

来源：中国经营报

四年前每平方米售价即超4万元 开发企业债务问题缠身13年间三易其主

本报记者李瑞娜成都报道

成都一环路锦江江畔，两幢蓝色玻璃包裹的双子塔楼已经矗立了7年。因为奢侈品牌阿玛尼的加入，这个名为阿玛尼艺术公寓的项目一度被视为成都新地标，曾试图打造继迪拜阿玛尼公寓之后全球第二座世界级高层豪宅。

但数年来，因项目开发企业自身的诸多原因，项目三易其主，进展迟滞，距离项目此前预计于2016年交房的承诺已过两年时间。

项目如今的开发企业四川门里集团承诺将于今年交房，而门里集团目前依然麻烦缠身：公司持有的多个子公司股权遭冻结，与资金方对簿公堂，项目房源被抵押，也让该项目如期交付的不确定性大增。

面对坊间的猜测与质疑，门里集团项目相关负责人向《中国经营报》记者坦言，延期交房是因为公司和阿玛尼设计团队及施工方中国建筑磨合期较长所致，而房源抵押和公司股权冻结一事则较为复杂，不过目前已经找到融资方。“我们已经投了几十个亿进去，不存在跑路的事情。”

延期两年多未交房

“之前延期的原因很复杂，跟阿玛尼设计团队和施工方都在协调商榷，阿玛尼的设计要求也比较高。”

据了解，阿玛尼艺术公寓是四川门里集团与世界知名奢侈品牌阿玛尼联合开发之作。以阿玛尼品牌命名的公寓只有两座，分别是迪拜阿玛尼公寓及成都阿玛尼艺术公寓。其中，成都阿玛尼艺术公寓由阿玛尼创始人乔治·阿玛尼（Giorgio Armani）操刀从建筑立体面到室内空间的全部设计，建成后，将作为成都的新地标面世。

项目置业顾问向记者介绍，阿玛尼艺术公寓为两幢66层、高210米的双子塔楼构成，每层8梯11户，户型为60平方米到160平方米不等的套一至套三户型，物业费为12元/平方米。“现在均价大概每平方米5万元到8万元的样子，楼层越高售价越贵，交房时间定在2019年底。”

但记者了解到，对于交房时间，项目已经数度变更。日前更有数名阿玛尼艺术公寓的业主公开维权。其中，购房者沈先生表示，2015年10月，自己以单价约4.5万元/

平方米的价格购买了一套建筑面积70平方米的房子，合同定于2016年11月31日交付，但如今迟滞2年4个月仍未交房。

门里集团项目相关负责人对记者表示，确实存在上述业主反映延期交房事宜，目前已经跟业主协商缓和，现在公司施工方给出的信息确实是2019年底可以交房。“之前延期的原因很复杂，跟阿玛尼设计团队和施工方都在协调商榷，阿玛尼的设计要求也比较高。”

继推出阿玛尼艺术公寓之后，在奢侈品牌住宅上，门里集团还宣布推出范思哲公寓与文华东方酒店。不过，记者注意到，目前范思哲公寓施工现场仅有两座处于静止状态的吊塔，并未出现任何人工作业迹象，工程进度也停留在地基阶段。

对此，门里集团项目负责人直言，范思哲公寓的品牌相对阿玛尼更贵一些，后期户型面积和总价也要高于阿玛尼，由于目前还未取得预售证，并且户型设计上还在与范思哲沟通。“因为最早的设计稿已经比较老了，我们想结合近两年的市场调整户型，不着急推出，也希望推出的时候市场热度更高一些，至少不亚于阿玛尼。”

### 开盘三年售出房源不足一成

截至2019年4月7日，所有房源中已售出房源仅92套，已拟定合同房源18套，总售出房源不及总数量的十分之一。

事实上，如今呈现的阿玛尼艺术公寓已经立项13年之久，两幢主体建筑也矗立在江畔7年。

公开资料显示，2006年，成都融通世纪投资有限公司拿下该项目用地，直到2010年才正式动工，最初项目命名为成都天玺，定位为“亚洲最高纯居华宅”。但很快却整体转让给合展集团；合展集团接手之后，工程进度快速推进，项目随之封顶，但在2012年8月左右却传出停工消息。

直到2013年2月，成立仅十年的四川门里集团在2013年全球战略发布会上正式公布全面接手天玺项目，拟将其打造成“天玺国际风尚服务式住宅”。同年12月，门里集团与阿玛尼集团达成合作，决定打造阿玛尼艺术公寓，并于2015年公开发售。

但这座号称充斥着前卫时尚哲学的高价住宅，并未像阿玛尼品牌旗下其他产品一样促销。

成都透明房产网数据显示，2015年阿尼玛艺术公寓共开出房源1379套，车位917个，其中1栋房源663套，2栋房源716套。但截至2019年4月7日，所有房源中已售

出房源仅92套，已拟定合同房源18套，总售出房源不及总数量的十分之一。

首都经贸大学教授、北京市房地产法学会副会长赵秀池指出，从整体来看，奢侈品进军房地产业，原因还是因为房地产业盈利水平比其他行业高，但豪宅本身去化速度就慢，因为是小众产品，艺术公寓的需求更凤毛麟角。

而在易居研究院智库中心研究总监严跃进看来，奢侈品牌和房地产的挂钩略显牵强：“本身来讲，如何将奢侈品牌导入房地产行业就是个问题，直接冠名或在房屋装修上做些有特色的东西都效果不大。”

成都一位不愿具名的房地产企业总经理向记者直言，尽管阿玛尼艺术公寓位于一环内九眼桥核心区域，地段颇佳，但其高端市场定位及设计理念还很难被本地购房者接受。“现在购房者买房都有很丰富的经验和考虑，不会单被一个奢侈品概念吸引。”

不过，对于去化率慢，门里集团项目负责人还给出了另一个客观原因——2016年成都开始的一轮楼市调控政策将有财力的外地购房者拒之门外。目前，成都限购政策规定，购买主城区住宅需有成都户口或在成都满两年社保。

事实上，本地业内人士向记者指出，扼住阿玛尼艺术公寓咽喉的不止“限购”，其自2006年诞生到现在13年间恰好见证了成都楼市的三次转折，但每次转折对阿玛尼艺术公寓的命运都不太友好。

## 债务偿付危机后引入新投资方

2015年，阿玛尼艺术公寓项目公司引入资管公司参股。两年后，控制权转到信托公司。

记者查阅数据发现，阿玛尼艺术公寓项目中的917个车位被全部抵押，1269套可售房源中，仅74套房源未抵押，其余全部处于抵押状态。换句话说，阿玛尼艺术公寓超九成以上的可售房源都未全然握在门里集团手中。

前述接受采访的成都房企总经理直言，在房地产圈里，房企拿出一些房源质押是一种很常规的融资操作手段，不过，如此大面积的房源抵押实际上可以判断开发商背后的资金链承压不小。

“我们项目和其他很多开发商一样，背后是有融资方的，融资方需要实物担保，所以我们就把房源进行暂时抵押，购房者确定买的话我们就协商解冻，然后签署购房合同。”门里集团项目负责人表示，房源抵押也是融资方对集团的监管，以保证购

房款用在投资项目上。

不仅如此，门里集团旗下公司股权也被冻结。启信宝数据显示，门里集团旗下最大的两家公司四川门里天府投资有限公司（以下简称“门里天府”）、成都门里投资有限公司（以下简称“门里成都”）均有资产遭冻结，前者被冻结2.69亿元，后者则数次遭遇股权冻结。

一位接近门里集团高层的人士向记者透露，上述资产冻结事宜主要是牵扯当年与恒丰银行的纠葛，也正是如此，后期门里集团才被迫寻求融资方合作开发阿玛尼艺术公寓。

据悉，2013年8月，恒丰银行为门里成都以及该公司关联企业兜底担保，通过证券公司设立定向资管计划，分别向天津银行济南分行融资1笔10亿元、天津滨海农商行融资2笔计27亿元，3笔业务共计37亿元，并签订了《恒丰银行与门里集团融资协议》。

但还款时门里集团声明没有兑付本息的能力。迫于声誉风险，2014年8月29日，恒丰银行垫付了相关3笔业务的本金及利息共计约40亿元。随后，恒丰银行与门里集团多次对簿公堂。

记者从中国裁判文书网2018年10月发布的一份执行裁定书发现，针对恒丰银行与门里集团之间的纠纷，四川省资阳市中级人民法院表示，门里集团将承担本金10.5亿元、利息、逾期罚息等责任，同时轮候冻结了门里集团持有的恒丰银行2.95亿股股份和收益（其中价值8000万元的股权被大邑县人民法院冻结），及其持有的成都门里望江置地有限公司84%的股权、成都融通世纪投资有限公司的100%股权、成都门里发展农业投资合伙企业（有限合伙）50.0917%的股权、成都门里发展股权投资基金管理有限公司60%的股权。

为缓解资金压力，门里集团寻求其他投资方加入。2015年，阿玛尼艺术公寓直接操盘企业成都晨川实业有限公司引入国泰元鑫资产管理有限公司参股。两年后，长安国际信托有限公司（以下简称“长安国际信托”）进入并完全控股。

长安国际信托背后有国资参与，其大股东为西安投资控股有限公司，占股40.44%。后者是经西安市政府批准成立的国有独资企业，由西安市财政局完全控股。

位于成都闹市区的阿玛尼艺术公寓已经矗立在锦江江畔7年，因项目开发企业自身的诸多原因，项目三易其主，进展迟滞，距离项目此前预计于2016年交房的承诺已过两年多时间。