22亿元,南通一开发商“接盘”慈溪最大烂尾楼

“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……

前天,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。

□记者 钟婷婷

一期有600多户买房,2015年底烂尾

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,同时包括安置房工程、市政建设工程和河道景观工程。

整个项目南起前应路、北至环城南路、东邻剑山路、西靠寺山路,中间是浒山大道、浒山江,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,其被称作“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,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。

第一次拍卖估价25亿元流拍

在烂尾的3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。

前天,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。

“接盘侠”曾被称作南通首富

天眼查显示,宁波甬仁企业管理咨询有限公司背后的股东为南通亚伦房地产开发有限公司,由江苏亚伦集团控股。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”。

在慈溪本地论坛上,昨天已经传开壹江城找到“接盘侠”的消息。有网友感叹,“慈溪地段最好的楼盘,荒废这么多年,真是太可惜了”“希望早日开工”。还有网友感叹:“当初要结婚买(壹江城)的人,估计现在孩子都可以打酱油了吧”。

更多的慈溪网友在估测壹江城今后新售的房子价格。据安居客上显示的信息,目前,与壹江城一起作为慈溪市景观大道综合改造工程组成部分、已验收交付的安置房小区“嘉景园”,二手房挂牌均价12000元/平方米不到。

据市房管中心“宁波市房产交易信息服务网”显示,与壹江城同在慈溪浒山街道的“悦华府”(推广名为“慈溪吾悦广场”),住宅备案均价约13500元/平方米;“悦堂府”(推广名为“保利堂悦”)住宅备案均价,则在1万元出头点。

我市44家企业每年“吃掉”645万吨建筑垃圾

本报讯(记者 周科娜 通讯员 廖鑫)昨天上午,奉化区长汀云庐建筑工地现场,工人挥汗如雨地砌着新型墙体材料——保温陶粒发泡混凝土砌块。这种新型墙体材料用的原料正是曾到处被人嫌弃、无处堆放的河底淤泥、建筑渣土等建筑垃圾。

奉化长汀云庐项目负责人告诉记者:“这种新型墙材质量好、节能保温,我们工地已100%用它代替传统砖块,算下来,还能节省15%-30%的成本。”

记者从市住建局获悉,随着我市城市化进程不断加快,产生的海量建筑垃圾已成为城市之痛。“提高建筑垃圾资源化利用效率,让建筑垃圾变废为宝是当务之急。目前,我市用建筑垃圾生产墙材的企业已有44家,每年消纳建筑垃圾约645万吨。”宁波市建筑材料管理服务中心主任滕萧羽说。

这种新型墙材的生产企业、宁波利源龙腾建材有限公司总经理蔡世兵说:“制作墙材最主要的材料是泥土,过去我们靠购买,成本高昂。现在用的是工地的建筑垃圾,原材料成本与之前相比下降了50%。”

“建筑渣土进入企业,经过800℃-1000℃的高温长时间烧结,降低了墙材的干燥收缩率,能解决墙材易开裂、渗水等一系列问题。”蔡世兵说,“目前,企业采用机械化生产,大大降低了人力成本,员工从原先的500余人下降到了目前的60人,员工的工资和福利都提高了,产量却在原有的基础上,增长了3倍。”

据介绍,多途径开展建筑垃圾资源化利用,是消纳建筑垃圾的重要途径。2018年,我市中心城区建筑渣土产生量约6312万吨。其中,约60%通过码头中转及围垦造地,40%综合利用。综合利用中,制砖制陶占比9%。

市住建局相关负责人表示,为了消纳建筑垃圾,下一步,市住建局将着重从资金补贴、应用途径、应用比例、示范引领等方面推动建筑垃圾资源化利用工作不断深化,力争到2022年,各区县(市)建筑垃圾资源化利用率达到80%以上。

消费扶贫综合体将于10月在南部商务区运营

力争打造成网红打卡地

本报讯(记者 谢斌 通讯员 史挺 黄勃)昨天,记者从鄞州区发改局获悉,作为我市首个消费扶贫项目的山丘市集民俗风情街区,目前大部分设计已经完工,整体招商同步推进中。该项目于今年初启动设计工作,6月下旬开始动工,将用3个月左右时间完成所有的工程建设及店家入驻工作,确保在10月17日国家扶贫日之前正式投入运营。

山丘市集民俗风情街区位于鄞州区南部商务区,其中全新打造的消费扶贫主题部分集中在下沉广场(约1400平方米),是我市委托实施的全大市消费扶贫项目,系全省乃至全国范围内首个消费扶贫综合体。

“在下沉式踏步处增设绿植及休憩功能,增加场景舒适性;在中庭显眼处,以延边、黔西南的风情特色为主题,设置大型景观和街区LOGO;在外立面和店招上,既有扶贫主题的统一又有地区的差异,一整套设计既增强了消费扶贫综合体的主旨立意,又营造出了强烈的异域风情。”鄞州区发改局相关负责人介绍。

在商家遴选上,鄞州通过赴对口地区寻找当地知名企业、找寻在甬经商的对口地区商户、鄞州挂职干部引荐、对接携程网、同程网等多种渠道精心筛选。目前进驻综合体的消费扶贫主力店、主力品牌已经基本确定,已引进延边美食馆、小贤家、德叔衢州菜、藏族文化馆、百特汇农产品展销馆、善融商城线下体验店等13个商家。对于入驻商家,鄞州区发改局与其签订协议,确保雇用、采购对口地区的人员及原料,使这些入驻的商家能够产生确实的带贫效果,对于完成带贫考核任务的商家还将予以相应的奖励。

为确保街区能良性运行,鄞州区以商业为突破口和着力点,针对南部商务区晚上人流较少的现状,委托专业的商业管理公司,以丰富多彩的商业策划带动该街区的人气。计划引入延边朝鲜歌舞团、黔西南民俗表演等演出团体,定期组织各类文艺表演;通过举办延边风情周、黔西南风情周等系列主题活动,拍摄项目宣传片在街区醒目处实行滚动播放等,力争将其打造成鄞州的一个新消费热点和网红打卡地,进一步提升热度,吸引消费者,切实带动鄞州乃至全市的消费扶贫工作。

“我们希望通过整合,将其定为一个具有时尚创意的消费扶贫综合体,成为对口地区向鄞州乃至宁波人民展示地区风采的窗口。”该负责人表示。