

每经记者：刘颂辉 每经编辑：陈梦妤

深受债务困扰的天津楼市“一哥”天房集团已淡出市场多年。

但上海金融法院

日前的两则公

告，又将其拉回业界的视野

。公告称，将于12月1日对

天津医科大学总医院滨海医院

附近的多个地块及在建项目进行网络司法拍卖活动，变卖价不低于3.27亿元，总面积11.92万平方米。

上海金融法院

变卖公告

上海金融法院将于2022年12月1日10时至2023年1月30日10时止（延时除外）在“淘宝网”（www.taobao.com）上公开进行网络司法拍卖活动，现公告如下：

一、变卖标的：天津市滨海新区汉沽支路二以东、天工街以西地块（不动产权证书号：津（2017）滨海新区汉沽不动产权第1012210号，不动产单元号：120116027001GB00285W00000000，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：城镇住宅用地、商服用地，面积：20910.7平方米，使用期限：城镇住宅用地至2087年7月18日止，商服用地至2057年7月18日止）、汉沽天胜街以北、支路二以西地块（不动产权证书号：津（2017）滨海新区汉沽不动产权第1012211号，不动产单元号：120116027001GB00286W00000000，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：城镇住宅用地、商服用地，面积：57229.4平方米，使用期限：城镇住宅用地至2087年7月18日止，商服用地至2057年7月18日止）、汉沽海曙路以东、沽霞路以西地块及彩汇广场在建工程（不动产权证书号：津（2017）滨海新区汉沽不动产权第1012208号，不动产单元号：120116027001GB00283W00000000，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：商服用地，面积：17658平方米，使用期限：2017年7月19日至2057年7月18日）。

评估价：44769万元

变卖价：不低于25070.64万元，保证金：2600万元，增价幅度：120万元及其倍数

这是天房集团在天津市滨海新区的一处问题项目。阿里资产拍卖平台显示，项目工地已停工，地上遗留成堆锈蚀的钢材，多幢3层楼房处于荒废状态，相关许可证件已逾期或废止。

但对于深陷债务泥潭的天房集团来说，3.27亿元不过是杯水车薪，集团及子公司已有多只债券出现实质性违约，公司也是监管部门发送警示函的“常客”。

11月23日，《每日经济新闻

》记者对此致电天房集团方面，财务部一位工作人员并未作出回应。而记者继续就“公司经营状况是否正常”进行采访，另一位工作人员则表示：“不是很正常，你应该也知道的。”

市中心别墅遭变卖

被变卖的项目位于天津市东部，临近在建的地铁Z4线滨海总医院站，包含汉沽区海安街以南、支路二以东商业项目在建工程房地产，汉沽支路二以西、天工街以北商业项目在建工程房地产，以及汉沽支路二以东、天工街以西地块等，项目用途为城镇住宅用地和商服用地。

根据公告，变卖标的被执行人为天房集团控股子公司天津天房津滨新城投资有限公司，目前被上海金融法院查封，抵押权人为上海国际信托有限公司。

从现场施工图片来看，整片工地长满杂草，建成的楼房最高为6层，有的楼盘还未建完。截至发稿，该次变卖暂无人报名。



变卖 天津滨海新区汉沽海安街以南、支路二以东及汉沽支路二以西、天工街以北在建工程房地产

距开始 **06天15时23分46.0秒** 设置提醒

变卖价 **76,367,200元** 即将开拍

出价 + -

(您未登录) 立即报名
变卖预缴款 ¥76,367,200 如何交钱报名

提醒：先报名交变卖预缴款再出价。如果您已经报名交付，请登录

阿里资产·司法 0人报名 1人设置提醒 372次浏览

秒拍报名 最高可除保证金的70%，上限100万 查看详情 >

变卖预缴款：¥76,367,200 + - 加价幅度：¥300,000 变卖周期：60天

保证金：¥8,000,000 + - 评估价：¥136,370,000 延时周期：5分钟

变卖价：¥76,367,200 + - 优先购买权人：无

竞价规则：一旦有人出价，即进入24小时倒计时

记者注意到，除了这一问题项目，天房集团还有很多资产正在挂牌拍卖。

11月4日，深圳市中级法院发布公告称，将于12月13日上午10时对被执行人天津市房地产集团有限公司持有的证券“天房发展”股票进行公开拍卖，涉及约4062万股，评估价值约8043万元。

一位接近天房发展的人士向记者介绍，天津市房地产集团有限公司是天房发展的第二大股东，其持有的股票被拍卖对天房发展不会造成影响，双方各自独立经营。

天津市房地产信托集团有限公司

(以下简称天津房信)是天房集团的全资子公司
，目前，公司1.48亿元本金及其利息债

权在北京产权交易所

挂牌转让。涉及资产位于天津市核心区域，地理位置优越，周边商业环境成熟，包含和平区睦南道94号的独栋二层别墅、河东区新开路26号巨福园大厦、和平区云南路46号(原52号)三层办公用楼。



来源：阿里资产拍卖平台

11月24日，国务院国资委研究中心原研究员许保利在接受记者电话采访时指出，受房地产行业调整的影响，不少企业面临发展难题，地方国企平台也未能幸免。

“无论是国有企业还是民营企业，债务到期必须偿还，否则就是违约，违约就要被采取相应的强制性措施。天房集团如果经营状况不能改善，继续出现债务违约，还会继续有资产被司法拍卖。”许保利说，国企有其特定的制度安排，其产权交易能否实现取决于交易价格能否达成、交易实现后有关各方在企业的权利安排、国资监管体制的约束，这些都可能会影响到企业资产交易是否有人愿意接盘。

债券违约金额超百亿

作为天津市国有大型房地产开发企业，天房集团曾风光无两。自上世纪80年代起，公司在天津市兴建了体院北、小海地、王顶堤、万新村等14片大型居住区，支持建设了引滦入津、天津站、中环线、天塔等天津市地标工程。

高光时刻的天房集团，曾击败过万科、旭辉等品牌房企，夺下地王项目。公司更将业务触手伸向中高端商品房、商业地产、旅游地产、养老地产和工业地产等领域，先后在广东、海南、山东、江苏等地区投资扩张，代表项目有天房崇德园、天房天拖和天房海河湾等。

然而这一切在2016年左右戛然而止，彼时，天房系开始出现逾期还款、经营与财务情况恶化等问题。

记者从企业预警通查询到，天房集团有5只债券因无法兑付而实质违约，总违约金额达127亿元；天津房信的“H16房信1”于2020年8月25日出现实质违约，涉及金额2.16亿元。

标普全球市场财智信用风险解决方案总监王志曦对天房集团违约前舆情信用风险案例做过仔

细分析，他发现，天房集团在2019年8月起就不再依据财报的信用评级更新。

以天津房信为例，2018年至今均未披露债券年报。2017年最后一个报告期的业绩显示，公司的业务板块包括房地产开发、建筑材料销售、工程施工、工程监理、供暖管理、物业服务和房产租赁等，营业收入63.72亿元，同比下降35.92%；净利润2.4亿元，同比下降38.04%。

据不完全

统计，天房集团因

未及时披露债券年报被天津证监局、

深交所和上交所至少5次下发警示函，董事长被公开谴责处分。

企查查

统计数据显示，天房集团涉诉案件达1146条，被执行金额27.1亿元，失信总金额3.78亿元，法定代表人姜义被限制高消费。

据《每日经济新闻》此前报道，天房集团曾于2017年启动混合所有制改革工作，以求挽救业绩下滑局面，拟通过增资扩股、股权转让等形式引入投资者，引入的投资者持股达到65%股权。尽管先后传出万科、融创、碧桂园等知名房企有意参与，但是均无下文。

在许保利看来，一般情况下，国企混改工作推进迟缓，主要由于双方未就交易价格达成一致，或者是出让股权事宜不顺利。若混改工作一直未取得实质进展，应该考虑在做好房地产业务的基础上，通过地方国有资产管理等部门的支持，继续争取引入战略合作方。

每日经济新闻