



楼市聚焦

## 泉州世界贸易中心或将重启建设 业界：项目后续开发前景大

日前,记者从泉州市中级人民法院(以下简称泉州中院)发布的消息获悉,该院收到债权人提出对晋江晟瑞房地产开发有限公司、泉州市世界贸易中心有限公司的重整申请。这也意味着,此前计划建设208米的“泉州第一高楼”有望迎来新生!

“作为泉州的标志性建筑,如果能重整,迎来新的开发商开发,不管是对滨江商务区还是对泉州这座城市,都是利好的消息。”地产业界人士指出,期待重整程序能顺利进行。这一标志性建筑如果能建成,将进一步提升泉州的城市界面,同时,也将为区域带来更好的商务环境和住宅产品。

记者了解到,多家地产开发商都对该项目表现出了兴趣,正在等待重整的进一步消息。



(资料图片)

进展

### 债权人提出重整申请

来自泉州中院发布的消息显示,日前,该院分别收到债权人以公司不能清偿到期债务但具有较高重整价值为由,提出对晋江晟瑞房地产开发有限公司、泉州市世界贸易中心有限公司的重整申请。两公司负责开发的项目,地处晋江南岸,系泉州市重点招商项目,原计划建成中心市区标志性建筑。然而受多重因素影响,项目资金链断裂,成为“烂尾”工程,涉及购房者、施工方、金融机构、职工、民间借贷等多类型债权人数百人,引起了社会的广泛关注。

泉州中院高度重视该项目的司法处置工作,主动融入泉州市整治“烂尾”建设项目工作全局,服务泉州市营商环境优化建设。一是靠前开展府院联动,与泉州、晋江有关部门多次会商,推动形成工作合力。二是及时调整工作方式,根据泉州市近期新冠疫情防控的政策要求,灵活运用“云平台”,变线下审查为线上听证,充分听取申请人、被申请人、职工代表、债权人代表及股东等多方意见,确保审查工作如期进行,实现疫情防控与案件审理两不误。三是选派业务骨干组成合议庭,增强责任和担当意识,周密工作部署。

根据泉州中院发布的消息,9月24日,该院裁定受理债权人对两家公司的重整申请,并指定相应清算组为管理人;9月26日,该院组织两家债务人分别和管理人进行印章、账册、证照等事项的交接。

下一阶段,泉州中院将继续公正高效推进重整进程,监督、指导管理人依法履职,实现闲置资源盘活,保护相关主体合法权益,切实为城市建设、营商环境持续优化提供司法保障。

记者了解到,此前,市民在人民日报留言板咨询泉州世界贸易中心住宅项目的重组方案,晋江市住房和城乡建设局也给出答复:为促成该项目复工建设,晋江市政府多次协调推动,成立泉州世界贸易中心项目清算组协调推动。目前,开发企业引进一家意向重整投资方,拟通过破产重整程序解决项目烂尾问题。

观察

### 破产重整有望迎来“新生”

资料显示,泉州世界贸易中心总项目位于晋江南岸滨江商务区,是一个集商务用房、五星级酒店、商业、会议、娱乐、服务为一体的大型开发建设项目。该项目地下2层,地面46层,计划建设建筑高度208米,是目前泉州第一高楼。

2010年,泉州世界贸易中心项目开工,其建筑高度为208米的主楼大厦于2015年1月29日顺利封顶,后因诸多原因,项目进展缓慢直至陷入停摆,至今项目未竣工。

“从法律层面来说,对于该项目,破产重整有望迎来新生。”对此,福建一脉律师事务所律师李耿佳介绍,重整是指对于已经具备法定条件的债务人,根据相关主体的申请,经人民法院审查认为具有再生可能性时,裁定对债务人进行生产经营上的整顿和债权债务关系上的清理,以期摆脱财务困境,重获生产经营能力的特殊法律程序。

“作为《中华人民共和国企业破产法》新引入的一项制度,重整是人民法院受理破产案件的一种司法程序,由人民法院主导,具有严格的司法程序性。”李耿佳介绍。

李耿佳介绍,根据《企业破产法》的相关规定,重整计划(草案)需要经过债权人分组表决通过后申请人民法院批准即可生效。同时,根据《企业破产法》第八十七条的规定,即使债权人未表决通过重整计划(草案),但重整计划(草案)在符合特定条件时,债务人或者管理人可以申请人民法院通过裁定的方式批准重整计划(草案),经司法批准重整计划(草案)对所有债权人均具有约束力。

业界

### 期待重整程序顺利进行

作为泉州的标志性建筑,泉州中院发布的泉州世界贸易中心项目重整的消息,也引起了地产业界的广泛关注。

“实际上,泉州世界贸易中心的开发商此前也跟多家开发商沟通过合作事项。此前,有一家开发商还与该项目开发商签署过合作开发泉州世界贸易中心配套住宅地块的协议,但由于开发商债权债务复杂,双方的合作后面中止了。”业内知情人士介绍。

记者从公开信息渠道获悉,此前和泉州世界贸易中心开发商达成合作意向的开发商为当代置业。根据当代置业此前发布的信息,2017年2月16日,当代置业与生茂集团在泉州正式签署战略合作协议,双方拟发挥各自优势,共同投资开发项目,在全国范围内展开深度合作。当代置业还与生茂集团就泉州世界贸易中心配套住宅地块开发进行战略合作。

“当时,业界都认为该项目会重启。但没想到,双方的合作后来停止了,泉州世界贸易中心项目也成烂尾了。”

目前,多家开发商对泉州世界贸易中心项目表现出较大的兴趣。“现在,核心的问题是重整程序能顺利进行,开发商才敢接手。”某品牌房企的泉州区域负责人表示,这一项目的开发前景很大。从地段来说,它位于晋江的南岸、滨江商务区的核心地段,可以辐射泉州中心市区、晋江和石狮等县市。另外,如果引进五星级酒店,这座建筑建成后,毋庸置疑将成为泉州最耀眼的地标性建筑。

另一位品牌开发商负责人表示,现在,各方都希望项目能重新启动。“这一标志性建筑如果能建成,将进一步提升泉州的城市界面,同时,也将为区域带来更好的商务环境和住宅产品。”

楼市资讯

### 前九月 晋江商品房销售面积 超300万平方米

本报讯 日前,晋江市统计局发布信息,今年1-9月份,晋江市商品房销售面积319.0万平方米,增长12.1%,较上年同期提升7.0个百分点,两年平均增长8.5%,其中住宅销售面积228.4万平方米,增长6.8%;办公楼销售面积2.9万平方米,下降76.1%;商业营业用房销售面积39.8万平方米,增长17.8%;其他用房销售面积47.9万平方米,增长94.1%。

### 晋江将出让5宗优质地块

本报讯 昨天,记者从晋江市自然资源局获悉,11月中下旬,晋江将出让5宗优质地块,分别位于新塘、东石、罗山、金井和陈埭。

据了解,编号为P2018-32号地块位于新塘街道塘市社区、南塘社区,土地面积37110平方米,主要规划经济技术指标:1.0<容积率<2.0,10%<建筑密度<28%,绿地率≥35%,该地块采取“限房价,限地价,竞配建”的拍卖方式出让,地块建成后毛还商品住宅最高销售均价为10621元/平方米。编号为P2020-19号地块位于东石镇第三社区、第四社区,土地面积33591平方米,主要规划经济技术指标:1.0<容积率<1.865,15%<建筑密度<23%,绿地率≥32.11%,地块建成后毛还商品住宅最高销售均价为10177元/平方米;编号为P2021-30号地块位于罗山街道福埔社区,土地面积6921平方米,主要规划经济技术指标:1.0<容积率<2.6,10%<建筑密度<25%,绿地率≥35%,地块建成后毛还商品住宅最高销售均价为14012元/平方米;编号为P2021-50号地块位于金井镇盐场、海峡商贸工业综合区,土地面积31751平方米,主要规划经济技术指标:1.0<容积率<2.1,10%<建筑密度<23%,绿地率≥30%,地块建成后毛还商品住宅最高销售均价为7401元/平方米;编号为P2021-9号地块位于陈埭镇,土地面积14408平方米,主要规划经济技术指标:1.0<容积率<2.1,20%<建筑密度<28%,绿地率≥40%,地块建成后毛还商品住宅最高销售均价为13775元/平方米。

### 前三季度 泉州商品房销售面积 同比增长12.4%

本报讯 日前,泉州市统计局发布信息,前三季度,泉州房地产开发投资企稳回升,由1-8月的同比下降2.7%转为持平,商品房供给增加。前三季度,泉州全市商品房竣工面积达到597.99万平方米,同比增长164.9%;商品房销售面积1190.77万平方米,同比增长12.4%。

### 前三季度 福建商品房销售面积 同比增长11.0%

本报讯 日前,福建省统计信息网发布,前三季度,全省商品房销售面积5183.71万平方米,增长11.0%,两年平均增长5.6%。

数据显示,前三季度,全省固定资产投资同比增长4.9%,与2019年同期比两年平均增长3.1%。分领域看,基础设施投资增长1.8%,两年平均下降1.1%;制造业投资增长7.8%,两年平均增长4.3%;房地产开发投资增长5.8%,两年平均增长6.4%。商品房销售额6231.54亿元,增长17.0%,两年平均增长11.6%。

此外,前三季度,全省居民人均可支配收入31781元,比上年同期名义增长10.5%,与2019年同期比两年平均增长6.9%,比上半年回落0.5个百分点;扣除价格因素实际同比增长10.0%。按常住地分,全省城镇居民人均可支配收入为40577元,名义增长9.6%,两年平均增长6.0%;扣除价格因素实际增长9.1%。农村居民人均可支配收入为17173元,名义增长12.3%,两年平均增长8.8%;扣除价格因素实际增长12.2%。城乡居民人均收入比值2.36,比全国平均水平小0.26。

数据显示,9月末,全省金融机构本外币存款余额62849.30亿元,同比增长13.5%,增速比上半年提高1.4个百分点;贷款余额66317.63亿元,增长13.6%,增速比上半年提高2.1个百分点,其中非金融企业贷款32665.37亿元,增长13.4%,增速比上半年提高3.8个百分点。

本版由本报记者 陈青松 采写

购房课堂

买房是件大事。不少买房人是第一次购房,对于买房这件大事的很多常识都不是很了解。为了解答这些购房者的疑问,本报《楼市周刊》特地开通“购房课堂”栏目。每期,我们精选一个话题,邀请业内人士与您分享,让您少走弯路,买到满意的房子。

## 连廊房通透性好吗?

最近几年,有一种户型在晋江比较流行,那就是连廊,然而关于连廊这种户型规划,争议也很大。对于购房者来说,连廊房到底通透性好不好?



约107m²三房两厅两卫

什么是连廊房?

连廊房,普遍存在于高层的两梯四户户型。

据了解,传统的两梯四户,边户面积大户型好,采光通风都很不错,而两个中间户门口是电梯和走廊,没法实现南北通透,通风采光较差。

连廊设计,就是将整栋楼的北面打开,然后在中间设计

一条长廊,确保同一层的中间户有更好的采光和通风。简单来讲,就是让同一层楼的中间户也可以做到“南北通透”,采光功能提升。

目前,晋江市场的高层住宅多以板式建筑为主,以主流的两梯四户为例,基本按“边大中小”面积户型进行规划设计。

连廊房通透性好吗?

运用连廊的设计,可以说在一定程度上解决了中间套户型的采光和通风问题。那么,连廊房的通透性好吗?

业内介绍,连廊房包括中间户型和边户户型。一般来说,边户户型位于中间户的两边,东边户和西边户,这种户型最大的优点就是:南北通透、采光和通风条件很好。

与边户相比,连廊房的中间户,不仅会受到边户阻挡采光的限制,也会被带有护栏的连廊阻挡光线,这使得中间户的采光比

边户差,可能出现很多光效较暗的厨房和卫生间。

另外,因为连廊的存在,中间户的私密性也很差,需要用窗帘遮挡来保护室内隐私。

业内人士介绍,不过,对比之前的品字型结构建筑,连廊房中间户型的采光和通风好了很多。另外,相对边户,中间户性价比比较高。

业内人士建议,当然,不考虑价格因素的话,购房者可以选择连廊房的边户。如果想要挑选性价比高的,可以选择中户。