

亚洲最大购物中心再度烂尾 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/612/2021_2022__E4_BA_9A_E6_B4_B2_E6_9C_80_E5_c57_612198.htm 原上海成城购物广场实业发展有限公司策划部高级经理张远(化名)一直盘算着做好成城购物广场能赚到多少钱。一年来，他每天都在虹淞大厦7楼的办公室里等待老板的指令，盼望对面的成城购物广场开工的日子。但是，原本美好的愿望突然变成了残酷的现实。“我们的项目停工了，公司的运营出现了问题。”如今张远已经辞职，他觉得在那里呆下去不会再有盼头。上海成城购物广场，原名为虹桥购物乐园，号称亚洲最大的购物中心。该项目位于上海市闵行区吴中路、虹井路口，占地8万平方米，总建筑面积达到40万平方米。今年年初，香港胜南实业公司和上海虹西实业公司联合启动了该项目，当时预计2010年全面开业。然而，这个随着香港胜南实业公司2007年年底接盘而摆脱“烂尾”命运的项目，在不到一年时间已再度烂尾。二度烂尾2007年年底，香港胜南实业有限公司和上海虹西实业公司(原虹桥购物乐园的土地拥有者)联手成立上海成城购物广场实业发展有限公司，并召开新闻发布会宣称项目于2008年年初复工。据记者调查，香港胜南实业此前并没有在上海投资开发任何大型商业项目，其背景也颇为神秘。但据张远透露，直到今年8月份，该项目也还没有复工的迹象，只是看到工地上几个工人在例行日常维护工作。“当时我们得到消息说，项目的资金已经到位，但由于一系列手续问题，公司在和闵行区政府进行交涉，复工时间预计推迟到今年年底。”然而，直到今年12月，项目依然没有复工的

迹象。而张元从公司内部获得消息，“项目又停工了”，这令他失望至极。据一位消息人士透露，成城购物中心迟迟没有开工，缘于两个方面的问题：一是该项目用地性质原为仓储和绿地，并非经营性用地，开发商与闵行区政府屡次交涉未果；二是项目规模过大，且一律为租赁物业，没有销售产品可以回笼资金，加上遭遇金融风暴，启动资金和运营成本成为一个巨大难题。另有业内人士透露，项目的问题还在于靠近虹桥机场。由于机场对周边建筑物有限高的规定，原本项目规划的高档酒店和商务公寓如今都被撤销，这进一步加大了投资方的资金压力。事实上，上海成城购物广场已经是两度烂尾。2001年9月1日，上海建工(集团)总公司与港虹实业、虹西实业签订《建设工程承包合同》，签约承建虹桥购物乐园的工程，并于2002年开始动工。根据当时的规划，虹桥购物乐园首期项目建筑面积达33万平方米，总投资金额15亿元。而随后规划的二期工程，除了有高档次的酒店和商务公寓，还有与购物中心配套的物流中心等设施，把购物中心实体和网上购物、物流配送结合起来。然而好景不长，在虹桥购物乐园完成部分框架结构时，由于资金链等问题，这个当年号称亚洲第一Mall的工程于2003年意外停工。债务重重据公开资料显示，上海成城购物中心总投资为15亿~16亿元，但业内均认为这笔资金对于该项目的规模而言是杯水车薪。“特别是项目后续装修、配套成本以及日后管理的成本较高，启动这个项目的资金起码要30亿元左右。”一位业内人士说。然而，该项目本身便债务重重，这也使得投资方举步维艰。当初，香港胜南实业有限公司收购该项目资产时，便承接了一切债务。2004年年初，按照国务院办公厅《关于切实解决

建设领域拖欠工程款问题的通知》和上海市人民政府《上海市清理解决建设工程拖欠工程款工作方案》的要求，上海建工(集团)总公司向上海市清欠办申报了该工程拖欠工程款的实际情况。据悉，虹桥购物乐园投资方在2004年6月24日作出了“2006年12月支付拖欠款4500万元”的承诺。2006年12月29日，在上述承诺成为一纸空文的情况下，上海建工(集团)总公司向上海市第一中级人民法院提起诉讼，要求港虹实业和虹西实业两家公司支付所欠工程款并赔偿损失。最终，法院冻结了港虹实业及虹西实业共计3亿多元的资产。2007年3月23日，上海第一中级人民法院作出一审判决，裁定港虹实业和虹西实业向建工集团支付地下部分工程款1200万元及利息，港虹实业向建工集团支付地上部分及地下室ABC延伸段工程款1.2亿多元及利息。此外，港虹实业还要向建工集团支付停工损失费1100万元，而虹西实业则需承担连带责任。粗略计算，港虹实业和虹西实业需向建工集团支付工程款及赔偿经济损失共计1.47亿元左右。对此判决被告方表示不服，并向上海市高级人民法院提出上诉。2007年9月25日，上海市高级人民法院作出终审判决，驳回上诉，维持原判。前景堪忧据一位建筑工程师对记者分析，虹桥购物乐园已经停建4年多，一般露天建筑停建3年以上，其钢筋结构就无法继续使用。因此，虹桥购物乐园的钢筋混凝土框架肯定要拆除重建。这也意味着，二度烂尾的这个项目，如果有下家接手，必须拆除目前的地上及地下的建筑物才能重新开工，但这样启动成本又将增大。根据2002年的公开资料，虹桥购物乐园拟建成一个亚洲地区规模最大、功能齐全的大型购物中心(Shopping Mall)，而且要在购物环境、管理水平及服务内容方面均成为世界

一流的大型购物中心。“但是项目具有先天缺陷，这导致它无法实现设定的目标。”有业内人士指出，一是区域消费能力不够，虽然周边有大量的外籍人士居住，但依然无法支持如此之大的购物中心；二是交通不便，虽然有地铁，但仍然处于外环区域，“在传统上海市民眼里，高档的购物中心应该处于市中心区位”。仲量联行中国区董事陈立民表示，上海成城购物中心的项目规模过大，相当于再建造两个正大广场，而且都为租赁物业，这对开发商的资金要求太高。目前，闵行吴中路道路较长，进出较为困难，“除非和当地的规划部门进行沟通，否则短期内很难再度启动”。虽然业内均认为该项目在短期内无法重新启动，但陈立民依然长期看好。他表示，目前上海-大型购物中心并不多，“如果能够投入资金解决项目一些硬件问题，重新启动的希望依然较大。”然而，大环境的低迷令项目的前景更加不乐观。有业内人士表示，目前上海房地产市场资金匮乏，并不是每个项目都能够盘活，“烂尾楼的比例正在增加”。对于明年的行情，陈立民表示，就整个商业地产市场而言依然乐观，但需求方面并不乐观。“特别是金融危机的影响，会使得人们的消费能力进一步萎缩，这势必影响到整个上海商业地产市场的走势。”

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com