

周府〔2021〕153号

签发人：赵辉茂

关于谢骁信访事项处理情况的报告

中共浦东新区区委、浦东新区人民政府：

贵单位交办的关于谢骁反映周浦明天华城小区楼盘烂尾事项的函（沪浦委府督〔2021〕0543号浦访督[2021]93号）收悉。现将有关情况报告如下：

一、基本情况

信访人：谢骁，联系地址：周浦镇明天华城22号302室，联系电话：15216173936。

反映的主要问题及诉求：周浦明天华城楼盘原定于2021年8月底交房，但目前楼盘尚未完工，施工已经停止，要求尽快恢复施工并交房。

二、核查情况

经核实，周浦明天华城项目属于上海三盛宏业投资（集团）有限责任公司投资开发的房地产项目，项目公司为上海荣惠置业有限公司。三盛宏业上海区域公司主要经营开发的项目均在上海和环沪城市，主要集中在浦东区域，多为收并

购项目，包括康桥颐盛御中环项目、周浦明天华城项目、万祥江南院项目、惠南颐景园项目及待开发的临港鲜花港项目。2019 年受自身投资策略及调控政策等相关因素的影响，三盛宏业出现了整体性债务危机。而 9 月份一笔涉及约 7 亿元的公开债务违约，又触发了其他债务交叉性违约条款，引发了一系列连锁反应，导致三盛宏业旗下各房产项目都陷入困境。其中，周浦明天华城项目无资金撤抵押问题最为突出，目前，周浦明天华城项目涉及撤抵押问题的有三处：

（一）三期在建 13 号楼（在建工程抵押给中国东方资产管理股份有限公司，央企，下称东方资产）

该栋住宅共计 108 套房源，已售 107 套销售额 45801 万元，已回款 33142 万元，应收款 12659 万元，未售 1 套货值 365 万元。截止目前财务已归集撤押资金 79 套，已撤抵押 35 套，待撤抵押 72 套。

（二）三期 D-1 区（现房抵押给东方资产）

该批房源涉及现房抵押合计 92 套，目前已经完成撤押 17 套，剩余 75 套（已售 45 套，未售 30 套，未售 30 套中有 12 套用于回迁使用。）待撤抵押 $45+12=57$ 套。

（三）二期动迁房（现房抵押给东方资产）

二期现房共计 14 套，其中已交付 8 套（回迁），2 套未交付（回迁），剩余 4 套中，有 2 套用于回迁，2 套为未售商品房，待撤抵押 $8+2+2=12$ 套。

以上共涉及未撤抵押期房及现房共计 141 套（包括业主已购买及回迁）。上海荣惠置业有限公司在东方资产尚有债务余额约 11 亿元。该项目有价值资产剩一处未开发的四期商业地块（计容总建筑面积约 5.6 万方），以及在途银行按揭贷款和未售房屋资金约 2.5 亿元。

周浦明天华城项目的关键问题是撤抵押，如撤抵押能继续进行，资金将陆续到位，后续工作迎刃而解；否则就会影响三期在建 13 号楼的施工进度，导致期房无法按期交付。当前，13 号楼在建住宅室内、外立面施工已基本完成，已审批未支付的 13 号楼的进度款（包括配套费用）为 522.16 万元；其他已审批未支付（D-1 区、售楼处、客服、物业费用等款项）为 1750.17 万元。以上项目合计已审批未支付款项约为 2270 万元左右。在资金全数到位的情况下，周浦项目才能平稳推进，目前工程因缺乏资金已经基本停止。

与此同时，对于在建 13 号楼、三期 D-1 区和二期动迁现房，由于撤抵押的影响，以及资金困难，项目公司荣惠置业已欠房屋销售相关开票税费约 2400 万，税务部门已暂停为荣惠置业开具房屋销售发票，导致部分业主房款发票尚未收到，两方面的因素致使已拿房业主的房产证无法正常办理。

三、工作情况

周浦镇也已经就该问题向上级汇报，希望能给予支持，通过与债权方东方资产协商，启动部分房屋撤抵押工作，滚

动收回在途的银行按揭贷款，协调税务部门延迟税款的缴纳时间，启动开票程序，缓和维权业主的情绪，逐步缓解目前的局势，消除不稳定因素，但东方资产关于此问题的内部决议未最终形成。

镇司法所协同律师于每个月第三周周五上午定期接待来访群众，沟通项目进展情况，提供法律咨询服务，引导信访群众合理表达诉求，依法维护权益；镇信访办对于每一封反映相关情况的信访件均按时按规予以回复，并以电话或面谈的形式联系信访人，在允许的范围内尽可能的详细说明情况，争取信访人的理解，对于部分抵抗情绪较大的信访人安排人民调解员、律师等第三方力量介入，尽最大努力安抚信访人员；我镇也成立了由司法所、派出所、平安办、居委、开发商共同组建的工作专班，定期与信访人代表保持沟通，交流情况；但由于项目迟迟未能复工，部分业主心态产生变化，开始出现越级访、群诉群访、和一些过激的言行。我镇已经对部分越级访和有过激言行的人员进行了单独约谈，劝导其理性维权，约定保持定期沟通，相关人员也表示不会再越级上访。

四、处理意见

明天华城项目属于商业开发，是纯社会主体开发的市场经济行为，业主与开发商均签订有销售合同，业主应依法通过诉讼途径解决。但自该项目停滞以来，我镇以维护群众利

益为出发点，积极落实属地责任，跟进开展了大量协调和维稳工作。目前债权方东方资产已经开始进行内部的新一轮坏账风险评估，向上级集团争取更大的协商余地，同时和开发商三盛系共同组建企业信访接待小组，争取化被动为主动，主动约访、主动解释、主动通报，跨前一步缓和矛盾。目前在我镇的协调推动下，已经建立了每月至少一次的开发商、业主、政府人员三方见面会。地点设立在售楼处，第一次的见面会已于9月29日下午顺利召开，会上开发商三盛宏业人员表示已经筹措到部分资金，楼盘将于年底陆续复工。后续我镇将持续关注明天华城项目进展情况，尽全力推动业主的交房办证等事宜。

特此报告。

浦东新区周浦镇人民政府

2021年10月14日

浦东新区周浦镇党政办公室

2021年10月21日印发

(共印5份)