

# 开工七年只有基坑 起底西安赛格广场搁浅始末

本报记者 黄永旭 西安报道

“围墙里面就是一个大坑，听说是赛格广场，不过从我家搬到这边住之后就变动过，这地皮也不便宜，荒着这些年可惜了，是有人要接手开发了没？”与西安赛格广场项目一墙之隔的西安龙记观澜山小区住户受访时称。

近日，《中国经营报》记者走访

## 闹市区的“基坑”

我是2019年4月来这里上班的，我来之后就一直是这样，听说这里停工好像四五年了。

赛格广场项目位于高新区科技二路与高新六路交汇处西南角，以交汇十字为中心，可以看到，十字东南方向为西安软件园、兰基中心公寓项目，东北方为CROSS万象汇，西北方为盛方科技园、西安光电园。记者在走访中看到，赛格广场项目处于高新六路西侧，项目围墙高约两米，不过围墙上没有任何与项目相关的标语、简介等信息。在地块北侧，有两道供施工车辆进出的大门，门头已拆除项目名称及承建单位标牌，大门上挂着“内有基坑请勿靠近”和“禁止停车 后果自负”两块标牌，不过，门前还是化身小型停车场，社会车辆停得满满当当。

## 多次挂牌转让

2021年3月29日的西安赛格康鸿置业有限公司55%股权及代偿债务48844.75万元转让，目前状态显示仍在进行中，而这也是其第四轮挂牌了。

西安赛格广场项目身处高新区黄金地段，人流密集，商业繁荣。按照当初设计规划，赛格广场原本包含沿街底商、公寓以及高度近200米的摩天大楼，本该成为商业兴旺之地，但如今样貌，却让市民难以理解。

记者了解到，市民盼望的商业广场，短期内已经无法实现，其背后的项目公司股权也多次挂牌转让未果。深圳联合产权交易所网站公告上开始于2021年3月29日的西安赛格康鸿置业有限公司55%股权及代偿债务48844.75万元转让，目前状态显示仍在进行中，而这也是其第四轮挂牌了。

详细信息显示，2020年7月21

时发现，位于西安市高新区核心区域的西安赛格广场项目陷入停工已有多多年，工地内部保持着最初开挖的基坑样貌，杂草长了一人高。与荒芜的工地形式鲜明对比的是，项目周边高楼林立、商业繁荣。

此外，在深圳联合产权交易所网站上，深圳市赛格地产投资股份有限公司(以下简称“赛格地产”)正

在项目西侧，是龙记观澜山住宅小区和一些商业配套。从小区楼向上向窗外看，可以总览赛格广场工地全貌。工地方正，遍地杂草，在工地大门入口处，停放着两台小型挖掘机和几台其他工程车辆。工地中央，是一个巨大的基坑，目测长约100米、宽约50米。

根据相关资料，赛格广场项目总用地面积约2.3万平方米，总建筑面积约29万平方米(其中地上建筑面积约21.3万平方米，地下建筑面积约7.7万平方米)，容积率为8.98，建筑密度为41.74%，绿地率为28.0%，停车位2236个。

“这个项目好久没动工了。”项

日，赛格地产首次发布《西安赛格康鸿置业有限公司55%股权及代偿债务48844.75万元转让预披露公告》，预挂牌到2020年8月17日为止，但是最终未能完成转让。之后，赛格地产又于2020年11月30日、2021年3月1日、2021年3月29日三次挂牌转让赛格康鸿55%股权及代偿债务。

2020年有股民对挂牌转让发出提问，彼时赛格地产母公司深赛格方面表示，公司挂牌转让西安康鸿股权事项涉及的资产评估报告正在履行有权国有资产监督管理部门备案程序。“本次转让有利于公司下属企业盘活存量资产，释放企业资源聚焦战略转型发展，可有效提振

在第四次挂牌转让西安赛格康鸿置业有限公司(以下简称“赛格康鸿”)55%股权及代偿债务，前三次均无人接手，而赛格康鸿即是西安赛格广场项目公司。

对于西安赛格广场为何开工7年只有基坑，项目为何挂牌转让，如果无人接手是否考虑低价转让等诸多问题，记者先后在8月26日、8月31日分别致电致函深赛格(000058.SZ)，对方仅称已经获悉采访问题，将请示相关领导回复，但是截至发稿并未回复。

赛格康鸿负责人则告诉记者：“不论挂牌情况和结果如何，赛格广场项目不会废止，肯定会继续实施。大概一个月后，我们就会马上动工，首先是土方作业。”

陕西省西安市高新区管委会对

公司的经营业绩和经营质量，本次转让有利于维护本公司及广大股东的利益。”

根据2020年7月深赛格公布的《深圳市赛格地产投资股份有限公司拟进行股权转让所涉及的西安赛格康鸿置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》(以下简称“《评估报告》”)，西安赛格广场项目由于开发资金未落实和更改规划等原因，项目迟迟未能正常开发建设。

《评估报告》显示，2019年3月18日，赛格康鸿收到西安市国土资源局《督促加快办理审批手续并动工开发的通知》，要求赛格康鸿尽快动工开发。2019年4月，赛格康

鸿收到西安市规划局高新分局《建设用地规划变更通知书》，该变更通知书有效期为一年，因未能在有效期内完成相应的土地变更手续，赛格康鸿于2020年4月21日收到西安市高新区行政审批服务局《告知书》，被告知原规划条件变更通知已过期，赛格康鸿需在申报材料符合相关规定后重新按要求申报。项目土地开发延期，尚在报建过程中。根据相关法律法规，赛格康鸿如仍不能开工建设，可能面临因土地闲置而被处罚的政策风险。

针对项目停工及股权转让等相关问题，记者致电致函深赛格，但截至发稿未收到回复。

此也回复称，项目相关手续正在办理中，“您反映的问题经了解，该项目建设单位为西安赛格康鸿置业有限公司，目前已取得《建设用地规划许可证》《国有土地使用证》，该项目正在办理《建设工程规划许可证》。”

赛格康鸿方面表示，2014年赛格地产进入项目之后，需要根据市场调查、市场研判，制定项目方案，再上报深圳国资委审批。而在这期间，深赛格由原来深圳国资委直管的一级公司转为深圳市投资控股有限公司控股的二级公司，导致项目审批流程增加，审批时间跨度延长。综合多种客观因素，使得赛格广场项目进度缓慢，甚至暂停。

鸿收到西安市规划局高新分局《建设用地规划变更通知书》，该变更通知书有效期为一年，因未能在有效期内完成相应的土地变更手续，赛格康鸿于2020年4月21日收到西安市高新区行政审批服务局《告知书》，被告知原规划条件变更通知已过期，赛格康鸿需在申报材料符合相关规定后重新按要求申报。项目土地开发延期，尚在报建过程中。根据相关法律法规，赛格康鸿如仍不能开工建设，可能面临因土地闲置而被处罚的政策风险。

针对项目停工及股权转让等相关问题，记者致电致函深赛格，但截至发稿未收到回复。

## 开工在即?

目前，西安赛格广场项目已取得土地许可和规划许可，其他证件正在办理。

核心地段的西安赛格广场项目搁浅，成为多方关注的焦点，除了市民颇多惋惜，该项目背后的资本却暗流涌动，赛格康鸿股权亦发生变化。

记者查阅资料得知，西安赛格广场项目所在地最早属于凯盈控股集团有限公司(以下简称“凯盈控股”)，是原西安高新区康鸿产业园的所在地。2014年前后，凯盈控股意欲开发商业地产项目，但受限于自身实力无法独自开发。

转机出现在2014年3月，赛格地产以550万元的价格收购西安康鸿置业有限公司55%股份，并成为控股股东，公司亦更名为赛格康鸿，凯盈控股持有公司45%股权，随后项目进入实施阶段。不过，好景不长，由于资金问题，项目停工搁浅。

消息人士透露，早在2019年，本土能源巨头陕西秦煤实业集团有限责任公司(以下简称“秦煤实业”)就曾计划接手该项目，但直到2020年年底，才正式拿到该项目45%股权。

官网信息显示，秦煤实业主要从事煤炭、煤化工产品销售，还涉足天然气销售、农副产品、化工产品、建筑材料、房地产开发、投融资管理、物业管理及餐



西安赛格广场项目杂草丛生。

黄永旭/摄影

# 北京丰台最大规模集租房项目入市 全市供应存量仍待消化

本报记者 吴静 王金龙 北京报道

9月初，北京市丰台科技园附近，集体土地租赁住房项目——有巢国际公寓社区总部基地店首批336间房源正式入市，随即迅速实现满租。

《中国经营报》记者了解到，该项目是北京市“十四五”以来首解决新市民租住需求

随着城镇化进程的不断演进，大城市的租赁问题亟待解决。在供给端，2017年8月，原国土资源部和住建部下发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，通知确定要在北京、上海、广州等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点，后试点扩大至18个城市。

自2017年开始，出于房地产调控的压力，北京市在供地机制上进一步改革，《北京市2017-2021年及2017年度住宅用地供应计划》提出，计划2017至2021这五年供应住宅用地6000公顷，其中国有建设用地5000公顷，集体建设用地1000公顷，五年内全市住房建设安排的150万套住房中，产权类住房100万套，租赁住房50万套。新建住房中，产权类约占70%，租赁类约占30%。

据市场机构统计，2017年时，北京市场租赁房源总量接近250万套。不过，为防止集体土地租赁住房沦为“小产权房”，当年北京市印发的《关于进一步加强利用集体建设用地建设租赁住房工作的有关意见》(以下简称《意见》)提出集体租赁住房租期最长10年，严禁“以租代售”，并鼓励专业运营机构来负责项目物业和运营。

在此之前，北京曾从2012年

个正式入市的集体土地租赁住房项目，也是目前丰台区规模最大的集租房项目，总用地规模共计约6万余平方米。项目位于丰台区南四环至五环之间，总建筑面积约10万平方米，共建有9栋公寓楼，将为市场提供2000余套房源。

自2017年开始，北京市在利用集体土地建设租赁住房上加快探索

开始试点集体建设用地建公租房，但多年来仅有唐家岭、北七家等零星试点，未能扩大。

相较于此前公租房有限的保障范围，北京的集体土地租赁住房保障范围更加侧重于城市新市民，这与近几年城市内流动人口租赁需求迅速增长有关。北京的租赁住房市场一直以来存在供需错配问题，小户型、整租房源供不应求。

在产品设计上，这些集体土地租赁住房项目将新市民确定为主要客群，极力贴合这类群体租住需求。比如，上述有巢国际公寓社区把目标客群定为“30分钟内可达金融街、北京西站、西红门等重要商务区及聚集区的上班族”，在风格设计上，项目整体为一个租赁社区，小面积的开间成为主流户型。

促进职住平衡是当时集体土地租赁住房试点的一个初衷。北京市出台的《意见》对集租房项目要求具有一定的交通等配套基础设施和公共服务条件，坚持毗邻产业园区、交通枢纽和新城的原则进行布局建设。

据参与此类项目的企业方介绍，“之前由政府运作的国企会有一些人才安置房、廉租房源，在分配机制上，政府一般会把这些房源当成招商引资的条件，给到引

进的企业，但因为名额较少，一般仅限于给企业中高层。而这些引进的企业中，大量基层员工的居住问题之前是没有解决的。因此，政府相关部门也特别希望我们能对这些企业基层员工有折扣，提供好的租住服务。”

有巢国际公寓社区位于丰台科技园附近，据项目负责人、华润置地长租公寓事业部北京业务部总经理孙雪鹏介绍，区域政府相关部门为该项目“撮合”了许多企业客户，目前已有多家合作企业达成意向，包括邮储银行、伊利集团、中国人寿、中国建筑集团等。

另一集体土地租赁住房项目首创星虽未入市，但已经对接了150多家企业，意向客户需求房源超过1000间。据相关负责人介绍，该项目处于CBD、亦庄经济开发区和通州北京城市副中心交界地，周边产业当前和未来发展前景较为完备。同时，企业也在与北京市政府相关部门积极协商，探讨对接朝阳区的重点企业、优秀人才以及一部分公租房人群的可能性。

除此之外，集体土地建设租赁住房也与公租房对接，鼓励冠租作为公租房房源，面向公租房备案家庭或人才配租，或由保障家庭自行承租，依规申请政府租金补贴。

## 项目进展如何?

根据企业方提供的数据，2017至2018年，北京市累计共73个集体土地建设租赁住房项目立项，全部建成将提供超过10万套租赁住房。截至2021年4月底，全市累计开工集体土地租赁住房项目47个，预计将提供房源约6.3万套。

据业内人士介绍，目前北京市供应的用作租赁住房的集体土地，仍有大量是“十三五”期间供应的存量。这是因为集体土地建设租赁住房涉及政府、村集体、企业以及金融机构等多个参与方，要想各方利益达成一致并不是件容易的事。

从供应情况来看，这些地块多分布在城市五环到六环周边，其中朝阳、海淀、丰台、大兴、通州的规模名列前茅。

据参与的企业介绍，现在已经供应出来的作租赁住房用途的集体建设用地中，许多都处于立项后在建的状态，也有一些地块至今没有动工。尤其是一些集体土地位置偏远，市政配套、交通条件较差，要想建设租赁住房，首先还得解决基础设施问题，且后续出租率和预期收益都难以保证，企业合作意愿并不高。

首创置业参与了此类项目的开发建设，其从城市建设者和综合运营者角度指出，在挑选此类项目时，其首先考虑项目周边当前和未来的产业规划，尤其是产业发展所带来的人口数量及结构的变化能否支撑项目的长远发展。其次考虑项目的大市政建设情况，包括道路建设、轨道交通、水电暖暖气基础设施建设、医疗配套、商业配套、教育配套等，一般来说道路和交通建设要与项目同期建设。

尽管《意见》中明确，此类项目建设资金的筹集方式可以是集体经济组织自有资金，市、区住房保障专业运营机构、园区管理机构或签约租赁的企业支付租金，或者是以建设用地的预期收益，向金融机构申请抵押贷款，获得金融资本的支持。

在实际执行中，孙雪鹏介绍：“现在这类性质的项目在全北京基本上每个项目一个模式，全都不大一样。不过一般村里都不愿意出钱，由开发商或投资者出钱，有的再加上一个运营方，大家一起来做。基本的分配模式即村集体不参与项目的建设运营，只获得固定收益和分红。”

参与企业介绍，在合作协议的商定中，固定收益和每年分红多少作为合作条件，是企业与村集体博弈的结果，“能够谈成的前提是要让企业和村集体都‘有账可算’。”

孙雪鹏告诉记者：“对于企业方，要算经济账，使整个项目保持微利，不能赔钱。因为租赁项目本就是一个投入高、回报周期长的事情，对企业资金周转是个考验，我们项目当时算账时预期的收益大概在4%。”

华润有巢国际公寓社区项目从立项到开工建设再到正式开业前后历时超过2年，前期有1年左右时间都在跑手续。据了解，北京的集体土地租赁住房入市流程是区级下达立项指标，各乡自愿商报，然后去区里规划部门改土地性质，通过一系列手续将集体用地转成集体租赁用地，接着按照正常土地开发建设，最后只能用于租赁住房。

“因为这是试点项目，很多事

情都还没有先例，集体用地不像国有用地，牵涉农民利益，在审批中较为谨慎。”

目前，此类项目参与企业多为国企、央企。据参与此类项目建设的首创置业相关负责人介绍，项目投资回收期在25年左右，集租房与传统住宅的经营、收益模式不同，不能再以传统住宅二级开发的视角去对比集租房的收益，更多的是项目所承担的社会责任，可带动地区环境面貌实质性提升，有助于推动地区城市化进程等。

政策和金融机构为其提供了诸多便利，据相关企业介绍：“几年前北京市住建委同金融管理部门，推出了四家试点银行，分别为国开行、农行、建行以及华夏银行，贷款政策较二级开发项目优惠很多，成本在基准利率左右，期限最长可达25年之久，从根本上解决了租赁项目在开发及运营过程中的资金缺口问题。目前其他商业银行也在复制试点银行的融资政策给予租赁住房项目资金支持。”

另外，在企业税收方面，今年7月财政部、税务总局及住房城乡建设部共同发出《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》，自10月1日起，住房租赁企业向个人出租住房适用简易计税方法，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税；对企业事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，房产税征收率由12%降至4%。

“随着支持政策的落地以及财政资金支持到位，未来在增值分配制度上将会明显向集体经济组织方面倾斜。”首创置业相关负责人表示。