

曾红极一时的萧山综合性养老社区紫荆园烂尾两年

上月在司法拍卖中被一家公司以8.05亿元竞得

8亿元接盘,烂尾养老公寓或迎转机

本报记者 徐叔竞 文/摄

近日,在淘宝司法拍卖平台上,一桩成交价高达8.05亿元的交易引起了各方关注。这一巨额标的物,是曾经红极一时、号称“浙江省内规模最大”的民营资本投资的医养结合养老公寓——位于萧山蜀山街道的盛和居·紫荆园。该养老公寓在2011年推出,因创新的养老模式而走俏,但在2015年交房之际,却爆出开发商资金链断裂,项目停工。这一蹉跎就是两年。

5月中旬,“浙江盛和居发展有限公司所有的紫荆老年养生公寓项目等资产”这一标的物以5000万元保证金、6.5亿元起拍价登陆淘宝司法拍卖平台,有3家公司报名竞逐,最后,整个项目被杭州国联紫荆养老产业有限公司以8.05亿元竞得。这意味着,烂尾两年的紫荆园养老公寓,终于迎来了转机。



紫荆园



曾头顶光环 紫荆园却已烂尾两年

紫荆园刚上市时,也曾风光无限。在当年见诸报端的报道中,紫荆园“作为民营资本参与养老机构建设试点被列入省服务业重大投资建设项目”、是“萧山区十二五规划老年事业重大投资建设项目”,可谓头顶光环。

而紫荆园的创新养老模式,当年也被坊间津津乐道——房子受众必须为60周岁以上老人;房子不销售,而是转让70年居住使用权,买家交纳75万~120万元/套的入户保证金,当老人要退房变现时,可随时申请退出,开发商全额返还入户保证金。尽管这种养老模式不乏质疑声,但截至紫荆园项目破产清算时,共有349户老人交纳了入户保证金。

然而这些老人并未能如愿在2015年约定的交付日期入住紫荆园。因为开发商资金链断裂,项目水电不通,内部精装修未全部完成,房子无法实际入住。此后,紫荆园项目便一直处于停工状态。

上周五,钱报记者来到紫荆园项目现场售楼部。紫荆园位于萧南南部卧城板块,蜀山路东侧,离它最近的楼盘是碧桂园天麓府。虽然项目已经停工2年,但紫荆园一期30多幢五六层楼高的多层公寓沿河而建,绿树掩映,看上去整洁规整。售楼部仍旧开放,原开发商盛和居留了一位销售负责人吴立峰处理相关事宜。

吴立峰告诉记者,紫荆园在2015年停工时,一期有20幢养老公寓房源已经完成约80%的内部精装修,只差最后的安装部分了。“我们的房子真的不差的,全屋地暖,大阳台,采光好。如果不是资金链断裂,现在一期项目应该早就售罄了,老人们都已经入住了。”他叹了口气。

紫荆园养老公寓的主力户型有70m²和90m²两种,记者在看样板房时发现,90m²的那套样板房里,赫然住着一对老夫妻。吴立峰解释说,这对老夫妻当初卖了自己的房子,买下紫荆园一套90m²户型的居住权,但因项目停工无法入住,而老人想在外租房时又因为年纪大被拒租,因此公司把90m²样板房腾出来,让这对老夫妻先安顿下来,待以后房子正常交付后再搬到他们自己的那套房里。

老夫妻里的阿姨姓张。她记得自己是去年6月18日住进这套样板房的,“算起来也

快一年了”。她已经听说了紫荆园拍卖的消息,“买了这里房子的老人平时都有联系,大家听到这消息都觉得心里石头落了地。如果紫荆园能正常交付,医院、会所都能一一落实,我们老人住在这里生活还是很方便的。”

司法拍卖中被8.05亿元竞得 养老公寓或迎转机

事实上,紫荆园养老公寓项目停工后,为了维护老年住户权益,推进项目后续工作,萧山区政府专门成立了由蜀山街道和区相关部门组成的破产处置工作领导小组。期间,工作小组和破产管理人全面厘清项目债权债务状况,召开债权人大会通过了项目财产变价方案,以公开拍卖方式处置资产。

根据拍卖公告,紫荆园养老公寓项目资产包括项目一期养老公寓、活动中心、医院、商业服务用房、地下车位、临时售楼中心、部分原材料、装饰装修、附属物、部分已完工但尚在供应商处的存货以及二期尚未开发的土地使用权。截至2016年7月21日,紫荆老年养生公寓项目已签署《紫荆老年公寓使用合同》622份,除了正常签订合同并且交付入住保证金的349户外,还有114份合同用于抵押工程款,另有159份合同疑为用于抵偿其他债务(管理人尚在核查中)。

为实现资产变现价值最大化和全体债权人利益最大化,处置工作小组多次与北京、上海、江苏以及杭州、富阳和萧山的相关机构洽谈,这其中既有民营企业,也有混合经济机构,既有富有经验的房企、养老项目运营单位,也有资产经营公司。

在这次的淘宝司法拍卖中,最后成功竞拍的杭州国联紫荆养老产业有限公司,其企业工商信息显示,该公司注册日期为今年5月8日,注册资本为2亿元,登记机关为杭州市萧山区市场监督管理局。而杭州国联紫荆养老产业有限公司的股东为国联石化进出口股份有限公司,该公司注册于2016年8月29日,注册地为北京海淀。不过国联石化进出口股份有限公司的股东,是2002年注册于萧山的杭州万鑫物资有限公司和一位自然人。

由此来看,接手的新公司还是对萧山区市场比较熟悉的。虽然紫荆园养老公寓项目债务情况复杂,不过本土企业在长期考察后敢接手,必定经过一番深思熟虑。新公司一位施姓工作人员透露说,对于紫荆园养老公寓的后续运作,公司已经有了大致规划。

靠传统运营手法难盈利 涌入的基金算是另一本账

虽然紫荆园养老公寓资产整体拍卖成功,但对于接手者来说,8.05亿元拍卖款只是开始,后续项目还要继续投入资金进行开发,整个项目要实现盈利,也并不轻松。

一位萧山房产圈资深业内人士告诉钱报记者,在紫荆园养老公寓项目司法拍卖前,也有一家有意向参拍的基金公司找到他,让他帮忙看看这项目有没有利润可图。他了解了一番后,算了一笔账。

“拍卖价8.05亿元,这是投入的第一部分。拍卖公告要求买受人须于签署《拍卖成交确认书》后的一个月内进场续建,七个月内将符合交付条件的房屋交付住户使用,也就是说装修部分必须在7个月内完工,光公寓和活动中心的装修费用,毛估估至少也要几千万。另一投入重头是医院,按照当初规划的800个床位的二甲医院标准来建设,投资至少上亿。二期46亩地的开发建设,投资估计也要过亿,这些杂七杂八的硬性费用一加,再算上财务成本,光投入可能就要11亿~12亿元。”

他说:“再来看看收入。一期地块共有782套公寓,前面卖出的349套每套价格约100万元,现在南部卧城地价涨了,那么后面剩下的433套算它150万~160万元一套,全部售罄的话大概收入6亿~7亿。根据拍卖公告,二期地块不得搞房产开发,地上建筑物不得销售,这意味着二期46亩地的操作也只能收取入户保证金,估计这块收入约2~3个亿。”

该业内人士说,可见,从传统的房产开发角度来算账,紫荆园养老公寓项目要实现盈利,几乎不太可能,这也是之前该项目难以找到接手者的主要原因。

“但是,对基金和资管公司来说,进入养老产业领域,则是另一本账。一来,其融资渠道和金融产品开发模式比较多,二来,养老产业和医疗产业都是蓝海,尤其像紫荆园这样已经批出二甲医院规划的,比较稀缺,这是资本非常看重的。”

紫荆园项目确实也受到基金公司的青睐。据悉,竞拍买受人杭州国联紫荆养老产业有限公司的股东国联石化进出口股份有限公司在今年5月8日还同时投资注册了一家“杭州紫荆园养老产业有限公司”,这家公司的投资方还包括北京中瑞盛泰基金管理有限公司和江苏蓝宝石股权投资基金管理有限公司。

查房价
查学区
要爆料
扫二维码