

南南置业破产风波有新进展 镇海“后世博花园” 144套现房将拍卖 如此大批量网上司法拍卖 在宁波还是首次

昨天下午,镇海法院发布一条重磅消息:镇海“后世博花园”一期144套现房将司法拍卖!据介绍,这么大批量的网上司法拍卖在宁波尚属首次。这条消息瞬间引起了宁波网民的关注,这次拍卖,也意味着曾经闹得沸沸扬扬的宁波南南置业破产风波,又有新进展。

起拍价每平方米不到一万元

镇海法院工作人员告诉记者,这批房产共计有144套,为宁波南南置业有限公司“后世博花园”一期房产,位于宁波市镇海区骆驼街道静远西路566号,其中135套住宅、9套商铺,单就住宅来说,单套面积从128平方米到330平方米,可满足不同竞拍者的需求。

第一批15套房产将在9月22日之前接受咨询,在9月22日下午3点到5点看房,9月29日上午10点正式开拍。接下来将陆续分批再推出129套房源。

昨天下午,记者在淘宝网上看到,首批15套房源已经挂在淘宝网司法拍卖频道。每套房产的起拍总价从131万元至158万元不等。其中,3号301室的房屋起拍价为131万余元,房屋所有权建筑面积为138.93平方米,折算下来每平方米价格不到1万元。

这个起拍价比起周边小区的单价是相当“划算”的。像附近的一些小区,二手房价格已经涨到了每平方米1.3万元至1.5万元左右。

镇海“后世博花园”的开发商是宁波南南置业,最开始的名字是叫“世博花园”。关注新闻的读者应该对南南置业记忆犹新。“世博花园”曾创下两天疯狂“成交”134套的纪录,房产交易中心网站也显示一期剩余套数为零。

2014年,南南置业陷入危机,资金链断裂项目停工,得知所购买的房产无法按期交付后,当时数十名业主展开维权。2015年初,南南置业被法院裁定破产清算,“世博花园”也被改称为“后世博花园”,这次144套现房的司法拍卖,也意味着南南置业破产风波有了新的进展。

拍卖中标后也可办按揭

记者了解到,参加网上司法拍卖,需使用本人实名认证的淘宝、支付宝账号登录,如本人开设账号有困难,可委托亲戚朋友代为竞买,但需在竞买开始前5天到法院办理委托手续。为了进一步扩展网拍受众面,让有按揭需求的竞拍人也能参与司法竞拍,到时会有银行提供按揭贷款,需要注意的是,中标后,竞拍人在10日内应将余款一次性付清,之后再办理按揭。

记者也请教了法官,司法拍卖时的注意事项。这两条特别重要:首先,在网拍前仔细阅读拍品的情况介绍。其次,竞拍过程中保持冷静,理性对待,切不可盲目跟风跟价,超过自身预期,应当统筹兼顾,理性考量。

另外,应当遵循诚实守信原则,司法拍卖违约成本较高,若因违约造成重新拍卖,违约者需承担高额违约金。比如,这次拍卖的页面中写明:“拍卖成交后买受人悔拍的,交纳的保证金不予退还,依次用于支付拍卖产生的费用损失、弥补重新拍卖价款低于原拍卖价款的差价、冲抵本案被执行人的债务以及与拍卖财产相关的被执行人的债务。悔拍后法院可以裁定重新拍卖。重新拍卖时,原买受人不得参加竞买。”

记者 王颖 通讯员 火华

【第一次拍卖】宁波市镇海区骆驼街道静远西路566号后世博花园3号502室的房屋一套

起拍价 1,360,959 元
距开拍 22天 13时 03分 36.5秒
出价 1,360,959
报名交保证金
起拍价:¥1,360,959
加价幅度:¥1,000
保证金:¥270,000
竞价周期:1天
评估价:¥1,360,959
延时周期:5分钟/次
竞拍规则:至少一人报名且出价不低于起拍价,方可成交
处置单位:宁波市镇海区人民法院
联系咨询方式:南南置业管理人 0574-85312692

淘宝司法拍卖频道已经上线了相关房源。

男子把大部分拆迁安置权益 给了女儿

菲菲是慈溪男子老吴与第一任妻子在1988年所生的女儿。1995年,老吴作为户主,妻子和女儿菲菲作为家庭成员,获批在慈溪某村宅基地上建造一间三层楼房。1999年6月,老吴与妻子离婚,离婚协议书约定女儿菲菲由女方抚养,并对相关财产归属作了约定,但未涉及上述房屋的处理。

2002年7月,老吴与第二任妻子登记结婚,但两人婚后未生育。因市政工程建设需要,上述的三层楼房被列入拆迁范围。2010年底,老吴作为被拆迁人与慈溪市拆迁事务所签订了一份《住宅用房拆迁安置补偿协议》,协议载明老吴家庭可安置面积400平方米。

2013年8月,老吴与第二任妻子离婚,离婚协议书约定上述房子能拆迁安置400平方米,其中第二任妻子得80平方米,老吴得80平方米,菲菲得240平方米,双方对其他财产归属也作了约定。同年11月,老吴花了60万元另外买了一套二手公寓房并登记在自己名下。

2014年2月,老吴与第三任妻子姚女士登记结婚。可惜,两人正式结婚还不足2年,只有50岁出头的老吴被查出患有不治之症。

相隔8天 立下两份遗嘱 到底哪份 才有效

身患重病的慈溪男子知道自己即将不久于人世后,当着现任妻子的面,手书了一份遗嘱,承诺自己名下所有财产都由她继承。8天后,男子又在自己哥哥和姐姐3人见证下,以代书遗嘱的形式,表达了想将其中一份财产交给自己与前妻所生的女儿的意愿。待到男子亡故,因为一前一后两份不同内容的遗嘱,女儿和继母出现了继承纷争。

相隔8天立下两份相左的遗嘱

了解到自己将不久于人世后,2015年11月,老吴开始对自己的身后财产作分割准备。当时,在当地街道人民调解委员会的调解下,老吴与第二任妻子达成协议,将自己名下其中40平方米拆迁利益转由她享有。

一个月后,老吴在和姚女士共同生活的公寓房中,立下了一份遗嘱,表示将所住的公寓、三层楼拆迁可得的安置面积及可领取的安置款,外加一辆宝马轿车,全部由姚女士一人继承。老吴立下此遗嘱后进行了宣读,在场的姚女士则用手机将这一过程进行了摄录。

2016年初,老吴身故。处理完身后事,姚女士正要清理遗产时,另一份遗嘱出现了——原来,就在老吴立下姚女士手中那份遗嘱的8天后,同样是在该公寓房中,当着自己哥哥等人的面,由女儿菲菲代书遗嘱一份,表示将拆迁房的所有权益由菲菲一人享有。老吴签名按印后,宣读了上述内容,菲菲则用手机进行了录音。

后一份遗嘱被认为无效

因为拆迁房权益的问题一直悬而未决,姚女士遂于2016年向慈溪法院起诉,诉请法院认定自己手上的遗嘱合法有效。另一面,菲菲当即提出反诉,认为自己手里的遗嘱才是最终的有效版本。

哪些是老吴的个人合法财产?两份遗嘱的效力如何?针对案件的上述争议焦点,法官在审理后进行了逐一分析。

“根据继承法规定,遗产是公民死亡时遗留的个人合法财产。遗嘱人若以遗嘱处分了属于国家、集体或他人所有的财产,遗嘱的这部分应认定无效。”该案承办法官说,老吴名下的公寓房产和宝马轿车,在无其他相反证据推翻的情况下,应认定系老吴个人合法财产,其有权处分。至于村里自建房400平方米的拆迁利益,因老吴与第二任妻子的离婚协议书约定和之后的调解协议,最终120平方米是第二任妻子的,240平方米属于菲菲,只有余下40平方米拆迁利益算老吴的遗产。

“所以在姚女士手里的那份遗嘱中,老吴只对40平方米拆迁利益的处分有效。”法官说,至于菲菲所持那份遗嘱,因为系菲菲代书,不符合继承法关于代书遗嘱的形式要件,且菲菲提供的录音显示见证人为菲菲和老吴的哥哥,不符合继承法关于录音遗嘱的法定形式要件,故该份遗嘱不宜认定为有效。

综上,法院最终判定,老吴的个人合法财产:公寓房产、宝马轿车、村自建房40平方米拆迁利益由姚女士继承,姚女士和菲菲的其余诉请被驳回。

记者 吴震宁 通讯员 胡慧 兰箫