

3月6日，中弘股份旗下明星项目北京中弘大厦首次被放进阿里拍卖平台，评估价32.32亿元，以22.62亿元起拍。

事实上，自2018年第一“仙股”中弘股份退市之后，大笔实质违约债务正在推动其相关资产进入拍卖流程。

位于朝阳路与慈云寺桥交叉口西南角的北京中弘大厦，是北京CBD的一处地标建筑。在北京写字楼大宗交易频现的当下，能否有人接手中弘股份昔日的拳头项目？而业内更是期待这个烂尾近四年的写字楼项目浴火重生。

CBD烂尾楼22.62亿元底价拍卖 评估单价不到5万

3月6日，阿里拍卖平台对外发布公告称，朝阳慈云寺危改小区二期（6号楼）部分房地产在建工程所有权及分摊国有出让土地使用权（商业、办公、地下车库、地下仓储用途）将于2020年4月7日10时公开拍卖。

很多人不知道朝阳慈云寺危改小区二期（6号楼），但一定听说过北京中弘大厦。此拍卖标的正是位于北京CBD的该项目。目前项目主体结构已经封顶，外立面零星铺设有玻璃幕墙。虽然北京中弘大厦占据了一个绝好的位置，但是从2016年开始因资金问题工程缓慢，而后更是因为中弘的资金链危机爆发而彻底停摆至今。随着拍卖的消息传出，这一北京烂尾楼的命运有待改写。

3月6日，北京法院审判信息网也公布了这则司法拍卖公告。拍卖底价为22.62亿元，评估价为32.32亿元，评估平均单价为49311/平方米，保证金为2亿元，拍卖增价幅度为1000万元。

据拍卖公告显示，北京中弘大厦已预售53套房地产（未在本次评估及拍卖范围中），面积共计13017.64平方米，预售付款比例分别为2.39%-100%不等；要求竞买人需完成包括上述53套房地产在内的整体在建工程的全部续建工作，而且北京中弘大厦拍卖标的估价报告未考虑已预售房地产价值及其续建对估价对象价值的影响。

对于22.62亿元的起拍价，一位不愿具名的业内人士分析称，这一区域现有的交易量比较少，没有相似的交易进行比对价格。但是从近一两年买卖价格评估来看，如果地上部分的单价在5万元以下都是一个比较合理的价格。目前这一区域的写字楼价格应在8万元/平方米左右。“北京中弘大厦曾经想卖到单价超10万元，但当时并没有卖出去。”

上述人士还称，这是一个未完工的项目，虽然目前大部分已建完，但还有一部分没有完工。在评估上还需要看，未完的工程成本是多少？项目到底还有多少未清偿的

债务？这个情况会比较复杂。

## 中弘股份债务压身 退市后资产均被拍卖

作为CBD地标级高端5A写字楼，北京中弘大厦在2016年推出市场时，也曾掀起不小的波澜。其由世界顶级建筑设计事务所美国SOM设计，项目楼体旋转45°、高158米、打造斜线构图及立体三角空间。

北京中弘大厦也是当年CBD在建近19个项目中少数对外散售的写字楼项目，户型在160平方米至1200平方米之间。因此产生上述53套预售房产。

北京中弘大厦的烂尾直至拍卖，要归咎于最终实控人。北京中弘大厦开发商为北京中弘地产有限公司，而北京中弘地产为中弘股份旗下的全资子公司。

中弘股份于2018年11月8日作为“仙股”正式退市，实控人为江西商人王永红。当年，中弘股份成为A股第一只因股价连续20日低于1元而退市的股票。

而截至2018年10月22日，中弘股份及下属控股子公司累计逾期债务本息合计金额为77.65亿元，其资产面临被拍卖的命运。

2018年年初，由于借款逾期，中弘股份旗下海南日升投资公司73套房产、38套商铺以及相关土地使用权也被法院查封。2018年11月7日，根据阿里拍卖网上的公告显示，中弘股份旗下位于海口的24套商铺将被分别拍卖。

而且早在2018年就传出，北京中弘地产评估价为30.67亿元的不良债权，正被以25亿元的起始价拍卖。而该笔债务抵押资产为北京中弘大厦，质押资产为北京中弘地产有限公司100%股权。

## 投资额及贷款增多 中弘大厦因资金链危机停摆

从近几年中弘股份的公告来看，北京中弘大厦一直是其主要拳头产品。早在2012年年报中，中弘股份就对北京中弘大厦有所提及，此后预计于2015年年底实行预售。但直至2016年6月该项目才开启对外销售。

据中弘股份公告显示，截至2015年12月31日，中弘股份主要开发项目中排在首位的便是北京中弘大厦。作为当年在建项目已投资16.45亿元，预计总投资22亿元。

到了2016年1月，北京中弘大厦开工。中弘股份年报显示，预计投资则由22亿元上涨至25亿元，预计竣工时间为2017年12月。

但事实上，自2016年以来，北京中弘大厦的资金问题一直存在，工程进展缓慢，中弘股份更是多次为其提供借款担保。

2016年初，为加快推进中弘大厦项目建设、归还借款及支付项目后期开发相关费用，中弘股份为北京中弘地产13.2亿贷款提供担保。其中，中弘大厦项目的国有土地使用权作为贷款抵押担保。

2016年12月2日，中弘股份发布公告称将为北京中弘地产25亿元贷款提供担保。其中，中弘大厦项目全部在建工程作为借款提供抵押担保。

但是到了2017年，情况发生逆转，北京中弘大厦工期一直未有进展，没有达到之前预期的竣工时间，更是将竣工时间推迟到2018年11月。2017年11月，中弘股份又为加快北京中弘大厦建设，拟为其提供1.7亿元的借款担保。截至2017年末，项目的投资余额已达约27亿元，2018年半年报显示期末余额已达约28亿元。

按计划，北京中弘大厦应于2018年交房。但是中弘股份自2017年底陷入流动性危机。2018年，中弘股份资金链危机全面爆发，公司严重亏损，各种债务压顶，所有项目全面停摆，其中无疑也包括北京中弘大厦。

如今，北京中弘大厦第一次走进拍卖程序，在新冠肺炎疫情影响下，面临资金普遍紧张的房企们，能否重金持有还是一个悬念？但其重获新生却是业界最大的期待。

新京报记者 袁秀丽

编辑 杨娟娟 校对 王心