

# B14 调查

随着大量房地产信托兑付期的来临,一些房地产项目接连传出破产传闻。历经多次信托融资的天津市“双料地王”星耀五洲项目,近期又因业主纠纷及破产传闻引起业界关注。

虽然星耀五洲方面一再澄清破产传闻,而记者实地探访也发现项目施工还在进行,但背负着“地王”昂贵成本、深陷信托沼泽的星耀五洲项目,已然成为本轮信托危机中的典型实例。



4月14日,记者实地采访发现,星耀五洲项目内部多处都在施工。

## 星耀五洲“破产”疑云调查

天津星耀五洲项目背负“地王”的昂贵成本,深陷多次信托融资沼泽,成为本轮房企信托危机中的典型实例

### “停工因温度过低”

“高层、别墅都在售,均价在9500元/平米。”星耀五洲项目售楼员告诉记者,当前在售的是“亚洲板块”,而在年底前,在售所有项目都可以交房。

与售楼员肯定的答复相对照的是,近期针对星耀五洲停工及破产的传闻已甚嚣尘上。《中国企业报》3月20日刊登相关文章,并爆料“天津星耀五洲在‘第二大洲’建设中遇到问题,目前已全部停工。”当日,天津星耀五洲项目即在其官方微博上回应“停工一说请勿信!”翌日凌晨,天津星耀投资有限集团亦火速发表声明,称该报道不实,已构成严重的名

誉侵权,并将追究法律责任。

4月14日,记者实地采访发现,星耀五洲项目内部遍布施工人员,“北美板块”部分高层楼栋已有业主入住,而“亚洲板块”高层楼栋也有大批工人正在施工,与此前媒体报道不同的是,“亚洲板块”高层楼栋外立面的蓝色保温层施工已全部完毕。据项目人员介绍,“部分临湖联排别墅,也在加紧施工,争取上半年就能交房”。

星耀五洲项目营销副总监李彩妮也向记者介绍,星耀五洲现已完成了140万平米的建设规模,其中“北美板块”住宅30

万平米顺利交房,40万平米主体竣工;“亚欧板块”60万平米主体完工,正在进行外檐和细部以及园林施工。

对于施工暂停一事,天津星耀投资有限公司总经理杨文枝向记者表示,“部分媒体报道的破产传言并不属实。”他解释,北方每年差不多3月15日之前,夜间温度都在5度以下,低温条件不利于建筑施工,所有项目按国家规定必须暂停施工。但在3月以来,施工已经全面恢复,当前整个项目有几千人在施工,将全力以赴保证2012年星耀五洲如期顺利交房。

### 难逃“地王”困境

其实,自去年10月以来,星耀五洲项目就数次传出破产传言,资金周转困难似乎已成为星耀五洲的一处“死穴”,而这一切还得从2007年底天津星耀投资有限公司那次“豪爽”的拿地说起。

2007年10月19日,云南星耀集团旗下的天津星耀投资有限公司连续击败来自京、沪、辽、豫等地的5家上市公司,以62.9亿元的总价拿下天津津南区八里台镇天嘉湖地块,成为当年天津市单块成交面积和成交总价的“双料地王”,也是当年全国成交总价地王。

早在2004年就依靠云南新亚洲·体育城项目以小博大一举成名的星耀集团,或许已经对资本运作驾轻就熟,但这一次,更大的困境来自于周边楼盘的竞争及变化莫测的市场。

2007年,天津市土地成交量是上一年的3倍之多;2008年,天津土地继续放量,这意味着星耀五洲面临的竞争非常激烈。而且,津南区是天津市近年来推出土地最多的区域。2007年至2010年,津南区商品房规划建筑面积约990万平米,其中八里台镇约424万平米。和星耀同在八里台且有竞争关系的

就有中信、海尔和碧桂园等大型房企的高端住宅。相比之下,中信地块、海尔家国天下项目及碧桂园地块的楼面地价分别为每平米1434元、965元和795元,均大大低于星耀五洲2096元/平米的土地成本。

尽管星耀五洲方面一再强调,其产品环湖的特色是周边其他楼盘无法比拟的,但高昂的地价、激烈的竞争、逐步趋严的限购政策以及坊间传言的缓慢去化率,着实让星耀五洲背负着太多的地王困境。此外,如何面对沉重的信托成本,也成为星耀五洲不得不考虑的一个问题。

### 资金风险犹存

作为一个“蛇吞象”的项目,如何筹集巨额的资金,成为了星耀五洲从开工之日起就必须不断面对的问题。至今,星耀五洲已前后联手不同公司进行了5次信托融资。

最近一次信托是在去年下半年,中信信托发行的信托产品,募集资金10.24亿元,用于向天津星耀公司收购指定地块项目公司的股权。

据悉,近期有中信信托人士公开爆料,“2008年启动的中信盛景星耀地产基金100%控股星耀五洲项目,背后的大股东是中信,颜语(星耀集团董事长)在整个资产中已经不占有股份。今后颜语也没有项目回购权,他只能按照土地折价额进行分红。”

对于星耀五洲与信托合作是否已经产生了股权剥离问题,记者试图联系星耀集团持有人颜语、颜勇兄弟,但电话一直处于无人接听状态。

而对此,杨文枝则回应记者,“信托涉及企业的秘密,是集团和信托的高层在做,不方便透露太多。可以确认的是,

我们还将继续与信托合作,而星耀五洲仍处于和信托的合作框架之内。”

实际上,不论星耀五洲股权归属如何,对于星耀集团来说,星耀五洲已经很难复制当年新亚洲·体育城的神话,而因为当前仍有中信作为依托,项目破产也不大可能。

“类似于星耀五洲这样的项目,是在被评估后才能得到信托,而其信托资金也必将会受到严格的监管。”上海实业城市开发集团有限公司董事兼总裁倪建达向记者表示,一个项目的破产往往不是由信托导致的,更有可能来自于低迷的市场。

记者查阅资料发现,星耀五洲项目是天津市20大重点项目之一。而今年2月28日,在天津旅游业出台的新一整体规划中,位于天嘉湖旅游产业带上的星耀五洲加入到此次开发的布局中。对此,业内人士指出,“有了政府的明确表态,这对星耀五洲是一个利好消息。”

不过上述人士也表示,即便如此,在当前调控严厉的市场下,星耀五洲的资金风险,或许还会长期存在。

本版采写/摄影 新京报记者 刘杨