

拍卖所获资金用于偿还债权人,300 业主面临破产边缘

贱价 5 亿被卖 旺座中心身陷债权纠纷

本报记者 赵鸿涛 北京报道

8月24日,北京中贸拍卖行举行了对旺座中心开发商持有资产部分进行拍卖,结果一神秘买家以超低价5亿购得。

旺座中心产权纠纷由来已久,其中涉及开发商与物业公司的矛盾激化所致,而所拖欠银行贷款则加速了最终被拍卖的进程。这座被誉为“CBD瞳孔”的旺座中心,却使得300家业主面临血本无归的境地。

物业公司与开发商矛盾重重

旺座中心位于北京CBD核心位置。2000年,位于北京平谷的东方跃龙集团(下称“东方跃龙”)开始兴建旺座中心,委托了雍可阳成立项目公司——天亚物业开发有限公司(下称“天亚物业”),负责操作旺座中心的投资和兴建。

雍可阳出任天亚物业的董事长、总经理,并商定项目成功后双方各自的收益为50%。东方跃龙认为此举可调动雍可阳的积极性。

因开发资金紧张,天亚物业将地下、地上共8层作为抵押,向昌平中行贷款2亿元。按照雍可阳的计划,旺座中心将被建成毛坯房,工程造价5亿元。

2001年,精明的雍可阳决定将原定的毛坯房改为精装修房,再作为酒店式公寓出售。雍可阳向业主提出“包租回购”协议,即如业主无法租自己所购物业,天亚物业将补偿业主租金,并且如业主想退出旺座中心,天亚物业将按原价回购。此概念一经提出,立即引起项目销售的火爆异常。

但恰恰这个时候,物业公司与开发商之间发生了矛盾。“雍可阳的野心膨胀起来,他大肆侵占、挪用巨额公司资产,还虚列工程支出。2003年我们向公安部门进行了举报,并免去了雍可阳的天亚物业董事长职位。”在位于平谷的东方跃龙公司总部,其总经理朱和平对《华夏时报》记者说。

但雍可阳声明公章丢失,重新骗取了法定代表人的新工商执照。此后10天内,雍可阳迅速与北京万马物业公司(下称“万马物业”)签订委托物业管理合同。2004年2月,公安机关以涉嫌贪污正式拘传雍可阳。

此时,万马物业根据与雍可阳的协议强行进驻旺座中心。为了得到经营控制权,万马物业和东方跃龙曾发生多次达数百人的集体械斗事件,双方一直陷入僵局。“我们想给万马物业一部分钱交回经营权,但是万马物业漫天要价,提出2亿元的补偿金,后来改为1亿元,直至6000万,但双方仍旧商谈无果。”朱和平说。

“其实真正的原因是东方跃龙根本没有钱,他们不给我们钱,又想让我们出局。”万马物业副总经理宋卫宏在接受本报记者专访时说。

拖欠业主租金 9600 万

祸不单行。就在开发商与物业公司为获得经营控制权而不可开交期间,主要债权人昌平中行又将旺座中心告上法庭。

“曾向昌平中行贷款的2亿元我们已经偿还了7000万元,但余下1.3亿元贷款未予偿还。”朱

和平说。长达6年的欠款终于让昌平中行将旺座中心告上法庭,要求强制拍卖。

而朱和平表示,偿还贷款的7000万元原本是用来缴纳土地出让金、给业主办理房产证的。但交还部分贷款后,公司无力为业主办理产权证。“不过当时项目销售火爆,我们没有在意这些。”

直到目前,入驻旺座中心的300家业主的产权证仍未办下来。“业主购买旺座中心公寓大多为按揭形式,他们欠银行的债最少的也有100多万,而由于没有产权证,业主的房屋、底商无法出租,其中96家已经是无力偿还贷款,叫苦连天。”北京高博隆律师事务所律师王正志说。

于是,业主们以各自立案的方式,对开发商进行多达300起的诉讼,要求开发商给他们办理产权证,并按承诺补偿他们的租金。目前旺座中心拖欠业主的租金高达9600万元。

8月24日,北京铁路法院委托中贸拍卖行对旺座中心进行拍卖。而拍卖后,开发商将只剩下一个空壳。

“拍卖后所获得的5亿资产收益将会被昌平中行、中铁建筑公司、重庆亚克林业公司等几家大债权人瓜分掉,300家小业主拿不到钱,依旧血本无归。”王正志说。

“拍卖已成遗憾,现在我们所能做的,只是希望银行方面不要逼迫小业主破产,等待新的资金注入来盘活整个资产。”朱和平说。

但何时新资本才能被注入,对于各方来说还是个谜。



本报记者 李映/摄影

对话

面对错综复杂的产权纠纷,本报希望针对两家针锋相对的矛盾主体——东方跃龙和万马物业进行全面了解。9月5日,记者分别在不同时间采访了东方跃龙总经理朱和平和万马物业副总经理宋卫宏,针对相同的问题,他们的看法也是观点不一。或许对事物主体的采访,仍无法还原绝对真实的事件本身,但无论如何,这一场争辩或许能为我们探究整个事件更完整的一面。

“20亿资产只被拍卖5亿”

朱和平:东方跃龙集团总经理 宋卫宏:北京万马物业公司副总经理

《华夏时报》:你们之间的矛盾是怎么产生的?

朱和平:其实,这个事件就是开发商东方跃龙老板贾宝来和项目公司经理雍可阳的矛盾没有处理好。雍可阳是盗用我们废弃的公章与万马物业签订的合同,是一种报复的手段才招来的万马物业。这种情况下签订的合同自然不能生效。

宋卫宏:他们开发商内部的问题没有协调好,但我们是与天亚物业合作,他们的人事变动并不影响我们之间协议的法律效力,我们是按合同进驻并进行管理。

《华夏时报》:你们是否试过以协商的方式来解决,如果协商过,是什么原因导致协商没有成功的?

朱和平:无论是什么原因,通过打人方式来解决是不对的。我2007年到东方跃龙公司以来,就想打破双方的僵局,与万马物业进行积极的商谈。但是毕竟有械斗事件,双方信任度不够。我们希望万马物业出局,对他们进行补偿,但他们害怕出局之后,得不到我们的补偿,而我们又害怕我们补偿后,万马物业不出局。

宋卫宏:现在相互之间的确有这样的担心。

《华夏时报》:你们为什么在这个问题上反复纠缠?

朱和平:万马物业占用我们的办公地点、扣押我们的资料,同时,他们的物业服务质量不高,给业主造成不好的印象。这样,投资者就不敢进入,盘活资产的希望就比较小。因此,万马必须出局。

宋卫宏:我们是否出局并不重要,关键的问题是开发商必须先要把业主的产权证给办理下来,业主有了产权证就可以出租获益。而且,开发商的资金没有保障,我们很难相信他们。

《华夏时报》:是因为开发商的钱没有补偿到位,万马物业才不肯出局吗?

朱和平:如果万马物业出局,投资者就可以进来,有了钱所有问题就可以解决。不像现在这样,20亿的资产只被拍卖了5亿,但是,万马始终不配合我们,导致我们的资产无法盘活。有很多投资人进来,都被这种局面吓跑了。

宋卫宏:开发商关键就是没钱。我们在旺座中心已亏损4000多万,要有合适的补偿,我们早就走了。开发商说给我们钱,可是他们用什么来担保,让我们如何相信?

華夏時報 CHINA TIMES 新主流财经媒体 全国发行的新主流财经媒体

诚邀天下英才加盟

这是一个朝气蓬勃、积极进取的团队!这是一个思想活跃、精诚合作的团队!这是一个讲求专业、鼓励成才的团队!更多的岗位,更大的舞台,正在等待充满智慧、激情和理想的你加盟!

提供同行业最具竞争力的薪酬水平

招聘岗位:证券新闻部编辑/记者、金融新闻部编辑/记者、产业新闻部编辑/记者、文化生活部编辑/记者、总编室编辑、国际部记者、宏观新闻部记者、商业评论部编辑/记者、华夏理财周刊编辑/记者、华夏汽车周刊编辑/记者、华夏地产周刊编辑/记者、华夏电影周刊编辑/记者、华夏慈善周刊编辑/记者

一、财经部主任 1名

要求:
1、热爱新闻事业,具备良好的新闻敏感和政治导向;
2、有很好的沟通、组织和管理编辑记者队伍能力;
3、本科以上学历;
4、3年以上传媒工作经验,具有财经媒体工作经验尤佳。

二、高级编辑、资深编辑 30名

要求:
1、热爱新闻事业,具备良好的新闻敏感和政治导向;
2、经济类专业本科及以上学历;
3、高级编辑要求5年以上相关媒体的编辑工作经验,较强的新闻判断、组织、策划和写作能力,具有良好的专业报道资源队伍,40岁以下;
4、资深编辑具有3年以上相关媒体的编辑工作经验,有一定的新闻判断、策划和写作能力,并具有一定的专业报道资源,35岁以下;

三、高级记者、资深记者 30名

要求:
1、热爱新闻事业,具备良好的新闻敏感和采访能力;
2、经济类专业本科及以上学历;
3、高级记者需具备5年以上媒体工作经验,有较强的分析性报道及文字驾驭能力,拥有具体行业报道资源优势;
4、资深记者需具有3年以上媒体工作经验,具有一定的新闻判断力、良好的文字驾驭能力和一定的行业报道资源;

广告经营管理中心

一、媒介渠道本部:

(一)、资深媒介:1名,性别不限,本科以上学历,文科类专业毕业,三年以上同等职业工作经验;熟悉4A渠道和本土广告公司,具备一定的公关和市场拓展能力,熟悉品牌广告运作;有一定的英语口语能力。
(二)、媒介顾问:2名,性别不限,专科以上学历,文科类专业毕业,两年以上同等职业工作经验;熟悉4A渠道和本土广告公司,具备市场公关和拓展能力,表达能力强、善于沟通,团队合作精神强。

二、IT 通讯商务本部:

(一)、资深媒介:1名,性别不限,形象较好,本科以上学历,理工类专业毕业较好,具备英语口语能力,三年以上同等职业工作经验;熟悉该领域品牌广告客户,有一定的直客销售能力,团队合作意识较强。
(二)、媒介顾问:2名,性别不限,专科以上学历,专业不限,两年以上同等职位工作经验;熟悉该领域品牌广告,直客销售能力较强。

三、时尚健康消费本部:

(一)、时尚健康消费本部总监:1名,要求:限女性,形象气质较好,本科以上学历,专业不限,三年以上同等职业工作经验;熟悉奢侈品类、高端化妆品、日用健康消费品、航空旅游等领域品牌广告,直客销售能力较强;具备良好的生活品牌创意能力,管理和经营能力较强,具备较强的文字功底,能撰写与行业相关的各类文件和活动方案,团队领导能力强,能完成部门年度经营指标。
(二)、资深媒介:1名,限女性,形象气质较好,本科以上学历,三年以上同等职业工作经验;熟悉该领域品牌广告,有一定的直客销售能力;具备一定的文案撰写和活动方案策划能力,团队合作意识强。
(三)、媒介顾问:2名,性别不限,专科以上学历,两年以上同等职业工作经验;熟悉该领域品牌广告,直客销售能力较强。

四、金融投资本部:

(一)、资深媒介:1名,性别不限,形象较好,本科以上学历,金融类专业毕业较好,三年以上同等职业工作经验;熟悉纸媒广告运作,熟悉银行、保险、证券等品牌广告客户,直客销售能力较强。
(二)、媒介顾问:2名,性别不限,专科以上学历,专业不限,两年以上同等职位工作经验;熟悉该领域品牌广告,直客销售能力强。

五、综合业务经营本部:

(一)、综合业务经营本部总监:1名,要求:性别不限,形象较好,本科以上学历,商业、管理类专业毕业较好,三年以上同等职业工作经验;全面熟悉北京区域内的商业、企业、餐饮、娱乐等行业广告客户资源和渠道,直客销售能力较强,有都市类报纸广告管理和拓展经验;团队领导和经营能力较强,有很好的组织和管理能力,文字功底较强,能撰写与行业相关的各类文件、文稿和活动方案,策划能力强,能完成部门年度经营指标。
(二)、资深媒介:1名,要求:性别不限,专科以上学历,专业不限,三年以上北京地区广告销售经验;熟悉北京区域内的商业、企业、餐饮、娱乐等行业广告投放资源和渠道,团队合作意识较强;直客销售能力较强,能完成个人年度经营指标。
(三)、媒介顾问:2名,要求:性别不限,专科以上学历,专业不限,两年以上北京地区广告工作经验;熟悉北京区域内的商业、企业、餐饮、娱乐等行业广告投放资源和渠道;直客销售能力较强,具备很好的沟通和协调能力。

六、行政管理本部:

(一)、媒介数据监控:2名,限女性,对媒体广告及相关数据的监控和监测。熟悉4A业务流程,最近2年内与4A有过业务联系!
(二)、行政文秘:2名,限女性,形象较好,全日制大学,本科以上学历,两年以上同等职位工作经验;熟悉企业行政、办公室管理的相关工作流程,具有较强的组织、协调和应变能力,能妥善处理各类文件;具有良好的文字功底和一定的英语口语能力,能撰写各种管理制度、流程和各类公文、应用文。