

曾经透亮的玻璃外墙上已结起了厚厚的蜘蛛网,仅留有一张7月发布的业主协调事宜通知。与两旁门面生意经营得热火朝天相比,位于长沙芙蓉广场的晶和商业广场招商部略显冷清。

“包括施工队进场押金和前期垫付的工人工资与物料,大概有500万元的投入打了水漂。”负责晶和商业广场统一装修的施工队之一负责人张志明如是说。

内部装修停工,招商部大门紧锁,人去楼空,业主租户共同质疑其资金链已断裂……晶和商业广场究竟何去何从?

# 《芙蓉广场CBD成商业百慕大》后续 业主3000万血汗钱打水漂 疑资金链断裂,晶和开业无期

1年前,定位年轻潮流的晶和国际接盘新百润,宣称将有多个国际品牌入驻,以年轻、时尚、女性和新兴家庭为主要顾客定位。然而三湘都市报记者近日走访发现,招商期一再延长,晶和承诺的开业时间一推再推,让与之签订租赁合同的业主们心情愈发焦灼起来。

## 【乱象一】内部装修已于月初停工

10月30日,晶和商业广场一楼装修现场并未开灯。借着从玻璃外墙透过的光线,能看到的只有未加任何装修的水泥墙壁、随处可见的裸露电线,铺了一半的地板,还有被随意闲置的尚未使用完的水泥等装修物料。这里毫无仍在施工的迹象,而晶和商业广场本能容纳二三十人的办公室也已蒙上厚厚的灰尘,只剩下一条被链子拴着的看门狗孤零零地摇着尾巴。施工方负责人之一张志明称,装修工程国庆便开始停工。

据了解,晶和商业广场在招租之时,便向业主及租户承诺在2014年初便会开业,结果开业时间一推再推。

## 【乱象二】商场方承认“确实没钱”

“最近一次业主会议上,晶和承诺今年‘十一’前商场一定会开业,最迟不会超过年底,也就是12月。”小业主之一的陈应时介绍,按晶和与商场签订的租赁合同,只要晶和的开业时间超过6月份,便能算违约,“完全有理由锁他的门。”

晶和商业广场办公室唯一留守的负责人刘永称,“我们也想尽快开业”,每延迟一个月开业,商场将承担近百万元的损失,不过,现在商场方“确实没钱”。

目前,商场内部工程尚不符合开业条件,消防手续也未通过,需要付给施工队的工程款、拖欠物业公司的管理费,部分要退还给租户的租押金以及承诺付给业主们的租金均无着落……

而在刘永的眼里,商场的各方条件要达到开业条件,最大的困难还是晶和对商场结构改造的报告至今并未获得相关政府部门批复,是否能动工,还是个未知数。

## 【乱象三】整年合同只收到一季租金

事实上,晶和商业广场项目的操作模式为向手握产权的小业主们分别签订为期十年的租赁合同后,再作为整体商业项目对外招商。

物业公司林经理回忆,晶和最初给出了很高的租金,还有一份“看起来很好看”的项目改造计划书,小业主们都十分看好,“配合程度之高前所未见,在很短的时间内便有90%以上的业主与晶和签订了租赁合同。”

不过,随着项目开张的日期一再延后,以陈应时为代表的业主们开始有些坐不住了。陈应时称,从签约到现在,只拿到了晶和给予的第一季度租金加1个月押金,便没了下文。

据记者了解,晶和与业主们签订的租赁合同为,按业主购买该门面时的总花费5.5%的比例付给年租金。这一数字,在部分业主看来是个“高到不合理”的数字。“5.5%的意思是说,如果当初购买门面花了100万,那么年租金就是5.5万元。”陈应时解释,他认为4%到4.5%的租赁金才算合理。

到现在,当初说服不少业主签订租赁合同芙蓉广场改造计划仍未得到政府相关部门的通过,而消防通道问题也迟迟未有方案解决。

## 深陷迷局

### 装修施工队苦不堪言 垫付工程款、押金“打水漂”

“6月份进场,原本预计51天完工,因为要付工人工资,还要垫付各种物料,已经投入了近500万元。”负责晶和内部装修的张志明告诉记者,最初与晶和合同约定,施工报酬为工程全款的80%,并于进场一个月后开始陆续返还。

据了解,与张志明的施工队共同经常施工的,还有另外一支队伍,现在均已进场3个月有余,装修预算近千万。

拖欠了2个月有余的装修工程款,晶和方至今尚未给出一个明确的解决方案。张志明称,现在几乎“见不到人”,而合同上约定进场后可返的120万元报酬,到现在也是“一分钱都没有拿到”。

### 业主血汗钱打水漂 损失已超3000万,仍在苦等

陷入晶和资金链断裂迷局的,除了进场装修的施工方,还有对芙蓉广场曾经寄予厚望的大小四五十户生意人。

“中央电视台天气预报长沙的标志性建筑,不就是芙蓉广场上的浏阳河女神像吗?”做煲仔饭生意的王先生看中了晶和商业广场长沙地标性建筑的商机,于今年4月在此处租下一个90余平方米的铺面,准备“大干一番”。

据他介绍,连同押金在内,一共交付给晶和方十几万元。不过,随着时间的推移,王先生渐渐发现不太对劲,商场承诺的开业日期一推再推,他“等不起了,希望退款。”

与王先生一样面临投资危机的还有本希望在晶和做点零食生意的李先生,同样投资了十几万。“看样子是搞不下去了,只希望能拿回自己的押金和订金。”他说。

而晶和项目物业公司林经理向记者证实了,部分业主与租户已经向晶和所在辖区派出所报案,而就在本月27日,晶和方已召集部分业主与租户,退还了部分现金款项,并约定下月27日退还剩余钱款。

晶和广场的招商规模达到近50户,现今损失已经超过了3000万。刘永称,由于看中地段,愿意继续等的客户有50%。施工方与大部分租户仍在苦苦等待,不知自己的血汗钱结果如何。



10月30日,晶和商业广场招商部大门紧闭,该项目招商工作现已暂停。 记者 朱蓉 摄

## 商业分析

### 业内人士认为改造方案“不现实” 晶和“如意算盘”恐落空

从事城建、建筑多年的业内人士道出了该计划中晶和的“小算盘”:将原来建筑的椭圆形建筑拉平,使得晶和的可利用无租赁成本的营业面积至少增加2000多平方米,而这一部分的租金将是晶和“纯赚”的部分,因而利润变得十分可观。

他还指出,在晶和的初版改造方案中,将长沙城市地标性绿化建筑“大张旗鼓”地改为商业用途,高度超过浏阳河女神以及大面积的LED广告屏都是该方案难以获批的硬伤。

此外,刘永也承认,造成现在的进退两难,的确是对问题预见不

足。在十余年前,晶和还未完全接手时,芙蓉广场由益友开发,益友当时采用的营销模式是卖一部分留一部分,将卖掉的一部分放置在银行,进行贷款。

当时,益友欠下土木建筑公司近两千万的款项,被土木建筑公司起诉。这一场经历了很长时间的官司就在晶和刚签下合同时尘埃落定了——虽然益友已经解散,但法院要求晶和对抵押在银行的2000多平方米的经营面积不能“做他用”。

这一纸判决也为晶和的开发、招租带来了可见的损失。

## 律师观点

### 售后返租模式:高回报永远蕴藏高风险

湖南泓锐律师事务所律师彭贤交提醒,高回报暗藏着高风险。晶和广场选用“返租-招商”的模式运营,这样的返租是一种并不成熟的商铺销售模式。虽然能够迅速吸引人气,缓解开发商的短期资金压力,但是一旦出现经营状况欠佳的问题,就会影响到业主的利益,甚至给开发商

背上沉重的负担。晶和相关负责人一再称,消防手续办不下来造成商场不能如期开业;他也不再表示,仍将继续修改改造方案,以期能够使得方案获批,将继续努力筹措资金,待商场内部装修完成后重新启动招商。

■记者 朱蓉 赵伟 实习生 解倩芳 龙红梅

## 关注福彩微信 丰厚奖品等着您



目前湖南福彩开展的“福彩宝藏·夺宝奇兵”赢iPad mini活动正在火热进行中。

参与者只要关注湖南福彩官方微信,在湖南福彩官方微信界面下选择“实用工具”中的“会员中心”再选择“夺宝奇兵”,然后点击“领取宝箱”,并分享该页面至朋友圈或直接发送给朋友,就可获得朋友的帮助夺宝。朋友点击您发送的活动页面,就会为宝箱提供一把钥匙。凑齐5把钥匙后,您只需在活动页面点击宝箱就能打开宝箱。

整个活动设置一等奖1名,奖励iPad mini一台;二等奖10名,各奖励5g千足金毛泽东像章一枚;三等奖30名,各奖励200元移动话费;四等奖100名,各奖励100元移动话费。

该活动将持续至12月18日,彩民朋友只需用手机扫一扫湖南福彩官方微信二维码,或查找微信公众号“湖南福彩”或“hmfclp”关注湖南福彩官方微信,即可参与。另外,第三轮“彩豆秒杀移动话费”回馈活动的秒杀时间为10月29日下午3时,更多活动详情,请关注湖南福彩官方微信。 ■刘菲

