

拍卖公告显示，五华大厦位于昆明市东风西路11号，在五一路地铁站A口旁，西至五一路，南至顺城街，土地使用权面积超800平方米。该楼共有8层，包括地下2层和地上6层，建筑总面积达12000多平方米，评估价值约2.29亿元，权利人为安宁金恒商贸有限责任公司，处于查封和抵押状态，使用期限到2043年5月28日。

此次五华大厦拍卖为二拍，2023年1月28日10时开拍，起拍价约1.46亿元，保证金1200万元，加价幅度30万元。1月29日上午10时，拍卖结束，共有2343次围观，42人设置提醒，但无人出价。



那么，大厦进入拍卖程序，商铺还能正常营业吗？对于这个问题，拍卖公告的瑕疵说明特别提示：该拍卖标的均为商铺及地下停车场，存在长期租赁关系，租赁方为昆明金魔方教育信息咨询有限公司，租赁期为2010年7月1日至2030年6月30日，该租赁关系合法有效。

瑕疵说明中还提示：根据相关法律规定，竞买人竞买该标的时，须接受以上租赁关系瑕疵，直至租赁期限届满；另因出租方安宁金恒商贸有限责任公司及承租方昆明金魔方教育信息咨询有限公司，在其他法院存在他案租金，已被他案执行扣划，意向竞买人在取得该标的后，在租赁届满前无租金收入；该标的以现状进行拍卖、移交。

“二拍流拍，说明市场不认可二拍的价格，要么是有潜在买家在继续观望，要么最终完全无法成交变现。”王晓飞律师认为，拍卖公告里披露的瑕疵或是导致流拍的重要原因。“从公告上披露的瑕疵情况来看，最大的问题是带租拍卖。司法拍卖也是买卖的一种方式，根据‘买卖不破租赁’原则，司法拍卖成交后仍要遵守在先成立的租赁合同。就该拍卖物而言，商铺、车位均已出租，距离到期还有7年多，且租金已被划扣。即便成交过户，在很长一段时期内都无法实际使用，对于买家也是一种资金占用。”王晓飞说。

王晓飞还认为，五华大厦本身可能还存在一些潜在风险。“楼里的商铺和车位已全部出租，之前签订的合同里，可能不只是租期和租金的约定，还可能有一些包括房屋使用、装修、腾退的约定，作为新的买受人都要承担，这些是买受人缺乏购买动力的直接原因。”王晓飞分析道。

二次流拍，五华大厦又该何去何从？王晓飞介绍，二拍流拍后，如果申请执行人不同意以物抵债，法院会进入变卖阶段。“变卖阶段仍然没有买受人愿意购买，且申请执行人、其他执行债权人仍不表示接受该财产抵债的，法院对该房产没有其他执行措施可以采取的，按照法律规定，法院应当解除查封、冻结，将该财产退还被执行人。”王晓飞说。

1989年建成的五华大厦，在昆明拥有很高的知名度，其错落的外形和夜景喷泉，曾一度成为昆明市中心的地标建筑。当时，能在五华大厦找到其他商场没有的品种和款式，从副食品、服装到家电样样齐全。

1992年，五华大厦创下的零售业绩，位列中国100家大型百货商场第35位，影响力覆盖整个云南，甚至扩展到四川攀枝花、贵州六盘水和凯里一带。

1996年12月5日，五华大厦占用云南企业的上市名额，在深圳证券交易所成功上市，成为云南商业地产第一股，股票简称为“昆明五华”。

五华大厦在市民心中一直是个百货商场，但是后来名流置业做主五华大厦时，其经营范围则成了房地产开发等，唯独没有百货业务。

1998年10月，“昆明五华”发布公告称，其股票简称变为“华一投资”。1999年，五华大厦开始走下坡路，试图用改扩建打破瓶颈。2000年9月，五华大厦扩建完成，但没有延续之前的风光。2002年7月，名流置业召开的股东大会，对名流置业的公司章程作出了修改，华一投资成为名流置业的合法股东。

2003年，盛兴集团斥资数亿元整体收购五华大厦，希望将五华大厦打造成旗舰式的购物广场。2004年8月18日，盛兴购物广场开业，开业当天销售额突破2000万元，创造了昆明乃至云南同行业的最高纪录。然而，好景不长，随着盛兴北京店出现资金链困难，盛兴集团在云南的超市、购物广场陆续陷入资金链困境，最终崩盘。随着盛兴集团的崩盘，五华大厦被昆明市中级人民法院依法查封。执行过程中，出于对五华大厦前景的长远考虑，昆明市中级人民法院对其实施了“软查封”，让它可以继续经营。由于盛兴集团无法还债，2007年4月，法院决定对五华大厦进行公开拍卖。

之后，五华大厦变身“来淘宝”。2009年，“来淘宝”撤出。2010年，由云南金成集团投资打造为金魔方儿童新未来城，但最终都没有火起来，成为昆明商业的“百慕大”禁区。

云南金成集团是五华大厦拍卖公告中标的所有人安宁金恒商贸公司的幕后实控人，也是人民路壹号广场的幕后投资人。爱企查信息显示，安宁金恒商贸是人民路壹号广场开发商昆都国际的大股东，持股比例60%。

都市时报全媒体记者：薛瑞鹃

---

编辑：李冬雨

编审：符亚丽

终审：周健军