

# 合肥苏宁广场烂尾楼归宿再生变？ 最新标价10.2亿元上架拍卖

## 02 2387亿元债务的缩影

即使并非苏宁控股集团的主营业务（零售），但苏宁置业二十余年的兴衰史，足见中国零售业大佬张近东的商海浮沉。

2019年的《胡润百富榜》上，张近东以1000亿元人民币财富，位列榜单第15位。

排在他前面，涉足零售业的有2750亿元身家的马云（阿里巴巴），以及1350亿元身家的拼多多创始人黄峥；涉足房地产业的，有身家2100亿元的许家印，以及身家1750亿元的杨惠妍（碧桂园）和同样身家1000亿元的姚振华（宝能）。

在此之前的2007-2013年，张近东已经蝉联7年的江苏首富。

2026年1月23日，在南京市人大十七届五次会议上，南京市中级人民法院院长李后龙在《2025年工作报告中》提到：“审结苏宁电器集团有限公司等38家公司实质合并重整案，系全省迄今审结债务规模最大的重整案件”。

这38家公司的债务总额是多少？2387.3亿元。

而这里的“审结”，被一度误读为《债务重组执行完毕公告》，实则经过核实并非如此。

2025年1月，南京市中级人民法院（下称“南京中院”）裁定受理苏宁电器集团等3家公司重整案。同年4月，裁定对苏宁电器集团等38家公司进行实质合并重整。

3月22日，苏宁重整案相关管理人介绍，网传消息并不属实，苏宁债务重组工作仍在进行中。

根据法院裁定的重整计划，苏宁电器集团等38家公司全部资产将纳入信托计划，除部分有财产担保和现金清偿外，剩余债权均通过受领信托份额获得清偿。这其中，苏宁控股集团董事长张近东夫妇全部股权、房产、现金、金融资产、收藏品也将注入重整信托并处置抵债，具体流程和内容并未公开披露。

需要特别注意的是，网传诸如“张近东夫妇仅保留一套约68平方米的住房用于基本生活，已无其他可独立处置的大额资产”等并不属实。

同时，债务管理人强调“苏宁债务重组工作仍在进行中。”

这里需要注意的是，苏宁处于“债务重整”阶段，尽管张近东一手打造的商业帝国已经辉煌不再，但仍保留有一线生机。

2023年7月颁布的《关于促进民营经济发展壮大的意见》中有这样的条目：“要完善市场化重整机制，对陷入财务困境但仍具有发展前景和挽救价值的企业积极适用破产重整、和解程序。”

对于苏宁电器及其他子公司，部分坏账资产将用于拍卖变现还债；而仍具持续经营能力的资产，将继续通过持续营收进行还债。

与此同时，张近东及其配偶还将包括苏宁易购股票在内的全部个人资产注入信托，用于偿还债务。作为交换条件，债权人同意暂停对张近东及其家族个人担保责任的追索。

元新闻记者关注到，久未公开露面的张近东最近一次公开讲话是2025年1月《苏宁集团34周年致全体员工的讲话》，他提到“要坚守创业初心，坚强必达决心，在一系列稳地产、促消费政策的加持下，共同书写集团的新篇章”。

根据ST易购业绩预告：2025年预计实现归母净利润达5000万至7500万，净利预计同比下滑87.72%至91.81%，上年同期净利6.11亿元。截至3月26日15:00收盘，ST易购报收1.33元/股，公司总市值123.2亿元。

元新闻记者 戚飞

2020年年中，苏宁控股集团（下称“苏宁集团”）董事长张近东到访合肥，留下“无论从机会还是情感上，合肥都是我的战略要地”的壮语豪言。

那一年，他有足够的资本和底气。彼时，苏宁控股集团位列中国民营企业500强第二位，年营收超6652.59亿元，仅次于华为（数据来源：全国工商联）。

仅仅一年后，作为苏宁集团投资合肥重要象征的北二环合肥苏宁广场因资金链断裂停工，2025年正式破产清算。

2026年3月18日，《招标与采购网》发布的公告显示：华润置地（合肥）实业有限公司全资子公司合肥庐阳华润房地产开发有限公司（下称“华润合肥”），已完成对原苏宁广场项目的前期顾问咨询单源直接采购。

这也意味着，华润置地可能即将正式接手该项目复工工程。3月25日，合肥华润置地工作人员回应元新闻记者：该项目尚处于筹备和团队组建阶段。

3月26日，元新闻记者关注到，合肥市北二环与蒙城路交叉口西北角商业用地及地上商业在建工程（即“合肥苏宁广场”）最新上架京东司法拍卖，预告将于4月23日进行第一次拍卖，起拍价10.2亿元。

“合肥苏宁广场”的最终归属，仍然是未知数。



合肥苏宁广场（图源：京东拍卖）

## 01 华润接盘苏宁烂尾楼？

位于合肥市北二环路和蒙城路交口的这座“苏宁广场”，迄今已停工五年，冰冷的钢筋水泥的框架中空洞无物。每当夜色降临，这片无声无息的漆黑与周边的闪烁霓虹格格不入。

在苏宁置业官网上，“合肥苏宁广场”的项目介绍依旧赫然在目。介绍中说，“定位‘一站式智慧、品质生活空间’，规划建设活动广场、下沉广场、主题街区、室内剧场、屋顶花园等多个IP特色场景”。

规划建筑面积27万平方米，其中商业经营面积17.6万平方米。原定于2021年10月开业。

类比合肥华润万象城，建筑面积33万平方米，其中万象城商业经营面积18万平方米。

“苏宁广场”与之不相上下，堪称城北区域商业航母的存在。

当年，苏宁置业斥资15.36亿元摘得该项目所处地块，并与融创地产合资成立合肥苏宁悦城置业有限公司（下称“合肥苏宁置业”），分别负责该项目的商业与住宅业态。

苏宁置业此举与其当时激进的扩张策略有关。就在前一年，苏宁置业作为苏宁控股集团旗下子板块，跻身中国房地产企业50强，并在2017、2018两年中连续竞得南昌、南京仙林、合肥、滁州等地繁华商圈地块，打造体量庞大的“苏

宁广场”零售业态和“苏宁雅悦”高端酒店业态。

2021年，随着苏宁控股集团陷入债务流动性危机，合肥苏宁广场项目陷于停摆，并最终于2025年进入破产清算程序。

债权人最终核算该“商业地块+在建工程”估值约10.2亿元，早已击穿拿地成本，同时远不及合肥苏宁置业合计约27.38亿元的债务总额。

随着3月18日《招标与采购网》的公告一出，业内人士认为此举属于资产盘活或复工筹备的前期技术准备阶段，意味着项目重新回到盘活轨道，但华润最终是否正式接手仍需后续官方确认。

3月23日，华润置地（合肥）有限公司工作人员回应元新闻记者：该项目管理方属于华润置地（武汉）发展有限公司，目前项目尚处于筹备和团队组建阶段，暂时无法给出确定性答复。

同时元新闻记者关注到，合肥市北二环与蒙城路交叉口西北角商业用地及地上商业在建工程（即“合肥苏宁广场”）最新上架京东司法拍卖，预告将于4月23日进行第一次拍卖，起拍价10.2亿元。

因此，华润能否最终成功接手，是否会有新买家入局都还是未知数。