



近期,在阿里司法拍卖网上挂出了多套位于南京城东阳明山庄的别墅。这批千万级别墅以低于市场评估价400多万元的价格拍卖,非常诱人。但南京市秦淮区法院在拍卖公告中却特别提示竞买人,“房屋不具备初始登记条件,买受人按照房屋的权利现状取得房屋,后续的产权登记事项由买受人或承受人自行负责。”这样的提示在阿里拍卖网还是较少出现的。

此外,现代快报记者注意到,和正常别墅以及其他法拍房不同,这批房源有的甚至没有完工,至今仍处于烂尾状态。采访中,法院人士也表示:不建议购买。

现代快报讯/ZAKER南京记者 费婕

南京烂尾别墅低价开拍 法院却说“不建议购买”

开发商资金链断裂,房子被抵押,不具备产权登记条件



阿里拍卖网公示的房源



视觉中国 供图

有的连窗户都还没装

曾流拍两次

降价拍卖 目前仍无人报名

拍卖信息显示,这次被南京市秦淮区人民法院拍卖的标的物为南京市江宁区汤山街道古泉社区阳明山庄的三套房产。其中,07幢房产建筑面积479平方米,起拍价593万元,评估价1060万元,起拍价低于评估价400多万。另外两套是10幢和11幢别墅,建筑面积457平方米。起拍均为539.5656万元,评估价963万元,起拍价同样低于评估价400多万。

拍卖公告称,这几套房源均未办证,且房屋上设有在建工程抵押,抵押权人为中国长城资产管理公司南京办事处。房屋不具备初始登记条件,买受人按照房屋的权利现状取得房屋,后续的产权登记事项由买受人或承受人自行负责。按主管部门规定承担税、费、金,依照相关法律、行政法规的规定,均由买受人承担。物业费、水、电、燃气等如有欠费,均由买受人负担。

现代快报记者发现,这已经是这三套房源今年第三次拍卖。此前在3月和4月各拍卖过一次,最终均流拍。

阿里拍卖网显示,这三套房源首次拍卖时起拍价低于评估价300万左右,第二次拍卖降至现价,第三次拍卖价格不变。截至现代快报记者发稿时,07幢别墅关注度最高,人气达到1.2万人次,其他两套别墅人气在3000人左右,但三套别墅目前均无人报名参拍。07幢别墅预计10月1日上午10:00结束拍卖,其他两幢预计在10月23日上午10:00结束拍卖。

法院不建议买

开发商资金链断裂,买后难办证

和以往任何法拍房不同,挂牌这批房源的秦淮区法院在拍卖公告中特别提醒购房人,“房屋不具备初始登记条件,买受人按照房屋的权利现状取得房屋,后续的产权登记事项由买受人或承受人自行负责。”这到底意味着什么?

接受现代快报记者采访时,秦淮区法院相关人士也表示不建议购买。他解释说,这批房源是由长城资产申请执行的,开发商南京元通置业资金链断裂,需要清偿债务,而其名下只有这批房产,所以进入司法拍卖程序。但是因为开发商的历史

遗留问题,这批房源很有可能无法办理两证,这就是天然瑕疵。

既然有重大瑕疵,为何还要进行公开拍卖?该人士表示,司法拍卖是案件执行过程中不可逾越的必然流程,但是竞买人有权选择买还是不买。

除了办证瑕疵,现代快报记者在网上公示的现场图中也发现,这些别墅有的墙还没粉刷,有的连门窗也没安装,完全没有达到竣工交付标准。秦淮法院也特别提醒:“有意者请亲自实地看样,未看样的视为对实物现状的确认,责任自负。”

已烂尾多年

水电气至今未通,开发商官司一堆

据了解,阳明山庄位于南京江宁汤山附近的黄龙山坡,紧邻阳山碑材名胜风景区,2009年开盘时都是千万级的天价,最贵的楼王达到5000万元。开发商曾承诺配建高尔夫球场、私家登山道,户户引入汤山温泉,但后来都不了了之。

据一些媒体报道,开发商南京元通置业有限公司在开发阳明山庄后期时资金链断裂,导致阳明山庄部分在建工程陆续停工直至进入烂尾状态。虽然有的已经竣工交付,有的还处在未完工状态,但无论是否竣工交付,因为开发商后续没有缴纳各种规费和扩容费,小区烂尾七八年至今没有完

全通水、通气、通电,导致业主根本无法收房入住,多次维权无果。

据知情人透露,南京元通置业之后,阳明山庄后续地块经由司法拍卖辗转到了另外两家开发商手中,其中一家来自郑州的绿都地产曾经计划改造此项目,最后也无奈而终。

现代快报记者查询南京元通置业的相关企业信息发现,与这家公司相关的诉讼已经多达一百起,有的是工程方案要工程款,有的是园林绿化公司提起诉讼,还有多家银行针对于该公司的借贷纠纷提起诉讼,尽管法院都下了执行文书,最终都未能执行下去。

理性评判风险

同一小区多套房源拍卖,有8套成交

现代快报记者在阿里司法拍卖网查询发现,从2010年开始,阳明山庄就不再有别墅进入司法拍卖程序。比如该小区44幢别墅首次评估价800万,起拍价512万,围观人数两千多,后拍卖页面公告称,“因案外人提出异议,本次拍卖撤销。”再后来,这栋别墅拍卖数次仍然流拍。该小区19栋别墅评估价1318万,连续四次流拍。最后的拍卖价格853.6万。

不过,也有经过多次降价成功卖出的。现代快报记者粗略统

计,总成交量达8套。比如该小区52幢别墅,评估价905万,两次流拍后,第三次终于以579.4万元成交拍出。

该小区40幢别墅在2018年6月14日成功拍出,评估价1195万,成交价583万,面积478平米,几乎是以对折价卖出。

既然小区是烂尾状态,为何还有这么多套成交?法院人士表示,法拍房源流拍和成交的情况都存在,竞拍人自己需理性评判风险。

广州长隆欢乐世界、野生动物园、大马戏、长隆海洋王国双飞五日游

《爸爸去哪儿》电影拍摄地——长隆野生动物园,在这里和动物零距离地接触,跟随星爸萌娃的步伐,亲临长隆野生动物世界,重游电影拍摄经典场景,亲身体验丛林冒险的乐趣,跟猩猩交朋友,探访熊猫宝宝,到金蛇秘境探险,考拉大家族等500多种可爱小动物就在这里等你……

《奔跑吧兄弟》拍摄地——长隆欢乐世界引进了瑞士、荷兰、德国、意大利、美国等全球领先的游乐设施近70项,等你来挑战。一晚景区主题酒店,广州市区黄金地段



4星酒店,全程给足时间自由用餐,轻松自如,让您尝遍广州美食。

出发日期:10月1日

价格:5580元/人

线路提供:中国国旅(江苏)

北京天坛、八达岭长城、故宫、颐和园、恭王府双高五日纯玩超值游

这是一个全程无购物无自费纯玩高品质团,全程五星酒店4晚连住,除常规世界文化遗产外,恭王府、老北京胡同、香山红叶节等深受游客喜爱的精华景点全包含;烤鸭餐、胡同宴、饺子宴、自助餐……带给你超值美食体验,一车双

导,全程陪同,4早餐5正餐,让你放心开心游。

发班日期:10月2日

价格:3480元/人

线路提供:中国国旅(江苏)

(资质许可证号:L-JS-CJ00001)

广告