

企业家日报

ENTREPRENEURS' DAILY

01-04 特别报道

Special Reports



热线电话:400 990 3393
新闻热线:028-86637530
投稿邮箱:cjb490@sina.com

责编:邓梅 版式:黄健

今日 8 版 第 015 期 总第 10983 期 四川省社科院主办 企业家日报社出版 值班副总编辑:肖方林 全年定价:450 元 零售价:2.00 元

2024 年 1 月 16 日 星期二 癸卯年 十二月初六



重庆彭水:政企联手“保驾护航”让“烂尾楼”重获新生

■ 本报记者 姜红淑 重庆特别报道

冬天就这么不加修饰地张扬地来了,一场夜雨过后,天空澄碧如洗,远山苍翠欲滴,大地孕育着湿润。天,蓝蓝的,澄澈如碧;风,轻柔的,和煦多情;云,悠悠的,缥缈舒卷。无声的流水,雀跃的小鸟,烘托着丰收的希望,让人觉得闲适恬静。

踩着“年味”的步点,回到阔别已久的故乡——彭水,呈现在记者眼前的是绿水青山、飞云阁楼,城在水中,水在城中,一城繁华,尽收眼底……

这幅美丽的画卷,都离不开建设者们艰辛的付出,他们奉献了春夏秋冬,奉献了青春年华,奉献了爱心情感,奉献了汗水心血……重庆凯邦房地产开发有限公司董事长梁洪永,带领一班人,在彭水这块土地上趟出了一条“成功路”。他以现代立体交通模式,采用全新建筑设计理念,依托现有的地形地貌,筑成山地布局城市综合体;建设健康、绿色、自然、和谐宜居生态乐园。

钱多,他说这几个月的不是工作,是玩命;挣的不是钱,是血汗。在最艰难的征地拆迁工作中,他顶着晨星,披着月光,不知道敲开了多少家市民的门,好话说尽,有时甚至是苦苦哀求。立下字据,人家才同意在《房屋土地拆迁补偿协议》上签字,有的市民甚至还是在政府部门、公安部门的协助下,才得以顺利拆迁。他受的罪,实在难以用文字一一诉说。

好在梁洪永和他公司的一班人总算稳住了。

成功者的背后,是汗水、心血和眼泪的堆砌,以及数不清的磨难;事业的辉煌,是智慧、胆识和洞察力的结晶,以及无数次全身心的投入。

——记者手记

彭水县委、县政府经过认真调查研究后发现,“凯邦·两江城”项目形成的资产远远大于负债,有“救活”的基础条件。于是,决定组织成立“彭水县凯邦·两江城项目领域信访突出问题工作小组”(简称“工作专班”)实施帮扶,由县委书记牵头,县法院、公安局、规资局、信访办、人社局等为成员单位。工作专班成立后,迅速进驻“凯邦·两江城”项目地,专人专班现场办公解决实际问题。县委书记一名副主任驻场主持日常工作,实行每周一次专题研究会,县政府分管副县长每月召开一次难点问题专题推进会,时任县长石强(现任县委书记)也定时或不定时听取汇报或亲临现场解决问题。

根据“凯邦·两江城”项目的实际情况,由彭水县委、凯邦公司、重庆银行(“凯邦·两江城”项目的主要放贷银行)签订“三方协议”,约定该项目的销售回款 60%用于偿还重庆银行贷款,40%作为“周转投”资金用于项目建设和解决债权人借款欠款问题。

2019 年 6 月,“凯邦·两江城”项目风险化解方案全面落地,在工作专班和政府职能部门各方面协调、配合、支持下,停工一年后的“凯邦·两江城”二期楼盘全面复工复产。

与此同时,彭水县委、县政府领导带队赴上海世茂集团考察、洽谈,提供优惠政策和良好的软硬环境。凯邦公司法定代表人梁洪永也在紧要关头迎难而上,积极作为。

梁洪永就像铁牛一样,使企业生产之舟,顺利航行,绝不容任何环节断线。

他的劳动和繁重,无法用“计时”的方法来计量,也无法用“计件”的方式去描述。即便是在吃饭的时候,他也在设计着一个可行的方案。

他的担子太重了,他做的事情太多了,偌大一个摊子,真够他忙的,他经常是黑白连轴转。这些年来,他硬是撑着劲、咬着牙,挺过来了,虽然他那结实的身体,每年都要累病几次,但他脚下的“路”,却一寸一寸地向东延伸……

在彭水县委、县政府及县法院的鼎力支持和帮助下,最终,“凯邦·两江城”项目作出最大让步,与世茂集团合作开发“凯邦·两江城”二期项目,世茂集团占股 51%,凯邦公司占股 49%。一期项目仍由凯邦公司独立开发,使濒临倒闭的“凯邦·两江城”项目获得新生。



【招商引资】

巨资修建的楼盘突遇资金链断裂“停摆”

彭水县城地理位置较为特殊,20 多万城市居民拥挤在不足 10 平方公里的山坡上,街道狭窄,人居环境较差,城市品质较低。2013 年 7 月,彭水通过招商引资形式引进重庆凯邦房地产开发有限公司,并将位于彭水县摩围山、乌江和郁江交汇处的 310 多亩山坡地出让给凯邦公司用于商住综合体项目开发。

该楼盘总建筑面积 100 万平方米,配套商业项目有五星级酒店、百货超市、影视城、儿童乐园、培训中心、餐饮一条街,县城最大的休闲娱乐广场。县政府还在该项目中配套投资建设一所幼儿园和一所小学校。这个被命名为“凯邦·两江城”的项目一旦落地建成,在彭水县城将具有标志性意义,其城市品质和形象将提升到一个崭新的高度。彭水县委、县政府对此高度重视,凯邦公司与梁洪永也对此充满信心决心。

雷厉风行,梁洪永就是这样性格!他和公司的一班人“控”在了施工现场,吃住在工地,并与职工们一起备材料、建工期,设项目部……展开了与时间的争夺战,仅用短短的几个月时间,就稳稳地走出开工的第一步。他就像一台高效率、超负荷运转的机器一样,一刻不停地转动,哪里外外地忙碌,公司管理离不开他,安全质量离不开他,工程进度离不开他……在工地上,发现哪里有问题,他就往哪里跑,哪里施工出现险情,哪里就有他的身影。

梁洪永对这短暂的 100 多天,回忆起来感

地站了脚跟,为今后的发展奠定了基础。因为地理位置的原因,这 300 多亩山坡地完全就是一座小山,为了打掉这座小山,就好比“愚公移山”一样,每天几十台挖掘机、铲车昼夜不停地劳作也整整干了一年多两年时间才打好了房屋基础,打出来的渣土填满了乌江、郁江岸边的河堤,让彭水的整体形象一下子靓丽许多,为彭水人民做出了卓有成效的贡献,人居环境、城市绿化、道路交通等等,都得到了极大的改善,自然就得到了彭水县委、县人民政府的大力支持。

不到三年时间,几栋楼房拔地而起,质量、进度、安全都得到了县领导的赞誉与好评。

然而,好景不长,“凯邦·两江城”项目在实施过程中,由于总承包方资金断链不能履约而产生连锁问题,导致“凯邦·两江城”项目于 2018 年突然停建烂尾。

在得到重庆市高级人民法院的支持后,彭水法院立即成立以院长秦长春为组长,其他院领导为成员的“凯邦案件”工作组,全面厘清“凯邦·两江城”项目的所有债权债务关系。随后,多次召开涉案当事人、债权人、业主、企业代表座谈会,明晰法理,权衡利弊,积极推进债权人与凯邦公司和解,并由法院对凯邦公司的资产进行监管,所有涉及“凯邦·两江城”项目支付款均由工作专班审核,再委托重庆银行和

第三方审计机构跟踪审计,有效控制项目资金使用风险。为保障债权人的合法权益,县法院依法查封“凯邦·两江城”一期价值 6 亿元的房屋资产,并按照销售一套解封一套的方式,确保购房人利益。同时,县法院充分发挥审判职能,维护凯邦公司的合法权利,彰显司法公正。

彭水法院经过大量艰苦细致的调查取证工作,先后对凯邦公司依法排除非法债务

高达 6 个多亿。同时,与政府工作专班一道耐心细致地与购房人交流沟通,最终全体购房人主动降低对凯邦公司延期交房导致的违约金索赔标准,为凯邦公司的再生发展创造良好的营商环境和法治环境,减轻企业诉讼负担,把精力和时间用于企业经营管理和发展上。

经过近三年的艰苦努力,政府法院联动,大胆创新,措施得力,即将破产倒闭的民营企业得以“救活”,这在彭水县尚属首例,在重庆市也极为少见。

“凯邦·两江城”一期项目,2# 楼五星酒店,7# 楼幼儿园即将投入使用,其余住宅、车位已全部完工交付,一期整体完工率达 90%,销售回笼资金 8.2 亿元。二期项目在县委、县政府、县法院的支持下,世茂集团与凯邦公司紧密合作,于 2019 年 10 月开工建设,目前累计施工总面积达 36.3 万平方米,其中在建施工面积 22.8 万平方米,已取得竣工面积 13.5 万平方米,签约销售 2576 套房,签约金额 14.89 亿元,交付住宅 1230 套,回笼资金 14.58 亿元,计划于 2025 年底前全面建成。一、二期项目回笼资金共计 22.78 亿元。

“凯邦·两江城”一期建设的两江城购物中心于 2020 年底全面建成并完成招商工作,招商率达 99.7%,开业率达 100%。130 多家个体工商户入驻经营。政府配套投资建设的两江小学已于 2020 年 9 月投入使用,当年入读率达 100%。幼儿园即将建成投入使用。3 万平方米、功能齐全,用于市民休闲娱乐的“两江广场”也正式投入使用并移交当地政府管理。

目前,凯邦公司以“凯邦·两江城”项目收回的资金偿还重庆银行贷款本息 5 亿元左右,偿还其他债务 6000 余万元。

彭水县委整合政府资源和司法资源,成功盘活体量庞大的“烂尾”项目,不仅保住了国有银行资金,保护了广大购房人的既得利益和债权人利益,也“救活”了一家注册资本 2000 万元的民营企业,为盘活烂尾项目,帮助民营企业走出困境重获新生,探索出一条可借鉴、可复制的成功之路。

悠悠乌江水,古韵郁江风。一架架桥梁穿越古今,将彭水的过去与现在“相邻”,将民族传统与现代精神融合,吃、住、行、游、购、娱,“凯邦·两江城”打造出彭水全新的都市休闲娱乐目的地。

在这里,每一栋建筑,就如同一座座林葱郁的山峰,一片建筑,就如同一片森林。在这里,每一寸土地都被绿色包裹。这是一幅自然与人文和谐共生的美丽画卷。

人的生命只有一次,可人生的路却有许多条,每个人都有自己的路,有的曲折,有的平坦,梁洪永的路却是用心血和汗水趟出来的。他沿着自己选定的路,一步一步一个脚印地实现着自己的理想和梦幻。

这就是梁洪永,他,苦也无悔,累也无悔。花扑大地,为的是报答泥土的芬芳;奉献热血,为的是报答党和人民的培育之恩。梁洪永常说:“为民办实事,为党增光彩,是我终生的信念。”

梁洪永和他公司的一班人,不愧是时代的“弄潮儿”,等待他们的必将更加严峻的挑战和光鲜灿烂的明天!

【工程停工】

县委政府为企业纾困解难

“凯邦·两江城”一期楼盘停建后,引发大量的金融贷款、民间借贷、建设工程合同、材料供应合同、购房合同等民事纠纷案件,导致凯邦公司的资产、资金及项目土地和在建工程被法院查封,债权人 100 多家,项目面临破产。

这是一道令人头痛的难题:是让“凯邦·两江城”项目自生自灭,或者走破产程序“一破了之”,还是想办法帮助企业“舒筋活血”、起死回

【楼盘烂尾】

法院为企业全程“保驾护航”开“绿灯”

在“凯邦·两江城”获得新生过程中,彭水法院主动作为,向重庆市高级人民法院请示涉及“凯邦·两江城”的所有案件,指定由彭水法院统一管辖,使系列民事案件能够统一化、加快涉案项目的推进处置力度。

【楼盘烂尾】

法院为企业全程“保驾护航”开“绿灯”

在得到重庆市高级人民法院的支持后,彭水法院立即成立以院长秦长春为组长,其他院领导为成员的“凯邦案件”工作组,全面厘清“凯邦·两江城”项目的所有债权债务关系。随后,多次召开涉案当事人、债权人、业主、企业代表座谈会,明晰法理,权衡利弊,积极推进债权人与凯邦公司和解,并由法院对凯邦公司的资产进行监管,所有涉及“凯邦·两江城”项目支付款均由工作专班审核,再委托重庆银行和

