

# 中东欧国家周报

## 【斯洛文尼亚经济周报】 斯未完成建筑项目的未来 Helena Motoh (2019年4月)

Kiadó: Kína-KKE Intézet Nonprofit Kft.

Szerkesztésért felelős személy: Chen Xin

Kiadásért felelős személy: Huang Ping



## 【斯洛文尼亚】斯未完成建筑项目的未来

**摘要：**斯洛文尼亚建筑业在 2007 年达到顶峰后，突然遭受金融危机的重创，导致大多数大型建筑公司遗留了大量未完成/或未售出的项目。在过去的十年中，这些建筑工地已经给城市和景观造成了许多问题，如处置不当、环境、害虫和城市规划等问题。尽管最近的发展使其中一些项目恢复了活力，但仍有不少项目仍然处于暂停状态，甚至尚未开始。这种现象在首都尤为严重。

### 背景：2008 年金融危机重创斯洛文尼亚建筑业

1991 年独立后，斯洛文尼亚的建筑公司难以复苏，特别是在失去了南斯拉夫的巨大市场后。大部分建筑公司不但在前南斯拉夫、不结盟运动成员国，而且也在非洲和中东开展过项目。20 世纪 90 年代，新成立的政府通过让建筑公司参与大规模的基础设施建设项目来帮助其复苏，特别是那些主要由当地公司负责的公路系统建设项目。在斯洛文尼亚，公路建设缓慢，并经常因延误而受阻。

此外，当地建筑公司以最低竞标（标的）赢得国家投标，但又因原合同不计其数的附件不得不使得竞标（标的）倍增。腐败行为主要是由于斯洛文尼亚国有高速公路公司的管理部门与大型建筑公司的管理层关系密切。正如后来发现的那样，至少三家最大的建筑公司（Vegrad, Primorje 和 SCT）建立了一个复杂的同业联盟系统，使得建筑公司相互串通与勾结。通过这三家公司董事的法律案件（称为“清洁铲案”-Clean Shovel Case），可以清楚地观察到它们达成了一项协议，将未来的所有基础设施项目都拆分开来，或者将项目委托给选定的小公司。在实力增强的同时，许多公司的管理层开始通过银行贷款来筹划所谓的“大亨收购”，并以公司股票和资产担保。据估计，银行对建筑公司的索赔总额超过 30 亿欧元（如加上担保，将有 50 亿欧元）。当金融危机发生时，这便成为这些公司倒闭的主要原因，也是几家主要银行不得不通过国家资源资本重组艰难求生的原因之一。

2000年斯洛文尼亚经济复苏后，住宅建设与基础设施建设相比仍复苏缓慢。随着大规模基础设施项目的发展，越来越多的大型建筑公司开始在全国各地建造住宅小区，选址主要集中在首都和其他主要城镇。大量新的小型建筑公司也迅速加入了它们的行列。在1991年后的第一个十年里，住宅的需求量很大，与目前的情况截然不同。住宅建设高速发展导致许多公司需通过贷款为其项目融资，而贷款往往是银行在没有担保的情况下提供的。因而，当金融危机致使购买力降低时，这些公司便纷纷倒闭。这些大公司首先受到危机、腐败收购和巨额贷款的影响，维格拉德（Vegrad）、斯洛文尼亚公路技术（SCT）、普里莫尔杰（Primorje）、格拉迪斯（Gradis）、克拉斯基齐达（Krašidar）等许多公司相继破产。大型建筑公司的倒闭对其分包商造成了连锁反应。十年后，几乎没有一家大型建筑公司存活下来，这使得海外公司更容易竞标成功。

### 重启未完成的建筑项目

在过去十年里，建筑公司倒闭遗留下来的未完成建筑项目造成了许多问题，其中大部分项目都占用了大量功能性建筑用地，而且尚未完工情况就开始恶化。安全问题、与犯罪和药物滥用有关的问题、储存的建筑材料的生态问题、虫害和其他问题引起了附近居民的严重不满，也降低了建筑物及其附近地区的房地产价值。这些建筑中的大部分都处于漫长的破产过程中，因而长期找不到解决办法。其中许多物品最终归银行资产管理公司（DUTB）所有。DUTB是一家国有公司，旨在管理银行的不良资产和贷款。在过去的几年中，DUTB开始出售这些未完成的建筑项目。

在从银行债权人或DUTB转手后，一些未完成的建筑项目，特别是在首都卢布尔雅那的项目，又被新的承包商接管。在卢布尔雅那市中心，已经建成一半的“达尔马廷卡”建筑被卢布尔雅那足球俱乐部奥林比查（Olimpija）主席米兰·曼达里奇（Milan Mandarić，塞尔维亚裔美国商人）买下。曼达里奇计划将该栋建筑改造成一个

高端公寓与商务住宅的结合体，并且建造一个拥有 100 个车位的地下停车场。这栋已更名为“黄金屋”的建筑从 2019 年 3 月开始建设，计划于 2019 年年底完工，鉴于时间紧迫，计划似乎极具挑战。

在规模最大的未完工建筑之一“巨型维格拉德”（giant Vegrad）——即“综合大厦”（Celovški dvori）——的遗址上，另一位奥林比查足球俱乐部前主席伊泽特·拉斯特德（Izet Rastoder，热带水果商）开始建造两座摩天大楼。在最初计划建造豪华酒店的地方，拉斯特德的投资公司正在进行一个 4500 万欧元的项目，建造两座 21 层的摩天大楼和 200 多套中档公寓。项目计划于 2020 年竣工。

另外两名体育官员正计划恢复卢布尔雅那的另一个未完成建筑项目，即步行区的“德维特卡”（Devetka）建筑。德维特卡公司与波尔德（Polder）公司合作的公私合营项目始于 2001 年，后因波尔德公司的经理博鲁特·雷扎（Borut Rezar）被卷入了斯洛文尼亚最大的房地产丑闻（“Zbiljski gaj scandal”），造成大规模保障性住房项目的买家和承包商遭受了 1.21 亿欧元的损失。在金融危机爆发之前，曾有过重启该项目的尝试，但以失败告终。新的东家卡门·多布尼克（Carmen Dobnik）正在恢复这个项目，她背后的主要债权人分别是斯洛文尼亚篮球协会的主席和秘书长——马特伊·埃尔加韦奇（Matej Erjavec）和拉斯奥·内斯特罗维奇（Raš Nesterovič）。第三个债权人是一家专门从事干墙建筑公司的所有者，斯拉夫科·拉蒂诺维奇（Slavko Latinovič）。尽管他们否认与这些项目有任何联系，但媒体推测，真相是它们作为投资者计划瓜分项目带来的利润。重启的德维特卡项目是将原未建成的建筑改造成底层商业经营场所与 20—24 层带露台花园的高端公寓的组合。

近期的另一个计划是继续实施卢布尔雅那过去几十年中最具雄心的建筑项目之一，即“埃莫尼克”（»Emonika«）客运中心项目。该项目将为卢布尔雅那建设一个运输和商业中心。2002 年，卢布尔雅那计划建设一个客运中心以取代旧火车站和过时的公共汽车站。匈牙利的特里格拉尼特公司（Trigranit）计划建造新的火车和

公共汽车站，以及一个商业中心，并将车站的所有权移交给斯洛文尼亚铁路公司。2012年，该建筑项目宣布中止，其主要原因是匈牙利特里格拉尼特公司要求斯洛文尼亚支持提高该建筑项目的成本。特里格拉尼特公司前经理建立的新公司格拉尼特—波洛斯（Granit-Polus）于2015年接管了埃莫尼克项目，违约问题随之被提交仲裁法庭。在法院裁定合同只能由双方协商一致终止后，所有出售该项目的尝试都没有取得成功。2019年，斯洛文尼亚铁路公司和格拉尼特—波洛斯公司最终达成了一致，将该项目商业部分的三个项目公司完全划归格拉尼特—波洛斯所有，而斯洛文尼亚铁路公司则获得建造埃莫尼克的土地全部所有权。近日据媒体报道，匈牙利最大的银行集团OTP正在讨论从格拉尼特—波洛斯手中接管埃莫尼克的三家公司。然而，这座可能很快动工的建筑项目很有可能不包括火车站。2018年，卢布尔雅那市市长佐兰·扬科维奇（Zoran Jankovič）宣布，该市决定将火车站与埃莫尼卡项目分开改造，主要原因是政府已经在（火车站）翻修项目上花费了6400万欧元的资金。

**结论：**在2008年金融危机爆发后的十年间，斯洛文尼亚建筑行业彻底重组。由于大部分建筑公司倒闭，并且许多贷款都没有适当的担保，直接引发了金融部门的危机。斯洛文尼亚城镇，特别是首都地区的未完成大型建筑项目，目前正逐步出售给新投资者，其中一些甚至正在重新建造。建筑业投资的结果将在很大程度上取决于今后几年的经济趋势和购买力趋势，而这些投资大多是由专门为这些项目设立的投资公司参与运营。

作者：Helena Motoh；翻译：刘维航；校对：贺之杲；审核：刘绯