

# 2.67亿起拍! 南京国美电器商场将法拍

曾几何时,南京人一想到购买电器,就会去位于新街口的国美电器看看,比比价格、试试性能……然而2022年底,这家老牌电器商场关闭了。如今一年多时间过去了,日前现代快报记者了解到,南京国美电器商场正式被上架进行司法拍卖,起拍价为2.67亿元。

现代快报/现代+记者 季雨文/摄



位于南京新街口的国美电器商场

## 南京国美6处房产“打包”法拍,起拍价2.67亿元

2月22日,现代快报记者了解到,成渝金融法院将对南京市洪武路137号1、2、3、4、5层及夹层共计六处房产,进行司法拍卖。该处拍卖标的,就是南京人所熟知的国美电器商场。

据拍卖公告,此次被拍卖的六处房产所有人为南京鹏泽投资有限公司。据企查查App,南京鹏泽投资有限公司即为国美电器有限公司(以下简称“国美电器”)的全资子公司。这六处房产的建筑面积超过1.6万㎡,评

估总价超3.8亿元,起拍价为2.67亿元。竞买人需要缴纳的保证金,就高达2675万元。

此次拍品存在着一定瑕疵。拍卖公告显示,本次拍卖标的物有抵押、查封。1-5层是“国美电器”卖场、仓库及办公室使用,而夹层装修出租给“北平四季涮肉”餐饮店使用。餐饮店的租赁期限为2019年11月21日至2024年11月9日止,租金为25000元/月,每2年递增3%。租赁合同补充协议载明,原租赁合同到期后租赁期限延长2年至2026年

11月9日止。

按照法律上“买卖不破租赁”处理不动产的基本原则,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房产,也必须等到2026年11月9日原有商户租约全部到期后,才能进行自由处理。

## 不发货也不退款? 国美电器被消费者吐槽

现如今,国美电器的运营状况如何? 2月22日,现代快报记者前往国美电器南京新街口门店探访。这处门店在2023年2月曾短暂进行内部调整,暂停门店营业,之后又恢复开放。一年多过去了,现在这处门店除了位于一楼的手机售卖区域在正常营业外,其余大部分电器售卖区域处于暂停营业状态。

在黑猫投诉上,有不少国美电器的消费者吐槽。不发货也不退款,成为消费者投诉国美电器的“关键词”。

2月20日,有一名消费者在投诉帖中写道,自己在国美电器唯一官方网上商城——国美商城购买了电器,但是商家不发货也不退款。这名消费者表示,自己联系不上客服,

退款申请已经提交了一个月,仍然没人处理,取消订单一直显示等待状态,商家从未受理。

2月19日,有消费者投诉,自己2023年在国美商城花费1.5万余元购买了电器商品,一直不发货,自己就申请了退款。如今一年多过去了,系统上显示退款已完成,但购物款迟迟没有到账。

## 累计被执行超33亿元,收到400多条限制消费令

用户体验感不佳,国美电器的自身情况也是雪上加霜。裁员、欠薪、高管出走、供应商翻脸、破产清算……此前,国美电器就数度负面消息缠身。

2023年7月14日,国美公布了其截至2022年12月31日止12个月的经审计业绩。2022年,公司录得销售收入约为174.44亿元,2021年同期为464.84亿元,同比下滑62.74%;综合毛利率约为17.13%,同比上升2.73个百分点;归属于母公司所有者应占亏

损约为199.56亿元,对比2021年同期的亏损44.02亿元扩大,增加353.34%。

为应对市场需求下滑,国美在2022年调整了业务结构,避免投入亏损业务,采取一系列降本增效措施,如关闭低效门店、大幅缩减广告费用以及申请销售补贴等。

但这一系列的举措其实收效甚微。企查查App显示,近日,国美电器有限公司新增5条被执行人信息,执行标的合计2.8亿余元。这些被执行案件涉及服务合同纠纷、金融借

款合同纠纷等案件,部分案件被执行人还包括上海民融投资有限公司、国美零售有限公司等,执行法院为上海金融法院、北京市朝阳区人民法院等。

同时,企查查App风险信息也显示,国美电器有限公司现存180余条被执行人信息,被执行总金额超33亿元。

不仅如此,国美电器还存在400多条限制消费令、失信被执行人(老赖)和终本案件信息。

# 大校场综合体金陵中心解除限高

南京南部新城大校场地块正在如火如荼建设中,但是多年来,建筑限高一直是困扰新城建设发展的难题。2月21日,现代快报记者从南京市规划和自然资源局官网上看到,近日,备受关注的金陵中心综合体项目拿到建筑许可,建筑高度均突破了限高,接近百米,这是不是意味着大校场限高解除?

现代快报/现代+记者 赵丹丹

从网站信息来看,NO.2020G12地块项目DEF三分区7栋住宅楼建筑许可的申报中,显示的建筑高度均在90米以上,均突破限高,最高达到33层。

据了解,2020年4月30日,华夏幸福以63亿底价拿下大校场机场跑道公园的重磅综合体地块G12。这是南京首个双线地铁(5号线、10号线二期)同期共建综合体,建筑面积约96万㎡,集购物中心、甲级办公、住宅于一体。

整个地块分为7个分区,A、B、C分区为商业;D、E、F分区为办公+住宅;G分区为纯住宅。

但是早在2020年9月,该项目G分区也就是文澜府规划设计方案批前公示时,就提到项目属于土山机场净空保护范围内,G分区建筑最高点限制绝对高度为71.97米。

那么此次金陵中心综合体突破限高,是不是意味着整个大校场地块限高解除? 业内人士表示,此次是一规划方案一审批,但是确实是对南部新城其他项目未来建设给予了参考路径。上述业内人士表示,这主要也是源

于土山机场搬迁一事已经提上日程。

就在2024年1月中旬,江苏政府采购网公布了南京土山机场片区城市设计、控制性详细规划及交通市政专项规划土山机场片区城市设计、控制性详细规划及交通市政专项规划合同。

土山机场片区概念性规划范围为:西至秦淮河,北至江宁交界,东至运粮河、远泰路,南至文靖路、宏运大道一带,总面积约为14.04平方公里。片区重点地区范围为:西至秦淮河,北至江宁交界,东至宁杭高速南京支线、远泰路,南至宏运大道及文靖路一带,总面积约为6.99平方公里。

本次规划需通过对土山机场片区与南京主城区、南部新城片区以及江宁区周边重要板块之间的关系研究,对土山片区进行整体谋划、资源整合、协调发展,并优化和完善片区功能布局、交通体系、城市特色、景观结构、交通市政等,实现多方共赢的结果,进而科学、高效地指导片区地块开发建设。

规划要深入研究土山机场片区范围的区

域、交通条件、景观资源、产业基础、人的活动需求,综合策划项目开发、空间特色、景观风貌等内容,及南部新城等周边地区的关系,进一步深化地段的功能定位,科学确定设计目标,地区未来发展不低于南部新城发展要求。

任务书中提到,目前土山片区发展遇到较多困难,包括跨高铁、高速两侧片区的交通组织;土山片区内重要村落、特色湿地环境的利用与展示、相关资金的筹措与就地平衡等。这些问题都亟须通过本次规划设计理顺交通联系、组织好地区空间关系,并通过对标南部新城的建设标准,实现土山片区质的变化,进而带动整个东山片区乃至江宁、南部新城地区更加进一步高质量发展。

2024年1月4日,江宁区第十八届人民代表大会第三次会议举行,政府工作报告中提到以南京主城南部片区空间整合为契机,2024年江宁区要加快土山机场搬迁,推进片区城市设计及控规编制。一旦土山机场搬迁后,周边板块内的建筑限高也将被打破,区域发展将释放更大的潜力。

