慈溪地段最好的烂尾楼迎来“接盘侠”

江苏南通一家房企以22亿元整体竞得

“慈溪最大商业综合体”“百万方世界级江景生活样本”——2014年，位于慈溪市中心“黄金地段”的壹江城开盘，语气“豪迈”的广告牌可谓红遍全城。然而，第二年年底，这个总建筑面积高达80.6万平方米、被列为慈溪市重点工程的楼盘，便传出了停工消息。随后，开发商宣告破产，楼盘烂尾……

直到今年7月23日，这个慈溪最大的烂尾盘终于迎来了“接盘侠”——通过淘宝司法拍卖，江苏南通的一家开发商作为唯一的竞拍单位，以22亿元总价整体竞得该楼盘。

开发商破产，楼盘烂尾

壹江城最初的开发商叫慈溪恒泰置业，当年在慈溪也是名声响当当的一家房企。

2010年，慈溪恒泰置业与慈溪市旧城改造办公室签订《慈溪市景观大道综合改造工程项目实施框架协议》，正式承接慈溪市景观大道综合改造工程——即后来的壹江城项目，并包括安置房工程、市政建设工程和河道景观工程。

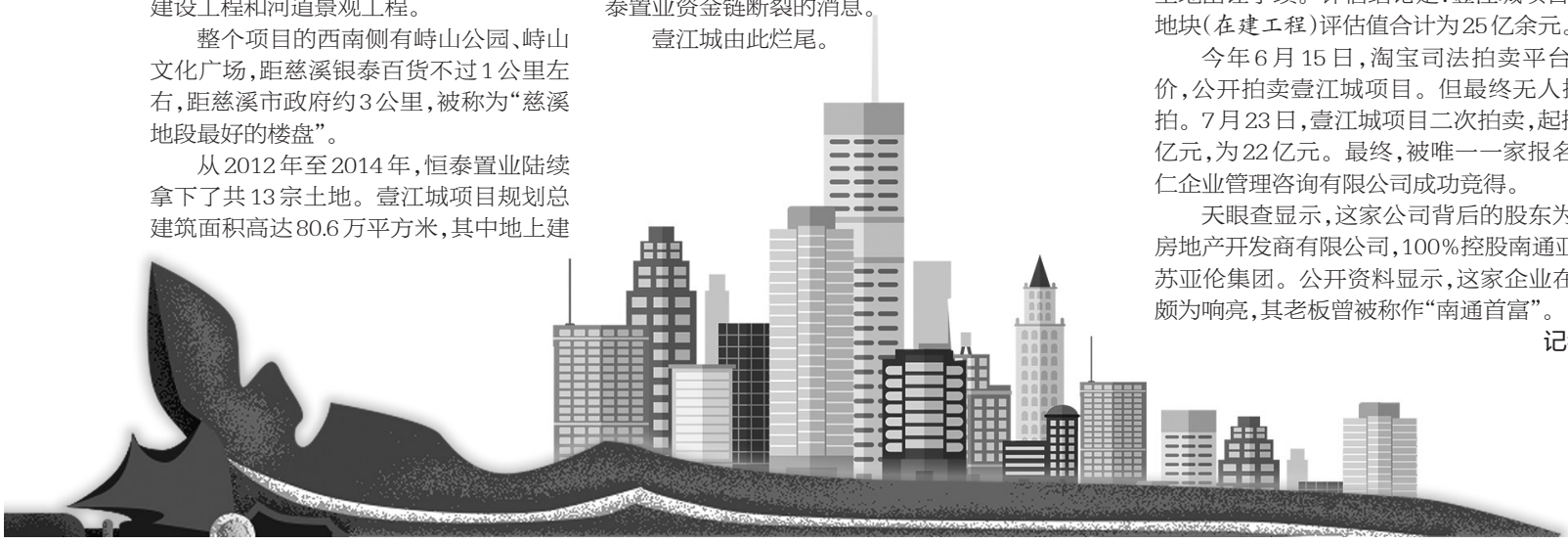
整个项目的西南侧有峙山公园、峙山文化广场，距慈溪银泰百货不过1公里左右，距慈溪市政府约3公里，被称为“慈溪地段最好的楼盘”。

从2012年至2014年，恒泰置业陆续拿下了共13宗土地。壹江城项目规划总建筑面积高达80.6万平方米，其中地上建筑面积约56.7万平方米、地下建筑面积约23.9万平方米。

2014年3月，壹江城一期开售。当时售价每平米七八千元，后来价格略有上涨，到了每平米一万元左右。据统计，当时买了房子的有600多户。

这批购房者在2015年底陷入了恐慌中——壹江城突然停工了！随后，传出恒泰置业资金链断裂的消息。

壹江城由此烂尾。



第一次拍卖流拍，“二嫁”成功

在烂尾的三年多时间里，当地相关部门介入处理，一开始找了不少开发商寻求接盘，但因为项目大，公司账目又混乱，没有开发商敢接手。

2018年10月，慈溪市人民法院裁定受理慈溪恒泰置业破产清算一案。2019年1月，慈溪市人民法院组织慈溪恒泰置业破产清算案件第一次债权人会议，统计出慈溪恒泰置业债务接近40亿元，并确定借助淘宝司法拍卖平台对壹江城项目公开拍卖。

据银信（宁波）资产评估有限公司今年4月初出具的评估报告，壹江城总共12宗地块中，一期4宗地块上建设的“江畔壹号苑”已结顶并预售，剩余住宅仅有41套；二期4宗地块上建设的“山景苑”，有部分取得预售证、剩余住宅385套，还有部分尚未取得预售证、未售房；另外有3宗土地已取得国有土地使用权证，尚未开工建设；还有1宗土地还没有办理土地出让手续。评估结论是：壹江城项目12宗独立地块（在建工程）评估值合计为25亿余元。

今年6月15日，淘宝司法拍卖平台按此评估价，公开拍卖壹江城项目。但最终无人报名，遭流拍。7月23日，壹江城项目二次拍卖，起拍价降了3亿元，为22亿元。最终，被唯一一家报名的宁波甬仁企业管理咨询有限公司成功竞得。

天眼查显示，这家公司背后的股东为南通亚伦房地产开发商有限公司，100%控股南通亚伦的叫江苏亚伦集团。公开资料显示，这家企业在南通名声颇为响亮，其老板曾被称作“南通首富”。

记者 钟婷婷

奉化梅里达商业广场部分楼宇公开拍卖

起拍价近1.5亿元的一幢楼昨流拍

本次拍卖的梅里达商业广场11号楼

本报讯（记者 李华光） 奉化梅里达国际购物村项目由于开发商破产等种种原因，已经荒废了5年之久，它能否被“盘活”备受关注。昨日，梅里达商业广场11号楼在阿里拍卖网站上进行了公开拍卖。

阿里拍卖网站显示，本次进行司法拍卖的梅里达商业广场11号楼，总建筑面积为29827.80平方米，项目评估价为2.3303654亿元。本次拍卖起价为14914.4万元，每次加价幅度为10万元，参与竞拍的人需要交纳2000万元保证金。截至昨天上午10点的竞拍时间，除了上千人的围观外，并没有人参与竞拍报名，流拍已成定局。

梅里达项目原来的开发商是奉化奥特莱斯实业投资有限公司，该公司宣告破产后，才将未出售的楼宇进行司法拍卖。本次所拍卖的11号楼属于单身公寓楼，水电已经开通，没有出租或出售，同时也没有物业公司入驻，但部分房间有抵押、查封的情况。此外，该楼地下一层商铺、一层商铺以及各层敞开式商业用房均尚未开通水电。这幢单身公寓楼在今年6月25日已经流拍过一次，当时的起拍价为1.8643亿元，本次比第一次竞拍降了近4000万元。

除了本次被公开拍卖的梅里达11号楼外，梅里达商业广场3幢、4幢、5幢、8幢、9幢等共7个楼宇项目，总起拍价近3500万元，也将在今年8月份陆续开始拍卖。截至目前，所有公开拍卖的这些楼宇，都还没有报名者。

一周楼市速递

成交量升价稳 奉化区依然是热点

上海瑞达思RDAS数据有限公司提供的数据显示，上周(7.15-7.21)甬城市六区共成交了住宅1325套，环比上涨42%，成交均价为19005元/平方米，环比下降2%。

从成交的套数上来看，位于奉化区的万科未来水岸项目共成交了420套排名第一，成交均价为14683元/平方米；位于奉化区的恒大御海天下项目共成交了140套排名第二，成交均价为8662元/平方；排名第三的是位于鄞州区的新希望堇麟府项目，共成交了84套，成交均价为28658元/平方米。

从成交的区域上来看，奉化区共成交了703套，排名第一，成交均价为13216元/平方米；鄞州区共成交了187套，排名第二，成交均价为27601元/平方米；排名第三的是海曙区，共成交了148套，成交均价为29845元/平方米。

另据南天房产数据平台显示，上周市中心城区存量住宅呈量升价稳的态势，成交量环比上升6%，成交总面积环比上升11%，成交总金额环比上升8%。上周市中心城区存量住宅成交均价约为22668元/平方米，环比上升2%。

市中心城区存量住宅周成交均价变化：上周海曙区的成交均价为20342元/平方米，环比上升1.1%；江北区成交均价18422元/平方米，环比下降10%；鄞州区的成交均价为24448元/平方米，环比持平。

市中心城区存量住宅面积段成交变化：上周50-90平方米两居室房源成交量下降明显，占比41%，环比下降13%；90-140平方米三居室的改善型房源成交量有明显的上升势头，占比为39%，环比上升23%；50平方米以下的一居室房源成交占比为12%，140平方米以上豪宅房源占比为8%。

马婉舒 庄艳

南天房产 NANTIAN REAL ESTATE