

# 这家开盘9年只卖出一半的楼盘又有11套房被拍卖

## 南京城中豪宅缘何沦为法拍盘?

快报  
调查

热线:96060



金陵凤栖园

在南京城中,有一个豪华楼盘叫做金陵凤栖园。它仅有一栋楼,总共222套房,但卖了9年,还剩106套房源。12月10日,现代快报记者了解到,该楼盘11套房产被挂上阿里司法拍卖页面,并于当天进行拍卖。这些房产为何卖了这么多年没卖掉?又为何被拍卖呢?

现代快报+/ZAKER南京记者 季雨 文/摄(除截图外)

### 开发商陷合同纠纷,11套房产被司法拍卖

据统计,金陵凤栖园此次被拍卖的房产共计11套,分别为4套131.83㎡的房产和7套184.47㎡的房产。131.83㎡的房产拍卖底价为369.2万元,184.47㎡的房产拍卖底价为516.6万元。

现代快报记者经过查询,发现这些房产被拍卖是源于一起合同纠纷案。申请执行人严某向南京市秦淮区人民法院申请强制执行,依法查封被执行人江苏天鑫置业有限公司名下位于南京市秦淮区龙蟠中路313号的24套不动产,并对不动产进行司法拍卖。

其实,在今年的6月和11月,金陵凤栖园就曾有过房产被司法拍卖。其中11月23日拍卖的5套房产中,除了2套中止拍卖,另外3套房产均以拍卖底价成交。与此前的拍卖相同,此次拍卖标的物介绍中明确:物业、水、电、燃气等情况,如有欠费,均由买受人负担。还特地用红色字体标注:此次拍卖不可贷款,需要全款支付购房款。

不过,就在12月10日当天上午10点开拍前,11套房产中的3套突然被中止拍卖。中止拍卖的理由为:被执行人对此场拍卖执行有异议,法院对此进行审查,遂中止拍卖。

据天眼查,江苏天鑫置业有限公司的危机由来已久。2010年,它就将金陵凤栖园土地拿去银行抵押,抵押时长为1年,当时抵押金额为11000

万元。而自2016年开始,公司就开始官司缠身,涉及的法律诉讼多达21起,案由多以房屋买卖合同纠纷和借款合同纠纷为主。另外,公司还收到5起限制消费令,2次被列为失信被执行人。

就房产被拍卖一事,记者试图联系江苏天鑫置业有限公司。该公司的办公电话一直处于无人接听的状态。接着,记者根据天眼查上公司注册信息找到该公司的办公地点,发现处于大门紧锁的状态。大楼物业保安称:“平时这边没人,我已经很久没看到天鑫公司来人了。偶尔来一两个工作人员,也是待一会儿就走了。”

开拍前夕,现代快报记者也来到金陵凤栖园进行了实地走访。金陵凤栖园是一栋“孤零零”的高层建筑,矗立在龙蟠中路旁,与周围建筑相比,非常显眼。因为小区面积有限,且只有一栋楼,所以绿化情况也一般。由于探访时间在工作日的上午,所以鲜少见到业主出入。

一名身着“中住物业”的物管人员告诉记者,对于是否有房源在售一事,他并不清楚,但是确实有一些空置的房屋。该工作人员还透露,目前该小区的物业管理是正常的,楼内的房屋除了业主自住,还有不少出租给白领,也有业主将房屋出租给一些小型单位,用于办公或者作为集体宿舍使用。

### 面积大、总价高,市中心楼盘9年没卖完

据悉,金陵凤栖园原先叫菲尼克斯国际公寓,是65年产权的酒店式公寓,2017年11月,正式更名为金陵凤栖园。在南京网上房地产网站上,记者找到了金陵凤栖园销售登记的页面,显示本项目位于南京主城核心区龙蟠中路与常府街交汇处西南角,西临秦淮河,北面为达美广场,南侧为达美御园,用地性质为住宅、商业。该项目总用地面积为4742㎡,建筑高度为80米,地上25层地下2层,总建筑面积为3.7万㎡,是住宅类精装修酒店式公寓。

记者注意到,金陵凤栖园销售的房产都是大户型,面积以131㎡及184㎡为主,还有8套317㎡的超大户型。开发企业是江苏天鑫置业有限公司。根据项目总体销售情况显示,楼盘入网总套数为222套,总成交套数为116套,仍有106套未售出。而它的开盘时间是2011年12月16日,也就是说9年过去了,它才刚刚卖出一半的房屋。

另据南京某二手房网站,金陵凤栖园小区二

手房均价为32000元/㎡左右。在近6个月内,该二手房中介在此小区的成交套数为0。

这个位于市中心的小区,房子为什么这么难卖?该二手房中介也细数了几点“劣势”。首先,金陵凤栖园定位为高端楼盘,户型皆为130㎡以上的大户型。大户型、总价高,对于刚需型、改善型的购房者来说,都不占优势。“刚需购房者会觉得总价太高,对于改善型购房者而言,又很难再次转手买卖。”

其次,相较于民用住宅的70年产权,金陵凤栖园是酒店式公寓,虽然也是民用水电,但仅有65年产权。而它7梯8户的格局,也让很多渴望清静的购房者望而生畏。“现在大多数购房者都希望1梯2户,甚至是1梯1户,这种多户的格局比较适合小年轻。但它的价格,又不是小年轻能够承受的。”不仅如此,金陵凤栖园也并非学区房小区。对比之下,刚需购房者一般会选择周边的二条巷小区、三条巷小区或者五老村小区等置业。



阿里拍卖平台截图

## 华侨城:文旅融合 绘就乡村振兴新图景

近年来,华侨城集团在践行“文化+旅游+城镇化”“旅游+互联网+金融”创新发展模式过程中不断摸索,致力于通过文旅融合,为乡村振兴献出自己的力量。

在西藏林芝,华侨城结合当地特色,打造集木屋、集装箱客房、房车营地等项目为一体的汽车主题公园——林芝华侨城南山国际汽车营地,并于2019年7月11日正式对外试营业。林芝华侨城项目已向林芝市察隅县支援250万元扶贫资金,自2019年起将连续十年每年提供500万元扶贫资金,用于支援察隅县当地340户1556人的对口扶贫。

在安仁南岸美村,华侨城西部

集团探索出一条“文旅引领+社区驱动+农旅支撑+生态示范”的乡村振兴道路。安仁南岸美村通过政府、企业和村民合力建设,是生态环境可持续发展、居住品质有效提升、企业村民共建共治共享的创新示范乡村。

重庆华侨城打造的巫溪红池坝大型生态文化旅游综合项目,通过“公司+合作社+农户”的运营模式,构建农户的新型命运共同体,实现精准扶贫可持续发展。红池坝位于重庆市巫溪县的西北部,是中国西南部最大的高山草场。2019年,巫溪巴渝民俗项目一期示范区建成开放。项目建成后,预计年游客量增加16倍,带动上下游关联就

业2万人。

位于汕尾市陆河县螺溪镇的华侨城螺溪谷是深圳市坪山区政府和华侨城深东集团联合帮扶陆河县的重点旅游扶贫项目。通过对当地环境进行整体优化,对闲置民宅、建筑进行改造升级,华侨城打造出十多个具有特色的乡村旅游体验空间,让当地贫困户增加实质收入、实现脱贫致富。

不断前行,深耕文旅融合,未来,华侨城集团将继续致力打造“望得见山、看得见水、记得住乡愁、留得住文脉、城乡居民共同富裕”的美丽图景。

通讯员 王一

## 工行南京江宁支行网点 云服务助客户轻松取外币

近日,工行南京江宁支行营业部客户宋女士通过微信“工行服务”小程序,查询到该行客户经理小匡,询问兑换外币业务。客户经理电话指导客户外币兑换通过工行手机银行办理兑换后,立即在手机银行上申请外币预约取现。

T+2日,2000美元配送到了网点,网点收到订单信息和配送的封包状态下的美元信封,立即根据系统中订单信息留存的手机号码联系客户前来网点办理外币现金领取业务。同时告知客户通过微信“工行服务”或者手机银行选择南京江宁支行营业室线上预约取号,可以减少其排队时间,客户快到网点时直接选择微信“工行服务”小程序预约取

号,微信上直接反馈电子号。到达网点后等待一位客户后即到柜面办理了外币领取业务。网点客户经理为宋女士办理了实物交接手续,客户便捷地领取到了外币现金。

云服务方便了客户业务办理前期准备工作,客户利用工商银行手机银行,微信小程序减少了业务办理时间,现场排队时间,做到了资源合理分配。客户可以在线上查询网点繁忙状态,网点人员信息,人员的工作岗位,便于客户业务咨询。网点云服务减少了疫情期间客户往返网点的次数,对提前了解客户需求,降低疫情相关风险大有裨益。使用云服务,请来江宁支行营业部。 通讯员 王一