

开发商陷经济纠纷

南京先锋奥特莱斯租的房产要变卖

在南京市鼓楼区,有一家先锋奥特莱斯商场,它是全城首个奥特莱斯商场(以下简称“先锋奥莱”),开业至今已经15年。不少80后、90后都曾来到这里购物。现代快报记者了解到,这家商场的97套商业用房,因为开发商陷入经济纠纷,将于9月15日上架进行变卖。

现代快报+ZAKER南京记者 季雨 文/摄(除署名外)



▲阿里拍卖页面截图

▲先锋奥特莱斯广场内景

1-3楼97套房产被拍卖,商场仍正常营业

阿里拍卖平台的信息显示,此次拍卖的标的物是鼓楼区中央路417号1-3楼的97套房产,建筑面积共计4203.47平方米,其所有人为南京同元房地产开发有限公司。目前租给了南京奥特莱斯商业管理有限公司,作为“先锋奥特莱斯广场”整体布局营业使用。

南京奥特莱斯商业管理有限公司官网显示,先锋奥莱的开业时间

为2005年12月24日,也就是说开业至今已经15年,即将迎来16岁生日。一些80后、90后在上学时,也经常来前住这里购物消费,可以说是一代人的回忆。

日前,现代快报记者来到先锋奥莱探访发现,目前这里仍正常营业。除了临街的一些餐饮商铺,先锋奥莱一楼和大多数商场一样,经营的是鞋靴,二楼经营的是时尚服饰,

三楼是运动品牌。客流量不少。

记者注意到,这里交通很便利,地铁有地铁1号线新模范马路站、地铁3号线小市站;公交线路有1路、25路、30路、35路等公交线路经停,可直达夫子庙、新街口等闹市区。

记者在与营业员员的攀谈中了解到,大部分营业员称自己并不知道商场租用的房产被变卖,很多商户也表示与商场的租期并未到期。

开发商陷经济纠纷,降价近5000万变卖

根据房地产司法鉴定评估报告,这97套商铺的市场评估价为1.1182亿元,此次变卖价为6263万元,相当于直接降价4919万“抛售”。变卖的时间为2021年9月15日10时至2021年11月14日10时,若有竞买者参与竞拍,需要缴纳800万元的保证金。

此次标的物的瑕疵很明显,那就是拍卖的房产已租赁给南京奥特莱斯商业管理有限公司,期限自2019年11月1日至2024年10月31日,且租金已支付至2021年10月31日。按照法律上最常见的“买卖不破租赁”处理方法,在租赁关系存续期间,即使所有权人将租赁物让与他

人,对租赁关系也不产生任何影响,承受人不能以其已成为租赁物的所有人为由,否认原租赁关系的存在并要求承租人返还租赁物。也就是说,即使有竞买人拍下了这处商业用房,也必须等到2024年租约到期后,才能自由处理。

而这也不是先锋奥莱所租房产第一次上架拍卖了。8月2日,这97套商业用房曾进行了第一次拍卖。根据阿里拍卖平台的记录,首次起拍价约7828万,相较于此前1.1182亿元的市场估价,打了7折。虽然吸引了3725次围观,但由于无人报名,以流拍告终。8月21日,这批商业用房进行了第二次拍卖,起拍价

降为6263万,而此次拍卖同样无人问津。

先锋奥莱所租房产为什么会拍卖呢?根据2021年1月21日南京市鼓楼区人民法院法院执行裁定书发布的执行裁定书,可大致了解到它被拍卖的原因。

这份裁定书显示,此次拍卖的原因是由于某银行与南京同元房地产开发有限公司实现担保物权纠纷一案,涉案的执行标的为2.18亿元。正是因为开发商还不上这笔钱,导致先锋奥莱所租房产上架拍卖。

记者了解到,截至9月13日12时,先锋奥莱所租房产仍无竞买人报名参拍。

掌银下乡 兴村惠农

农行掌银乡村版

- ◆ 贷款更简单
- ◆ 支付更实惠
- ◆ 缴费更便捷



网络金融服务

www.abchina.com

服务热线: 95599



中国农业银行

AGRICULTURAL BANK OF CHINA