了解到，长安区下塔坡村城改项目，又名“莱安城”，原计划总投资21亿元，总建筑面积78.9万平方米，开发商为西安莱兴置业有限公司，自2014年前后将多余的3栋城改安置房对外以4500元/平方米价格出售，2017年年底安置房延期交房时，开发商却要求业主每平方米再补交1800元的土地出让金，不交的可以退房。安置房之外的商品房部分，2017年8月份由碧桂园陆续收购原开发商99%股权形式接手后，更名为碧桂园·莱安城。但在2019年1月份，碧桂园又将下塔坡村城改项目转让给中南建设开发。

金隅天津空港三宗高价地3年未入市

周边新拍宅地楼面价仅为此前一半

本报记者 冯颖祎 卢志坤 天津报道

5月8日，空港经济区一宗住宅用地拍卖引发了天津地产界的关注。在经过200轮左右的激战，金地集团击败卓越、美的、融信等10家房企，以总价33.15亿元摘得，楼面价约14031元/平方米，溢价率为40.3%。

《中国经营报》记者注意到，40%的溢价率在今年以来的天津土地市场较为少见。而如此激烈的土地争夺战背后，则是空港经济区新房供应接近断档。

记者在空港经济区采访时了解到，目前空港经济区内除复地滨湖广场三期有少量高层产品在售外，再无其他在售楼盘。周边二手房的挂牌价格在2.4万元/平方米左右。

而在距离上述项目不远处，则为北京金隅集团股份有限公司（601992.SH，02009.HK，以下简称“金隅集团”）在2016年获取的楼面价超3万元/平方米的三宗土地。尽管有的楼栋已经建起数层楼高，但目前并未预售。

新房市场接近断供

在空港经济区通地铁的消息放出后，该区域在2016年的楼市热潮中备受关注。

2016年10月26日，此前刚完成发行50亿公司债的金隅集团以约500%的溢价率，楼面价超过3万元/平方米的价格包揽了空港经济区出让的三宗地块。

根据公开信息显示，2016年10月26日，天津空港经济区三宗居住用地开始拍卖——津滨保（挂）2016-3号、津滨保（挂）2016-4号、津滨保（挂）2016-5号宗地，总出让面积达13万平方米，建筑面积超18万平方米，挂牌起始总价9.689亿元，起始楼面价约5200元/平方米~5500元/平方米。三宗地块距离相近，都处在空港经济区核心位置。

成交信息显示，3号宗地成交总价18.4亿元，成交楼面价31498元/平方米，溢价率476%。4号宗地成交总价19.5亿元，成交楼面价31751元/平方米，溢价率485%。5号宗地成交总价19.6亿元，成交楼面价32528元/平方米，溢价率521%。

记者了解到，金隅集团在拿地之后的一年多时间里，一直未动工。记者查询原天津市规划局信息显示，这3宗土地均在2017年4月25日获得《建设用地规划许可证》。

2018年1月，金隅集团再次发行公司债后，上交所关注到了其天津空港项目拿地时间较长且尚未开工。

在上交所第一次下发反馈意见之后，这3宗地块相继开工。根据天津市城乡建设委员会官网信息显示，3、4号地块的施工许可证备案于2018年3月28日审批，5号地块于4月13日审批。

记者在上述项目附近注意到，金隅集团在空港经济区的3号地块（玉锦阁项目）、4号地块（玉铭阁项目）、5号地块（玉屏阁项目）正在施工中，其中3、4号地块项目工程主体已经有4、5层高，5号地的工程进度要慢于上述项目，部分楼体只是在一层左右。

一位房企开发人士向记者介绍到，在天津，一般情况下，洋房和高层产品工程到达正负零的可以申请预售证。

有熟悉空港经济区的地产界人士表示，金隅集团在空港的项目去年的时候曾经可以获批4.5万元/平方米的预售证，但金隅集团并没有获取。

记者在空港经济区走访时注意到，目前新房的供应只有复地滨湖广场项目三期在售，主要是尾盘。据该项目置业顾问介绍，还有部分位于一、二层的三居室（价格在22000元/平方米左右），以及44号楼还没开盘。

复地相关负责人回复记者采访时表示，上述项目一、二期现已经交付完毕，三期正在开发中，目前还有近100余套商品房未售。

记者了解到，复地项目周边有名居花园、万科新里程等住宅小区。万科新里程项目在链家网上显示的挂牌价格为2.3万~2.5万元/平方米左右。

记者就上述项目预售等问题给金隅集团发去采访函，金隅集团婉拒了记者的采访要求。

区域内商场部分空置

空港经济区内有多个商业综合体项目，包括燕莎奥特莱斯、复地活力广场、SM天津滨海城市广场等。

但记者在上述项目走访时了解到，部分项目的许多店面都没有商家入驻。

在SM天津滨海城市广场，商场一层有部分店铺处于空置状态。商场信息介绍上显示，一层主要是服装、百货等店铺，二层主要是以餐饮为主。根据SM集团官网信息显示，总建筑面积约为56万平方米，总投资近30亿元。

一位餐饮店的工作人员表示，他们店的流水一个月能有30万~40万元，顾客比较多。另一家服装店的工作人员则表示，每个商场工作日人都比较少，商场周末人还是挺多的。

对于上述情况，SM天津相关负责人给记者的书面回复中写道，SM天津滨海城市广场采用的是“一次建成、分期开业”的策略。目前，已开业的一期部分两年多来，商场客流和车流稳步增长，开业率近90%。

之前有消息显示，地铁M2线作为2号线的延长线将在SM天津滨海城市广场设有一站，但此后未有后续进展。据上述负责人的介绍，目前途经项目仍有地铁规划，他们正在协调各级政府推动地铁的建设。完善区域基础设施配套的同时，为顾客提供交通便利。

与SM天津滨海城市广场相隔不远的复地活力广场，同样有部分商铺处于空置状态。公开信息显示，复地活力广场在2018年10月26日开业，当时引进了68家品牌入驻。

记者在现场注意到，该商业广场仍有很多店铺没有商家入驻，广场中还有一片空地没有开发建设。

复地相关负责人表示，复地活力广场，ABC区10万平方米现已开发完成并正式开业。截至2019年4月30日，ABC区签约率达94%。上述空地在2018年已与国内某著名家居企业签署合作协议，共同打造大型家居MALL，现已经开工建设。目前，地铁规划对于已开业的商业项目及复地活力广场的商业建设并没有太大影响。

上述天津地产界人士表示，今后地铁的建设对于该地区的商场经营情况会有促进作用。

地铁建设几经波折

空港经济区位于天津市东丽区，是滨海新区距离主城区最近的经济功能区。经济区内产业丰富，属于自贸区范围。

记者在空港经济区采访时注意到，神州租车的总部园区正在建设之中，在空港经济区内还有很多大型企业进驻。

随着空港经济区的企业在不断增多，区域内的交通设施也面临了较大的挑战。从百度地图上可以看到，连接天津市区和空港经济区的主要公路津汉公路，在早晚高峰会呈现红色的拥堵状态。

对于上述问题，东丽区政府曾在2018年末公开回复称，为加强天津空港经济区与市区之间的联系，空港经济区开始实施成林道延长线（机场大道-空港经济区）新建工程，预计在2020年建成通车。届时将有效分流津汉公路到空港经济区的车辆，缓解交通压力。新杨北公路新建工程也由天津滨海新区建设投资集团有限公司开展相关前期工作。

值得注意的是，空港经济区现在并没有轨道交通，天津地铁2号线的空港经济区站距离空港经济区商务区还有5公里左右的距离。

但这5公里却造成了大量的交通问题，多位天津市民反映空港经济区地铁站交通拥堵、私家车乱停乱放问题严重。

而计划在空港经济区设站的地铁Z2线的建设也是遥遥无期。根据2015年9月国家批复天津市城市轨道交通第二期建设规划，Z2线一期起于中心城区金钟河大街站，止于滨海新区北塘站，全长约53公里，主要途经天津机场、空港经济区、滨海高新区等区域，具有中心城区与滨海新区间市域快线和中心城区与外围组团连接线的功能。

原天津市规划局曾在2018年4月对于空港经济区内地铁Z2线的建设问题回复称：依据国家及天津市批准的京滨城际铁路方案，京滨城际引入滨海国际机场并设站。市域轨道Z2线结合京滨城际铁路方案提出了与M2线空港经济区站并行设站的阶段性方案。

目前，天津市有关部门正在深化京滨城际机场站方案，待京滨城际机场站方案稳定后进一步深化Z2线方案。

“天津地铁规划得挺好，但是一到修建的时候就费劲了，具体原因你懂的。”一位天津地产界人士对记者调侃道。

记者就空港经济区地铁规划问题给天津市规划和自然资源局发去采访函，但截至发稿时并未收到有效回复。