

九江市人民防空办公室

九人防案字（2021）第 1 号

分类：（B2）

公开情况：（不宜公开）

对政协九江市第十五届委员会 第六次会议第 20210058 号提案的答复

尊敬的谭国强委员：

您提出的“对九江市浔阳东路地下人防工程再利用的几点建议”的提案收悉，现答复如下：

人大代表的建议和政协委员的提案，代表了人民群众的呼声，承载了代表和委员的智慧，是加强和改进政府工作的不竭动力，接到市政府交办的提案后，市人防办党组高度重视，李文豪主任亲自抓，分管领导和责任部门具体抓落实，多次调查，反复研究，做了大量工作，由于受到一些客观问题的困扰，该工程再利用目前还未能实现，但我们仍在积极推进协调，努力争取各方都满意的成果。

一、基本情况

（一）浔阳东路地下人防工程概况

浔阳东路地下人防工程（浔阳东路恒星世纪地下商城）是市政府招商引资，由黑龙江北方兴业投资管理有限公司（以下简称北方公司）全额投资兴建的大型单建式人防工程，平时用于商业，战时用于人员隐蔽和物资库。2009年11月，受市政府委托，市人防办与黑龙江北方公司签订《投资建设使用九江市浔阳东路地下人防商业设施》合同，此合同经过市政府法制办等部门审核。合同第三条规定：“本人防工程所有权归国家，由市人防办代表国家行使所有权。黑龙江北方公司拥有九江恒星世纪地下人防商城的50年使用权”。依照国家鼓励社会投资建设人防工程的相关政策规定，北方公司取得使用权后可将使用权拍卖、转让、出租，并可抵押贷款。因此，北方公司对外出售了该商城部份铺面使用权。同年11月18日，该地下人防工程项目正式由北方公司投资建设，2011年9月10日竣工使用。

浔阳东路地下人防工程，东起三里街路口止于原市中级人民法院门口，总建筑面积约18000平方米。平面呈“一”字形布局。工程中轴线长约860米，宽18米，同时建成有17个自动扶梯和步行出入口，大部分为地下负一层，局部为地下负二层。

（二）浔阳东路地下人防工程资产情况

经初步统计，浔阳东路地下人防工程在经营期间，将地下构筑物划分为575个商业铺面，采取租售结合的模式，进

行商业运作。

1. 已有 141 个商业铺面，被投资人（北方公司）转让给 127 名个人“业主”（50 年经营权），合同价款为 4700 万元。

2. 已有 221 个商业铺面，因投资人拖欠承建方（二十冶）工程款 3600 万元（另利息 1300 万元），被省高院判决先期执行抵扣 3400 万元本金标的款，现处于查封状态。

3. 剩余的 213 个商业铺面，因投资人欠九江安达化工贸易有限公司债务（800 万元本金和 200 万元利息），被浔阳区人民法院查封至今。

4. 根据省高院所采信的评价价，最后所剩的 213 个商业铺面估价为 3600 万元，依据法院资产拍卖按 5.6 折起计算，该部分资产起拍价在 2000 万元左右。

二、当前存在的主要问题

2015 年 2 月，由于北方公司经营不善，该地下商业街彻底关门歇业。因当时采取了租售结合的模式运作，造成现在出现多重债务和股权纠纷。

（一）债务纠纷问题

2013 年 3 月 27 日，江西省高级人民法院应中国二十冶集团公司诉请做出裁定：查封、扣押或者冻结被告九江北方兴业投资有限公司价值 5000 万元的财产。并给九江市人防办送来《协助执行通知书》，通知书指出：查封九江恒星世纪商业大道总建筑面积 17242 平方米 50% 的铺面，所查封铺面不得买卖、抵押、转让。

2015 年 9 月 22 日，九江市浔阳区人民法院应九江市安

达化工贸易有限公司诉请做出裁决：冻结被告九江北方兴业投资发展有限公司、马宝利的银行存款 1000 万元或查封、扣押其同等价值财产。并给我办送来《协助执行通知书》，通知书指出：不得准许被告北方兴业投资发展有限公司对浔阳东路地下人防商业设施的使用权进行转让。

2016 年 7 月 19 日，黑龙江省哈尔滨市中级人民法院应亿阳集团股份有限公司诉请做出裁决：查封被告北方兴业投资发展有限公司名下的位于江西省九江市浔阳区浔阳东路地下人防商业设施总建筑面积 17242 平方米 50%的使用权。

2017 年 11 月，经江西省高级人民法院裁决，黑龙江北方兴业投资发展有限公司以物抵债 221 个商铺，作价 36234952 元给中国二十冶集团公司，还欠一千多万元未付，双方官司仍未了结。

（二）上访问题

因地下商业街关闭不能正常经营，部分铺面使用权购买人和租赁户自 2014 年至今持续上访，要求开发商退还购买商铺全款。

（三）铺面经营权的处置问题

经调查，目前 127 位个人业主中有 78 位业主表示不愿意参与盘活资产的后期经营活动，强烈要求后期的盘活经营方以不低于当时购铺价货币收购其经营权。

三、综合再利用该工程面临的困难

由于近年来互联网经济发展迅猛，传统实体店面商业模式受电商冲击很大，相比常见的地上商城，地下商城在通风、

除湿、照明等方面成本更高，运行投入成本较大。市人防办领导多次外出招商引资，但效果都不太理想。

目前，面临的困难主要有：一是多家法院已对该项目商业铺面做出查封裁决；二是原先购买商铺取得使用权的个人业主人员，思想较难统一；三是该项目现有债务纠纷问题没有得到解决，寻找愿意出资接手管理的公司难度较大。

四、预留解决问题路径和下一步打算

围绕如何盘活浔阳东路地下人防工程（其中不少设想与您的提案高度吻合），下一步，着手推动以下工作：

（一）理顺法务关系。按照市领导到我办调研指导时提出的“通过法律程序收回工程使用权，先解决好历史遗留问题，再合理规划改造好该项目”的指示精神，全力推进项目债务和权属问题处理。2020年8月13日省高院就（江西省高级人民法院和浔阳区人民法院）两个合并执行的案子进行了现场查封，省高院将就剩余的商业铺面作出评估，将通过拍卖方式最终确定其归属。

（二）推进轻轨改线。积极推进将浔阳东路地下人防商业设施纳入九江市轻轨工程建设规划，根据省高院所采信的评价标准，结合江西省高级人民法院和浔阳区人民法院合并执行裁定，提出了可借助轻轨建设对浔阳东路地下人防商业设施项目全部使用权进行回购的设想。

（三）推进招商谈判。我办正在与深圳群策资产管理有限公司进行沟通协调，促使他们意向投资浔阳东路地下人防商业设施项目，尽全力做好盘活对接工作。

(四) 推进考棚地块地下人防工程项目。我办向市政府申请使用易地建设费结余资金，结合考棚地块开发，建设考棚地块地下人防工程项目。考棚地块地下人防工程预留了可与浔阳东路地下人防工程互联互通的通道口，为将来盘活浔阳东路人防工程，将地下人防工程连接成片，预留了接入通道。

谭国强委员，非常感谢您对人防工作及老城区发展的关心和支持！我办将一如既往地认真按照市委市政府要求，积极稳妥的做好浔阳东路地下人防工程项目盘活再利用的各项工作，不断增强人防战时防空、平时服务、应急支援履职能力，为建设平安九江、和谐九江贡献力量。

附：政协提案办理情况征询意见表



签发领导：李文豪

联系人及电话：汪勇（0792）21862210

抄报：市政协提案委，市府办议案科。

