

刘伟/发自北京

卖房还债几近达成，不料却因税费问题戛然而止。7月1日，阿里法拍平台显示，已上架深圳法拍的15套宝能城房源突然全部撤回。

宝能城项目曾是宝能集团的“现金奶牛”。不过，此前公布的文件显示，平安银行申请对宝能城（东区）4期商务公寓、4期酒店、3期住宅等，484套物业进行拍卖、变卖，用于清偿宝能债务。

此次撤回的房源正是由平安银行申请而进行法拍的，其起拍价从1293万元~1505万元之间，起拍价均价为9.85万元/平方米，房源均为毛坯空置状态，法院将负责清场。撤回前，有7套房源已经有人参与报名，但参与每套房源报名的人数并不多。

至于是否会再度摆上司法拍卖的货架，记者致电宝能集团，但截至发稿无人接听。

一位了解此次法拍经过的中介告诉记者，此前因为价格倒挂，使这次拍卖的房产有不少客户关注。但现在宝能方面需要先和政府沟通清楚税费问题。

存在争议的地方在于这批房源的性质。如果按照二手房测算税费，若按照1505万元起拍价成交，税费高达822万元，其中包含增值税723万元；若按照一手房测算纳税，买家仅需缴纳契税：首套总价的1.5%，即22.5万元，二套总价的3%，即45万元。

房产司法拍卖还债

宝能城项目位于深圳西丽大学城片区，和5号线塘朗站无缝接驳，是西丽三大豪宅之一。

最近的一次开盘是，2020年11月，宝能城东区推出68套楼王单位，该批房源建筑面积约253~421平方米，均价9.85万元/平方米，总价超2000万元的大户型，货值将近20亿元。

房源开售前5分钟才发布公告，创深圳史上最短开盘通知纪录，虽是突击开盘，仍实现1小时售罄。当时的销售额占了2020年全年总销售额的1/3，是宝能地产十足的“现金奶牛”。

在2020年深圳楼市行情好的时候，二手成交单价达约14万元/平方米，今年1月份成交单价也达约12.9万元/平方米，高出此前发布的起拍价，也是参考价，约3万元/平方米。

抵押登记信息显示，宝能城花园被拍房源分别在2018年到2021年，前后三次被抵押给平安银行深圳分行和前海世纪基金管理有限公司。

据深圳市中级人民法院执行裁定书，该批房源的申请执行人为平安银行深圳分行，被执行人有5位，分别为姚振华、宝能地产股份有限公司、宝能城有限公司、宝能控股(中国)有限公司、宝能控股(中国)有限公司以及深圳六金投资有限公司。

执行裁定书显示，在诉讼过程中，根据平安银行深圳分行申请，深圳中院依法保全查封了本案抵押房产，即被执行人宝能城有限公司名下位于深圳市南山区留仙大道北侧宝能城花园共484套房产，案号为(2021)粤03民初6223、6224号。

由于被执行人没有履行生效法律文书确定的内容，平安银行深圳分行向省高级人民法院申请强制执行，后省高级人民法院为提高执行效率、减少执行成本，指定深圳市中级人民法院执行。

今年3月初，平安银行副行长郭世邦在业绩会上表示，54亿元的宝能城项目将进入司法拍卖环节，用以偿还平安银行贷款。4月初，宝能城223套住宅、260套商务公寓和336套酒店房源，正式上架平安特别资产处理平台，有业内人士估算，可售货值或超过100亿元。

5月27日，深圳南山宝能城10套房子在阿里法拍上架。每套面积约152平方米，起拍价为1505万元，均价约9.85万元/平方米，将于6月30日开拍，保证金80万元。

6月17日，广东省深圳市中级人民法院再次发布宝能城法拍房信息，共释放5套法拍，分别是宝能城花园（东区）三期工程B座1单元5C房、6C房、7C房、8C房、9C房，面积为133平方米，保证金70万元，起拍价约1300万元。

危机与拯救

公开资料显示，深圳市宝能投资集团有限公司，是宝能系的核心。宝能集团成立于2000年，注册资本3亿元，姚振华是其唯一的股东。

宝能集团旗下包括综合物业开发、金融、现代物流、文化旅游、民生产业等五大板块，下辖宝能地产、前海人寿、钜盛华、广东云信资信评估、粤商小额贷款、深业物流、创邦集团、深圳建业、深圳宝时惠电子商务、深圳民鲜农产品多家子公司。

2021年年初，宝能开始陷入流动性危机，面临理财产品逾期兑、债务违约等困境，不得不通过减持所持有上市公司股权、质押股份、处置资产等方式持续回笼资金。

根据2021年10月20日中炬高新对上交所的问询回复，宝能集团合并报表总资产约8300亿元，剔除并表金融企业资产及负债后总资产约4300亿元，有息负债合计为1927亿元（包含银行贷款、信托贷款、理财产品及发行的公司债券），对外担保余额308亿元。目前钜盛华发行的10只债券7只已经展期。

除了涉及平安银行的债务外，因无法偿还西藏银行和与广东粤财信托有限公司的金融借款，宝能集团所持有的中炬高新6.75%股权也在今年上半年被法院强制执行。

彼时宝能方面表示，由于面临暂时性的资金困难，宝能集团正加快房地产项目销售，加速专项资产出售工作，努力回笼资金，妥善解决债务问题，确保中炬高新的控股股东地位。

不过，宝能集团的流动性风险不断显露。2021年7月，宝能汽车被曝裁员；民生信托公告称，深圳市宝能投资集团21.16亿元（含利息）债务违约；天盈、天鑫、贵鑫等“员工赢”产品被曝出现逾期等等。

2021年12月8日，在理财逾期之后，宝能出台理财产品兑付方案，兑付投资本金，后兑付投资收益，每月最低兑付不低于3万元，在2022年6月30日前完成兑付。

作为宝能系的实控人，姚振华曾将对“造车”寄予厚望，并持续投入数百亿元。其创立的观致汽车品牌也已入市多年。

不过，乘用车市场信息联席会发布的数据显示，2019年~2021年，观致汽车的年销量分别为2.27万辆、1.31万辆、5200辆，已呈现逐年下降的趋势。

5月7日，山东省汽车流通协会将宝能观致汽车品牌列入消费黑名单，提醒消费者谨慎购买宝能观致汽车品牌。文件称，经多方了解，宝能汽车目前出现严重经营问题，到目前无人回应，致使观致品牌车主的合法消费权益无法得到保证并受到严重损害。

为缓解流动性压力，宝能集团曾对外披露已摆上货架的8项重大资产包括位于上海、深圳、广州的深圳宝能中心、旧改项目、前海优质项目、物流园资产包项目等涉及商业物业、土地、商业综合体、旧改及优质金融公司股权等，评估价值超1000亿元。

目前，宝能集团的资产处置还在进行中，能在多大程度上缓解这家企业的流动性压

力，还有待后续观察。