

吉宝置地被曝囤地多年 上海楼市高价地项目“渡劫”

本报记者 夏治斌 刘颂辉 张玉 上海报道

囤地、拖延入市，项目减配遭到维权……“限价”紧箍咒之下，经历过昔日的“高光时刻”，上海多幅地块面临入市尴尬。

日前，据相关媒体报道，新加坡吉宝置业在上海静安区的一块占地近3万平方米的土地，5年前

动迁超十年未开工

4月22日，记者来到静安区95号街坊C地块南侧的静安枫景小区39楼，俯瞰发现该地块内杂草丛生，里面停放有挖掘机与压路机，但均处于闲置状态。

连日来，记者在走访过程中发现，位于上海市静安区95街坊C地块，自2007年开始动迁，直到2014年才完成动迁，地块已处于平整状态，但却一直未能开工。据了解，该地块的开发商为吉宝置业，推进公司是上海富伟置业有限公司(以下简称“富伟置业”)。

据启信宝信息显示，富伟置业由新加坡富威私人有限公司认缴出资49599万美元，持有99%股权；静安区土地开发控股(集团)有限公司认缴出资501万美元，持股1%。该公司经营范围包括在上海市静安区95号街坊C地块内进行商业、办公的开发、经营销售、房屋租赁及物业管理，停车场(库)的经营。

4月22日，记者来到静安区95号街坊C地块南侧的静安枫景小区39楼，俯瞰发现该地块内杂草丛生，里面停放有挖掘机与压路机，但均处于闲置状态。此外，该地块的一角已成为停车场。但门口一名保安语气强硬地说：“这里不是停车场，只是我们内部停车。”在靠近门的垃圾桶的桶身上写有“外来车辆严禁入内，否则一切后果自负”。

记者在项目现场注意到，在该地块的常德路672弄5—63号的入口处，铁门上方贴着“施工工地，禁止入内”的标牌。据该地块附近的多位居民介绍，该地块自动迁到现在已经过了十余年，自2014年动迁完成后仍处于闲置状态。

资金承压高价地“跑步”入市

近期上海的中高端产品占据着楼市成交结构中的主导地位，数据显示，成交量排名前十的项目中，8万元每平方米以上的项目成交量排名较为靠前，不乏出现“10万+”楼盘。

吉宝置业土地项目多年“荒置”的背后，记者在采访中了解到，上海自2016年以来诞生的多幅高价地项目正在面临入市后的新一轮考验。部分高价地或因资金承压“跑步”入市。

据悉，2016年被称为“地王年”，全年产生超340宗单、总价地王，上海各个区域亦是地王频现，成为龙头房企角逐的热土。伴随楼市走向深度调整期，高总价、高单价的地王虽难以再现此前拿地时的“高光时刻”，但关于它们的进展状态始终不乏关注。

近期上海的中高端产品占据着楼市成交结构中的主导地位，

高端项目“减配”风波

4月19日，上海浦东成山路1066弄，近百名业主在该项目门口反映，楼盘隐瞒备案规划图中新增自持公寓，承诺公立幼儿园无法兑现和装修严重缩水等“减配”问题。

据上海中原地产数据显示，4月份，上海楼市成交延续向上格局，新建商品住宅成交面积78.6万平方米，环比增加24.4%，同比增加69.8%，创下年内新高。成交格局方面，则是以中高端项目为主，并且这一特征延续到了5月份。

不过，入市高端项目同样问题频仍。

连日来，多位中粮前滩海景壹号4栋6.7号楼的业主向记者投诉称，自3月底房屋交付以来，业主们发现4栋6.7号楼仅通向自行车库，不能直达地下车库B1层，且完全不通B2层，而这些问题在他们购买的过程中，销售人员并未告知。

记者实地走访发现，该项目4栋有两个独立入户大厅，分为6号、7号两单元，但在业主给记者出具的预售合同中，两个单元的地

即完成动迁和土地平整却未开发，存在囤地的嫌疑。

《中国经营报》记者实地调查发现，该幅位于上海市中心区域、名为静安95街坊C的地块，如今仍然被四面围墙封住，里面杂草丛生，没有施工迹象，闲置区域成了停车场。

对此，吉宝置业在回复记者采访时表示，公司正持续保持与

政府有关部门的积极沟通，加快调整该综合体项目的建筑设计方案，按计划争取年内获取施工许可证并开工建设。

此外，记者在采访中了解到，日前，位于黄浦江畔的“网红盘”中粮前滩海景壹号在交房之际因为规划设计的差异遭到业主维权；申能集团在上海开发的首个中高端住宅项目凯利海华府遭到

投诉，业主反映存在隐瞒备案规划图中新增自持公寓、“豪华装修”严重缩水的问题。

针对上述问题，记者联系中粮置地相关负责人，对方表示，此前已经与业主进行过沟通，在“五一”假期之后，会跟业主再次碰面，之后若有成果进展将再行告知。4月30日，记者多次致电申能集团及上海汇郡投资有限公司，但对方均无人接听。



位于上海市静安区95号街坊C地块，自2007年开始动迁，到2014年完成动迁后，该地块已处于平整状态，但始终未开工，处于闲置状态。

规划用地面积约2.85万平方米的静安95号街坊C地块，南侧和东侧分别是静安枫景与静安豪景两个高档住宅。两个小区也由吉宝置业开发，C地块实际上是该项目的第三期。

针对该地块为何在完成动迁5年内仍未进行开发，且有无明确

的开工计划？记者致电上海市静安区规土部门以及“12345”市民热线获悉，今年年初，在静安区政府制定的建设计划中包括了上述地块的开发。

吉宝置业中国发言人表示，公司在沪深耕了近20年，对于开发的所有大型项目，公司均会分期开

发，也会视市场的需求适时推出产品。在静安区，公司在近10万平方米的土地上规划建设住宅及商业项目，先后开发了静安枫景和静安豪景两个标志性的项目，并计划开发一个集办公和零售于一体的综合体项目，计划争取年内获取施工许可证并开工建设。

高层项目，起火原因暂不知晓。火灾是否会影响到这一地王项目入市还未得知。

公开资料显示，该项目由建发操盘，由建发、中粮合作拿地。2016年8月，建发、中粮以67.9亿元拿下了宝山区顾村的一宗纯宅地，楼板价5372元每平方米，溢价率115%，可售面积楼板价66852元每平方米，创下了宝山顾村板块的地王纪录。

同样，作为周浦地王项目，保利首创由央企和国企联合开发。2016年，保利地产在37家房企的激烈竞争中成功夺得，地块楼板价43607元每平方

米，溢价率295.78%。对于过高的楼板价，上海房地产业内人士此前曾预估，该项目的均价将达到8万元每平方米。

此前3月底，记者从该项目售楼处了解到，现阶段在进行验资蓄客，首次开盘预计推出91平方米和114平方米的户型，共计409套，预计均价5万~6万元每平方米。

4月30日，记者再度咨询保利首创相关人员获悉，该项目预计5月份开盘，价格在5.8万~6万元每平方米，具体价格需要在拿到预售许可证之后，同时该人员表示，目前预售许可证已经通过审核，预计在5月中旬可以拿到。

移交三林镇街道，项目严格按规划执行，不存在改变房屋用途的情况。公司按照预售合同约定，装修严格按照预售合同标准执行，并完全按规划施工，不存在违反规划设计的情况。

在中粮前滩海景壹号项目维权的时，与之相距不远的凯利海华府项目也出现近百名业主集中投诉的情况。

记者在采访中了解到，4月19日，上海浦东成山路1066弄，近百名业主在该项目门口反映，楼盘隐瞒备案规划图中新增自持公寓，承诺公立幼儿园无法兑现和装修严重缩水等“减配”问题。

公开资料显示，凯利海华府是国内电力能源行业第一家上市公司申能集团在上海开发的首个中高端住宅项目，由申能集团子公司

上海汇郡投资有限公司开发建设，于2013年奠基，直到2018年才以准现房入市，目前还未进行交付，项目二期在等待入市中。

记者从国家企业信用信息公示系统查询到，自2016年至今年1月份，上海汇郡投资有限公司因为未申请开工放样复验，持续遭到浦东新区规划和土地管理局的处罚。期间，还因为未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设，被没收违法所得49.38万元。

4月30日，记者联系申能集团旗下上市公司申能控股有限公司，相关负责人表示应该由集团方面负责。记者随后多次致电申能集团及上海汇郡投资有限公司，但对方均无人接听。

毛中楠 付魁对本文亦有贡献

受累低毛利率资产注入难及预期 三盛控股连年亏损 业绩“亮红灯”

本报记者 刘颂辉 张玉 上海报道

集团战略布局正逐步转向上海的三盛集团有限公司(以下简称“三盛集团”)近日迎来了“网红总裁”。

日前，《中国经营报》记者从三盛集团内部人士处了解到，合生创展地产原总裁冯劲义已正式入职三盛集团，担任三盛地产集团总裁。

业内消息透露，近年来，随着业务规模不断扩大，三盛集团准备在上海设立第二总部，负责华东房地产业务。对此，三盛集团相

亏损加剧

公开资料显示，三盛控股是由利福地产更名而来。2017年8月8日，三盛集团收购利福地产借壳登陆香港主板市场。三盛地产营销总经理朱黎民曾在接受相关媒体记者采访时表示，未来新的地产项目将以三盛控股为主体进行投资和开发。

三盛控股的业绩报告显示，2018年，公司已订约但未确认销售的金额约为11.41亿元，来自济南、平潭、霞浦、南通、温州等的6个地产项目，签约销售建筑面积约为95487平方米，毛利约为5520万元，毛利率约为5.9%，低于行业平均水平。

收入来源方面，三盛控股主要依靠物业销售和小部分投资物业的租金。2018年，物业销售收入约9.24亿元，租金收入约0.1亿元，来自哈尔滨及青岛商业投资物业。

不过，值得注意的是，年报显示，2017年~2018年，三盛控股的年内亏损分别为7.3万元、1.86亿元。三盛控股方面解释：“亏损较2017年扩大的主要原因是，集团融资规模增大导致的总利息成本增加，费用化利息由0.36亿元增加至0.95亿元，增加的毛利被本年内录得的利息成本、销售及市场推广开支和行政开支增长所抵消，公司大部分新拓展的土地发展项目仍处于建设或预售阶段，未达到确认收入的条件，以至部分年内经营成本未有对应的收入配对。”

安信国际在报告中认为：“三盛控股定位为三盛集团房产发展融资平台，有关非上市房地产业务将被整合至上市平台中。在项目开发业务中，三盛控股只占集团总房产开发的一小部分，其余大部分开发业务都在三盛地产这个平台上

总部或迁至上海

随着发展规模不断扩大，三盛控股准备将总部搬迁至上海的消息也不绝于耳。

记者在采访中了解到，三盛集团成立于1988年，以实业起家，是全国乃至全亚洲颇具规模的橡塑发泡专业生产厂商，业务涉及橡塑、化工、金融和房地产等领域。2001年，三盛集团成立了三盛地产，正式拉开进军地产的大幕。

公开资料显示，三盛地产先后布局东南沿海、华东、华北、西南、华中5个区域20余座城市60余个项目，开发业态涵盖住宅、旅游地产、教育地产、养老地产、城市综合体和商业地产等产业模式。

2018年8月，在江苏昆山举行的璞悦系高端产品发布会上，三盛集团常务副总裁、三盛资本总裁梁川表示，集团对于上海地域及华东区域在中国房地产周期轮动当中的时点相当看好。其对媒体强调：“争取今年(2018年)华东团队可以在上海有项目落地，到上海是朝思暮想。”

不过，2019年5月5日，记者从三盛集团官网的“地产项目”一栏没有看到有任何上海的项目。显然，一年前梁川的计划没有如期实现。

记者对此致电三盛集团相关负责人，并发送采访函。三盛集团表示，公司正在按照去年的规划运行。“我们也在(上海)看相应的土地，但是能不能拿到，具体什么时候拿到，要根据市场情况、业务运

关负责人表示，公司明确今年会将总部搬往上海，已启动上海公司的招聘工作。

记者研究发现，扩张发展的背后，自两年前借壳上市以来，三盛集团旗下的地产上市平台三盛控股(集团)有限公司(02183.HK，以下简称“三盛控股”)业绩再度亏损并急剧扩大至上亿元。

三盛集团日前发布的2018年财务报表显示，三盛集团录得本公司权益股东应占亏损约为1.67亿元，年内亏损1.86亿元，为2017年度亏损7.3万元的2554倍。

进行。”其风险是，资产注入时间表慢于预期，公司净杠杆比率较高。

根据港交所最新的《上市规则》，三盛地产不允许将优质资产注入上市平台。规则显示，买方在成为拥有超过30%普通股的股东后24个月内，累计注入资产的任一指标高于壳公司的收益、市值、资产、盈利、股本等五个测试指标中任何一条的100%，则该交易构成非常重大交易，注入的资产将要通过等同新上市公司上市的审批程序(须提供资产的3年业绩记录，符合港交所的3年盈利要求等)。

也就是说，三盛控股的资产注入动作至少是在获得控制权24个月后进行，即在2019年下半年之后。

相关数据显示，报告期内，三盛控股的银行及金融机构贷款约25.02亿元，应付债券约为8.94亿元。在借款总额中，一年内到期的借款约为11.64亿元，一年后到期的借款约为22.32亿元。资产负债比率约为87.6%，同比增加12%，剔除预收账款及合约负债的资产负债比率约为85.7%，同比增加25.8%。

纵横策略管理集团创始人黄立冲表示，三盛集团无法向旗下上市公司注入资产形成收益，只能被迫使用利福地产的遗留资产或者合作开发，曾经买壳的费用又无法有效收回，在此期间，资金压力是比较紧张的。对于三盛控股来说，在被收购之前陷入亏损，借壳后又无法注入新的资产，必然会出现继续亏损的状况。

利福地产此前发布的公告显示，2016年，利福地产拥有人应占亏损约为3100万港元，主要由于报告期内，利福地产投资物业处于空置状态，无录得相关营业额。

营情况和资金流动情况来做综合判断，暂时给不出具体的结论。”该负责人说。

三盛集团对上海市场的“朝思暮想”，在亿翰智库首席研究员张化东看来是必然的，房企进入上海市场对于自身的销售业绩、品牌建设和人才管理均有帮助。

虽然三盛集团在上海未有项目完成落地，但运营公司其实已经初具雏形。记者注意到，三盛璞悦湾的项目为昆山滨盛房地产开发有限公司，该公司2017年10月13日在昆山注册成立，法定代表人是张荣华，为上海润盛房地产开发有限公司的全资子公司。

国家企业信用信息公示系统显示，上海润盛房地产开发有限公司的法定代表人即三盛集团董事长为林荣滨，公司于2016年4月12日在上海市市长宁区市场监管局注册成立，是福州三盛置业有限公司的全资子公司，股权关系最终指向三盛集团。

记者致电上海润盛房地产开发有限公司，相关负责人表示：“我们是三盛集团华东公司。”

在三盛控股战略布局逐步转向上海的关键节点，地产圈久负盛名的“网红总裁”冯劲义日前履新三盛集团担任地产集团总裁一职，而冯人早已在华东区域深耕多年。上述三盛集团内部人士告诉记者，冯劲义或将成为三盛控股实现“销售千亿”与“资产千亿”的“双千亿”公司战略的坚实助力。