融侨变卖旗下物业公司解困

引发业内和购房者关注，记者走访融侨系小区和业主，了解市场反应

N海都记者 罗丹凌 梁展豪 文/图

近年来楼市持续低迷，导致一些开发商陷入困境，百强闽系开发商融侨地产就是其中之一。

2022年12月14日，融侨集团股份有限公司（简称“融侨”）披露公告称，未能清偿中建投信托·安泉589号（融侨福州）集合资金信托计划和“平安信托融侨15号集合资金信托计划”，两笔未能偿还的信托资金约4.8亿元。面对巨大的资金压力，融侨不得不出售资产来解困，将旗下福州首融沣泽置业有限公司100%股权及债权、福州融侨物业管理有限公司100%股权进行转让，以获取回笼资金。

融侨集团遭遇了什么？旗下物业公司转让对融侨业主和潜在购房者有无影响？面对现状，市民买房时该注意什么？近日，海都记者进行了一番走访与了解。

融侨系小区及物业服务中心

现状：变卖旗下子公司 回笼资金超6亿

2022年10月底，融侨首先把旗下福州首融沣泽置业有限公司100%股权及债权转让，部分收购意向金以债务抵消方式结算后，融侨集团回笼资金约2.91亿元。而福州首融沣泽置业有限公司开发的福州宗地2021-41号被首开收购之后，案名也由“融侨云津”变为“首开·端礼著”。

随后，2023年1月5日，融侨集团股份有限公司发布公告，为盘活存量资产，改善公司现金流，决定与福建简而信生活服务有限公司签订《福州融侨物业管理有限公司股权转让协议》，将子公司福州融侨物业管理有限公司100%股权转让给福建简而信，交易对价为32253万元。

记者了解到，融侨物业为融侨集团旗下实际控制子公司，成立于1997年，负责融侨集团开发项目的物业管理，目前物业管理项目分布于福建、上海、淮安、南京、武汉、郑州、合肥、成都、重庆、天津等地，在管项目超过150个，管理面积超过2000万平方米。

融侨发展30多年来，在福州打造过融侨锦江、融侨外滩等众多知名楼盘，业内口碑一直不错。作为老牌闽系房企，融侨是否真的出现经营危机？

记者通过多种渠道尝试联系融侨集团相关负责人，但均未能与对方取得联系。

走访：现有物业未变动 市民看法各不同

2月4日，记者走访了在榕的融侨系地产。在位于梅峰支路的融侨花园3区，记者看到小区内的告示以及基础设施上都还印有“融侨物业”的字样。走进小区的物业处记者看到，前台的背景墙上也仍印着“融侨物业”。一名工作人员询问完记者的来意后表示并不了解该事件，也无法回答相关问题。

随后，记者又来到位于鼓楼区洪山镇的融侨锦江A区，小区内的告示及基础设施所印的物业名称同样未发生改变。物业的工作人员告诉记者，小区物业目前并未收到变动信息，仍是“融侨物业”在对小区提供服务，服务队伍及薪资也未发生变化。

此后，记者又走访了融侨观邸、融侨悦江南等“融侨”品牌小区，发现小区内的情况不尽相同，未发现设施上有变动痕迹。物业服务中心的工作人员的回复也均表示并不了解公司已被收购，也未收到变动通知，仍是保持“原班人马”照常服务。

那么，目前已购“融侨系”小区的业主对此事件又是如何看待的呢？一名融侨悦江南的业主告诉记者，其此前已在网络上浏览过小区物业被收购的消息，但由于目前小区物业并未发生大变动，所以还在观望后续情况，“我觉得物业没有大变动，不会太影响房价”。

“我觉得物业只是锦上添花，是加价的筹码，但现在看来作用恰恰相反。”在融侨锦江A区看房的王先生告诉记者，他认为目前房价已基本触底，而融侨物业在当下还被所属集团抛出，成了交易市场上一个压低价格的“筹码”。

采访过程中，也有部分准备购入“融侨系”的市民表示，“融侨物业”是福州排名靠前的物业服务机构，在一定程度上影响了他们的购房意愿，若未来无法看到“融侨物业”易主后的具体态势，将会更多地考虑其他品牌。

业内：近期行情回暖迹象仍不明显

对此，业内专家有何看法？福州大学经济与管理学院王吓忠教授认为，近年来，中国房地产市场持续低迷，房企生存状况愈发艰难。世茂集团、禹洲集团、泰禾集团、阳光城、正荣地产、中庚集团、三盛控股、融信中国都出现了较为严重的实质性违约事件，包括债券违约、担保违约、信托违约等，福州人信赖的融侨集团也未能幸免。

王吓忠教授解释道，这与房地产开发模式出了问题有关。随着土地价格和房价的不断上涨，很多房企为了维持运转，也为了实现项目与资金的利用最大化，会通过银行贷款、发行债券，甚至民间借贷等多种手段去融资。然而，这样的金融杠杆是把双刃剑，一旦超出可控范围，房企就可能被打败。

记者也联系多家房产中介，了解近期房产交易行情。据悉，从二手房交易来看，近一周的行情较年前有大幅回暖，成交量与2021年年底相当，这一方面和之前疫情期间冰封的购房需求释放有关，另一方面也与房地产利率下调有关。从新房交易来看，由于新房地段大多欠佳，再加上部分房企出现问题，近期行情回暖迹象仍不明显。

一位房地产行业资深从业人员建议，现阶段有购买新房需求的消费者，要关注房企的经营状况，尽量购买负债情况相对健康，融资未超过国家划定的“三条红线”的房企开发的产品。市民朋友可根据自身的实际需求理性购房。

这事帮你问了

租房到期未续租 房东可不退押金？

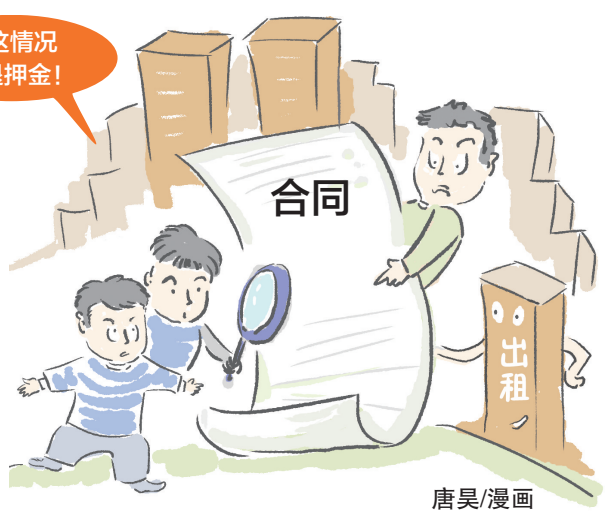
N海都记者 周字艺

7日，福州市民朱先生通过智慧海都平台向记者报料，他于两年前与位于连江北路的省生药厂宿舍的房东签订租房合同，租期两年，并于今年2月1日到期。然而，当合同到期要退租时，该房东却不肯退房屋押金，说是没有提前1个月通知退租。

房东：无论续不续租 都要提前一个月通知

那么，这种情况不退押金是否合理？记者从朱先生提供的房屋租赁合同中看到，房屋租赁期限为2021年2月1日至2023年1月31日。此外，第八条“违约责任”约定，“乙方需提前退租的，应提前30日通知甲方，房屋租赁押金不退”。在该条款下，有手写的补充条款：“未按合同期内退房，保证金不退；正常租期内退房，押金应退，除水电费用。”

对此，朱先生表示不解：“合同规定提前退租的话，没有提前30日通知，才不退押金。我是按合同的规定不进行续租，为什么也不退回押金？”记者也通过朱先生联系到了其租房的出租方翁先生，翁先生对记者说：“无论续不续租，都要提前一个月告诉我。”



唐昊/漫画

律师：合同到期解除 押金应退还

记者就此事咨询了福建新世通律师事务所律师康国俊。康律师表示，根据《中华人民共和国民法典》第五百五十七条规定，有下列情形之一的，债权债务终止，其中包括“债务已经履行”。康律师说，合同中未明确规定到期后自动续约，则视为到期后自动解除合同，此时合同的权利义务已经终止，出租方应当将押金返还给承租方，即合同中明确约定了正常租期内退房，押金应退。如果后续出租方仍然拒绝将押金退还，承租方可以通过诉讼解决，或是报警，请警方协调。