

## A “半拉子型”烂尾项目

## ●北仑 蓝海中心

蓝海中心项目位于北仑主城区繁华地段,泰山路和长江路交叉口,距离轨道交通1号线长江路站不到1公里,周边有富邦广场、北仑人民医院等配套。项目由3幢27层的高层建筑组成,总建筑面积超过12万平方米,开发商是宁波北仑蓝海资源配置中心有限公司。

蓝海中心项目2010年开工,原定交付日期是2013年6月30日,但因开发商资金问题一直停工至今,烂尾时间已经有6年之久。

据悉,由于开发商拖欠施工单位工程款且无力支付,施工单位已向宁波市中级人民法院申请对开发商执行破产程序。

该项目何时能复工、最终能否等到“接盘侠”,目前尚无答案。

## ●海曙 它山谷地

它山谷地项目位于海曙鄞江镇,是一个居住兼具旅游休闲、养老等卖点的项目。项目号称景区总面积约800公顷,设有10万平方米的大型停车场;整个景区分四期开发。

按合同约定,它山谷地应于2015年5月交付。但因开发商资金链断裂,烂尾至今。据了解,开发商宁波天海它山实业有限公司已经进行破产清算,目前仍在资产重组。

## ●宁海 江南名都

江南名都项目位于宁海县城核心区域,兴宁北路与金水路交汇处,共28层,2011年开售时号称“五星级精装修豪华高层公寓”。开发商是宁波康尔房地产开发有限公司,其母公司是一家针织制衣企业。

因资金问题,整个康尔系企业陷入债务危机,2014年后江南名都便处于停工状态。其间,项目所在的街道聘请了专业律师团队介入危机处置工作,但目前仍未复工。

## B “交付型”烂尾项目

## ●奉化 梅里达国际购物村

梅里达国际购物村是个商业项目,位于奉化区大成路与东环路交汇处,临近高速出口和宁奉城铁路,当年号称要建成“梦幻般的西班牙小镇”。

项目在2014年交付后,开发商破产,还没运营便“休克”,一直荒废至今,水电未通,宛若鬼城。

据该项目所在街道的相关负责人称,目前已有投资商前往接洽、有意接盘。但业主与投资商至今没有谈拢,项目何时投运还是未知数。其中一幢单身公寓楼前段时间曾公开拍卖,但流拍。

## ●海曙 威尼斯商业广场

威尼斯商业广场位于海曙集士港集丰路与春华路交汇处,与奥特莱斯近在咫尺。

该项目的商铺应于2015年12月31日交付,与商业广场同步开业,后延至2017年12月底正式交付,而商业广场至今未能正式运营。

项目开发商是宁波文丰置业有限公司,该公司涉及海曙法院审理的多起案件,有的已经结案,有的还未结案。记者近日前往该项目现场看到,广场外围已有部分商铺营业。商场内一间办公室的工作人员说,该项目已有意向投资商接盘,预计明年正式运营。

宁波  
烂尾楼盘  
不完全盘点

事情似乎正在起变化。5月份至今,无论是房企的融资环境,还是房地产政策环境,都在持续收紧。与此同时,房企在前几年融资环境宽松时借的债快要到期了。

前段时间,人民法院公告网信息透露,今年以来全国已有近300家房企宣告破产清算。一周前,中国社科院财经战略研究院发布的报告指出,随着“房住不炒”的全面推进,住房市场趋稳成为常态,负债率过高或对市场预判过于乐观的房地产企业,将面临资金链紧张甚至断裂的风险,延期交房及项目烂尾的风险增大。

在宁波,2011年之后的五年“熊市”中,很多房企资金链断裂,自身灰飞烟灭,同时留下不少烂尾楼盘。

今天,我们对宁波楼市2011年至今的烂尾盘作一个不完全盘点,主要有三类:一是尚未交付的“半拉子型”烂尾项目,迄今仍无动静;二是“交付型”烂尾项目,楼盘虽已交付,但并未投入运营,实际上处于烂尾状态;三是“起死回生型”烂尾项目,虽一度烂尾,但终于等到“接盘侠”,现已起死回生。

## C “起死回生型”烂尾项目

## ●江北 明州广场

明州广场项目位于江北洪塘,2013年10月开建,股东几经调整,最终因资金链断裂于2017年8月停工。今年7月18日,宁波鼎琛企业管理有限公司与宁波明州华府文化发展有限公司、华恒建设集团有限公司分别签订了项目收购协议和工程复工协议,将于近期正式复工,预计6个月内建设完工。

## ●江北 新天地

新天地位于江北老城中心地段、近老外滩,是一个40年产权项目,由本土开发商奥丽赛置业开发,但开盘后卖得甚为艰难。项目结顶后,因开发商资金链断裂而停工。

2016年,该项目卖给香港上市房企路劲基建。记者从项目售楼处了解到,该项目计划今年年底开始试运营,明年6月份正式运营。

## ●余姚 璟月湾

璟月湾位于余姚牟山,是一个别墅项目,号称占地约3000亩,除别墅外还会建设高尔夫球场、温泉、五星级酒店等。按照购房合同约定,开发商应在2014年交付,但后来开发商破产。直到2017年10月,璟月湾公司管理人大会高票通过重整计划,才盘活该项目。

## ●镇海 世博花园

世博花园项目位于镇海骆驼,2014年8月停工,同年12月30日开发商南南置业宣布破产。后由佳源集团接盘,项目更名为佳源都市,引进银泰城项目后重新开售,卖得也不错。

此外,像慈溪恒元悦城项目、前段时间成功拍出的壹江城项目以及位于高桥的四季翠园等,也属停工、烂尾后终于等到“接盘侠”的幸运儿。

## D 烂尾盘的处理程序

烂尾盘的处理程序是怎样的?记者采访了浙江海泰(杭州湾新区)律师事务所熊保华律师,他经手过宁波多个大型烂尾楼盘的案子,在这个领域经验丰富。

据熊律师介绍,楼盘烂尾后,项目所在地的政府部门一般都会介入,通过约谈开发商、整理法院等行政机构信息、找银行和施工单位等主要债权人了解情况等方式,掌握烂尾楼盘的债务情况、销售情况、剩余工程款项及房产被查封情况等。

之后,政府部门一般会与开发商、施工方及主要债权人进行协商,寻求烂尾楼盘在当时情况下的处理方案,主要有三种:一、将烂尾楼盘剩余可售房产抵偿给施工方,由施工方自行垫付后续工程款建设;二、将烂尾楼盘剩余可售房产出售给第三方,由政府监管第三方的购房款,专款专用,保障工程款支付;三、引进第三方收购开发商公司,承接债务,复工并完成建设后交付。

如果上述方案均无法操作,一般会协调债权人及法院,对开发商进行破产清算或重组。法院裁定开发商破产后,会引进破产管理人,由破产管理人对开发商的资产及债务进行统一处理,将烂尾楼盘评估后进行公开司法拍卖。拍卖成交后,再由竞得方进行楼盘后续建设及房产交付。

在解决方案达成或拍卖成功前,购房者没有什么好的办法,只能等待。

从实际操作来看,如果不小心买到烂尾盘,购房者是比较弱势的。因此,在购房前多了解开发商的品牌美誉度、资金实力等,这很重要!

记者 钟婷婷 李华光

## ●一周楼市速递

## 一手房上周成交1658套

据上海瑞达思RDAS数据有限公司提供的数据显示,上周(7月29日-8月4日)甬城市六区共成交新建商品住宅1658套,环比上升91%;成交均价23936元,环比上涨13%。

从成交区域看,鄞州区成交651套,排名第一,成交均价30188元/平方米;江北区成交380套,排名第二,成交均价20066元/平方米;奉化区成交234套,排名第三,成交均价11301元/平方米。

从成交项目看,位于江北区的万科云谷项目共成交195套,排名第一,成交均价18937元/平方米;位于鄞州区的龙湖天和天境项目共成交152套,排名第二,成交均价24126元/平方米;位于奉化区的恒大御海天下项目共成交140套,排名第三,成交均价9422元/平方米。

南天房产数据平台显示,上周市中心城区二手房呈量跌价稳的态势,成交量环比下降10%;成交均价22532元/平方米,环比上升2%。其中,海曙区成交均价20786元/平方米,环比下降2.5%;江北区成交均价21833元/平方米,环比下降2.6%;鄞州区成交均价24419元/平方米,环比上涨2.2%。

马娟娣 庄艳