

3·15
特别行动



记者调查

6000万买的江景房却无法入住

尚海湾千万豪宅交房为何一拖再拖？

开发商资金链出现问题，并不能成为延期交房或办不了大产证的借口。希望恒盛地产能够按合同办事，尽快让500多名业主拿到精装修房，并提供与千万豪宅相匹配的服务。

自从《新民周刊》1月10日报道了《上海千万豪宅200多业主拿不到房产证，解决难在哪里？》后，不少遇到类似问题的业主也来反映问题，而位于徐汇区东安路888弄的500多位尚海湾业主可能是其中最糟心的一批。



■“米饭”提供的“精装房”仍处于毛坯状态的视频截图



■3月15日，尚海湾部分楼盘仍在建设之中 金姬 摄

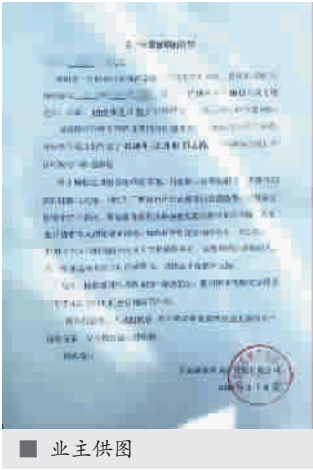
1

入住不了的江景房

上海人都知道，徐汇滨江目前是上海最热门的板块之一，去年首届AI大会就在这里举行。正是因为看重这里的地理优势，“米饭”（尚海湾业主微信群主）和其他500多位业主从2016年底开始陆续续分别出资人民币1000多万-6000多万元不等（每平方米均价9.63万-20.91万元，房屋面积100-300多平方米）买下位于东安路888弄的尚海湾精装修房。谁知，说好的精装房到现在都还处于毛坯状态，合同规定好的交房时间一拖再拖。

为此，尚海湾的业主在2018年11月就去找开发商——上海鑫泰房地产发展有限公司（以下简称“上海鑫泰”）沟通过，并没有得到理想的结果。

直到2019年3月8日，“米饭”等业主才收到开发商的《关于



■业主供图

精装延期的告知》，承诺2019年年底前完成精装。

这让“米饭”等业主非常不满，因为当时合同签署时明明说好的

“精装交房”，现在开发商的告知书中却成了“2018年9月30日完成毛坯交房”，有关违约金的事也只字未提。

而且，开发商曾允诺2019年3月15日开始精装修，但当3月15日中午“米饭”和几十名业主来到尚海湾继续与开发商沟通时，发现施工队根本没有入场，毛坯房里丝毫没有装修的迹象。上海鑫泰一名姓朱的经理现场表示，空调年前就买好了，但是还没到位。当业主问及为何之前说好的“大金”改成“东芝”，而空调安装和精装修开工是两码事时，朱经理都没有给出进一步答复。

更让业主胸闷的是，开发商大产证还没有办下来，一些业主的小孩上学就成了问题。985高校毕业的王女士目前是一名育有两个孩子

刊》，2017年买房的时候销售员告知2017年底就能交房，但是合同里却写了2018年年中。“我当时还特意问为什么改成2018年年中，开发商说只是为了保险起见，让我放心，谁知到现在都没交房。开发商承诺的幼儿园也没竣工，我家二宝去年9月已经上幼儿园了，如果再办不下来产证，万一又错过小学怎么办？”

对此，朱经理在现场表示，大产证3月31日之前就能办下来。但这种口头承诺并不能让业主信服。“米饭”对《新民周刊》表示，开发商前后不一致、出尔反尔的情况非常多：“之前说好是全封闭小区，现在说没有围墙了；之前说好1-2楼是会所、地下是商铺，而现在在一楼二楼也成商铺了；之前说好的物业是某国际品牌，现在成了他们自己的物业了……”

对此，上海鑫泰做出了书面回复，但是并没有得到“米饭”等业主的认同。

尚海湾项目二期。这些业主不知道的是，在2015年恒盛筹资开发尚海湾二期时，一期部分楼盘也已延迟交付。

恒盛地产的股价持续下跌。截至2019年3月15日，恒盛股票当日收盘价为0.39港元，总市值30.39亿港元。而在2009年10月2日上市时，其股票发行价为4.4港元，十年股价跌幅超九成，沦为地产“仙股”。【“仙”是香港人对英语“cent”（分）的音译。仙股是指其价格已低于1元，只能以分作为计价单位的股票。】

从2015年初公开亮相驳斥传闻之后，张志熔就从公众视野中“消失”了。而和“米饭”等业主沟通的，自始至终都是上海鑫泰，母公司恒盛地产并未出面，这家香港上市公司的网站主页新闻也只是停留在2013年。

回顾了尚海湾项目的背景，我们不禁要问：为什么尚海湾二期迟迟不能交房？

一位尚海湾业主向《新民周刊》透露，上海鑫泰现在可能资金链有问题，尚海湾二期的钱，需要通过上海爱建信托有限责任公司（以下简称“爱建信托”）的同意才能动。

爱建信托前身为上海爱建金融信托投资公司，是全国首家民营非银行金融机构。通过爱建信托的官网，《新民周刊》查到“爱建·恒盛尚海湾集合资金信托计划”成立于2016年10月26日，预期收益率9.4%。其中提及，借款人上海鑫泰将取得的信托贷款用于针对上海鑫泰直接负债以及对外担保负债的置换，并发放增量资金用于工程款、财务费用支出等。

值得注意的是，“爱建·恒盛尚海湾集合资金信托计划”成立之前，恰好是“米饭”等业主所购楼盘取得预售证之后，也就是说上海鑫泰或者说母公司恒盛地产拿到预售证就开始借钱造房子了，而“米饭”等500多位业主的购房款，如何使用就不得而知了。

2019年3月13日，恒盛地产控股有限公司发布公告称，预期截至2018年12月31日止年度集团将录得公司拥有人应占溢利，而2017年该公司亏损人民币26.09亿元。也就是说，恒盛地产预计2018年扭亏为盈了。希望这对于尚海湾二期业主来说是一个好消息。

“米饭”表示，现在业主也很矛盾，如果退房，缺钱的开发商是否会把钱吐出来也很难说；如果继续等，万一交房还是拖延，孩子落户上学延迟怎么办？而这一楼盘的装修品质和物业管理也很难达到购房时的承诺……

针对尚海湾的问题，《新民周刊》还将继续关注。新民周刊记者 金姬

2

命途多舛的尚海湾

《新民周刊》通过“网上房地产”查阅发现，“米饭”等业主购买的房屋，备案名是“尚海湾豪庭”，2007年到2016年陆续开盘过好几次，项目周期非常长。

尚海湾的问题并不是第一次出现，早在2015年就被媒体集中报道过。

原来，开发商上海鑫泰是由恒盛地产控股的子公司。

恒盛地产，曾是上海地产的一匹黑马，其创始人张志熔（1972年生于江苏南通）也一度有着“神秘富豪”的称号。1987年，张志熔因为父亲工作关系来到上海奉贤生活，工作后凭借建筑材料贸易和建筑外包业务起家，掘得第一桶金。2000年，他组建了上海阳光投资

集团，2009年阳光地产在港交所上市，后改名为恒盛。

作为当时发展势头迅猛的新股，张志熔曾因坐拥200亿元财富，位列2011年福布斯中国富豪榜前30位。据悉，尚海湾项目土地是2000年上海鑫泰从中国木材华东公司收购取得，总成本为9.46亿元，按照项目计容面积62.81万平方米计算，楼面地价只有每平方米1506元。而在2008年之前，少有人看好徐汇滨江的前景，随后，在系列政策及世博会的带动下，徐汇滨江房价飞涨。由此可见，张志熔选地的眼光。

除了地产业务，张志熔2004年还成立了另一家公司熔盛重工（2015年更名为华荣能源），以造

船、海洋工程、动力工程为主营方向，于2010年在港交所上市。

值得注意的是，无论是恒盛地产还是熔盛重工，都在2012年开始业绩大面积下滑。因为这一年，张志熔被美国证券交易委员会（SEC）指控通过内幕消息获利逾700万美元，被罚1400万美元。

公司资金立马吃紧，自然影响了地产项目，尚海湾就是其中之一。公开资料显示，为筹资开发尚海湾项目，恒盛地产连续借道信托融资。根据2015年的公开报道，单为支持尚海湾项目二期开发，中海信托、四川信托及中融信托均于2014年设立相关专项资产管理或资金信托计划，设计募资金额约62亿元。

而“米饭”等业主购买的，就是