

# 5.2亿!烂尾楼盘变卖“复活”

## 同泰华府项目因资金链断裂停工五年,经网络司法拍卖迎来新东家

□文/图 半岛记者 李珍

开发商资金链断裂负债累累,购房者一直等待的交房遥遥无期,司法网拍两次流拍……这些看上去已经“无解”的难题,随着3月20日同泰华府在建工程司法拍卖的成功,出现了柳暗花明的转折。

从2014年就开始停工的同泰华府项目,搁置了五年之久。开发商资金无以为继,还欠着银行和建筑商巨额的债务。

青岛中院执行局将该项目进行了网上司法拍卖,二拍流拍后进入变卖程序。进入变卖程序两天后,有房地产企业伸出橄榄枝,以5.256亿元的价格成交。同时,记者采访了解到,青岛中院自2017年4月进驻网络司法拍卖平台至今,完成司法拍卖成交额共计82亿元。

### 二次流拍 最终5.256亿变卖成交

3月20日,随着变卖时间结束,同泰华府项目司法变卖结果出炉,项目受让人为青岛邦俾置业有限公司,实际为绿地泉集团与城发集团联合竞得,成交价5.256亿元。

记者采访了解到,该项目进入司法拍卖程序时的评估价为6.9亿元,一拍拍起拍价为6.2亿元,经过两次司法拍卖均告流拍,法院以第二次流拍价格5.256亿元转入司法变卖程序。

据了解,网络司法变卖期为60天,如有竞买人在60天内变卖期中的任一时间出价,则变卖自动进入到24小时竞价倒计时;24小时竞价周期内,其他变卖报名用户可加价参与竞买,竞价结束前5分钟内如有人出价,则系统自动向后延时5分钟。该项目的司法变卖程序自3月18日10时正式开始,3月19日,一家竞买人出价后,24小时内无人再出价,截至3月20日下午3时48分,变卖结束。

据变卖结果确认信息显示,同泰华府项目受让人为青岛邦俾置业有限公司。同泰华府项目在2013年开盘,从2014年就开始停工,至今5年。

记者了解到,本案涉及到已经出售的房产134套以及有异议的71套不在此次拍卖的标的之中,但属于同泰华府在建工程一部分,买受人须完成后续建设和配套,并且应完成已出售的134套房产交付事宜,另外71套异议待房屋异议结束另作处置。

近日,记者在同泰华府在建工程现场看到,整体项目中的十几栋楼的主体均已完工,后期配套幼儿园和地下配套以及路面硬化、管网、绿化等项目还需投入建设。

### 负债累累 欠银行与施工方巨额资金

2012年2月,青岛同泰房地产开发有限公司(以下简称同泰地产)与某银行签订借款合同,借款3亿元用于同泰华府房地产项目的建设。借款期限三年,双方约定了还款日期和相关利息标准以及逾期罚息等事项。随后,银行先后发放2.3亿多元本金贷款给同泰地产,双方约定同泰地产以其名下的一块土地使用权为抵押担保。

2015年8月,某银行起诉到法院,要求同泰地产偿还本息。2015年10月,青岛中院一审判决同泰地产在2015年11



同泰华府项目中的十几栋楼的主体已完工,后期配套项目还需投入建设。

月13日前偿还银行借款本金共计2.46亿元。由于同泰地产一直没有偿还借款,银行方面申请强制执行。申请执行的金額包括截至2015年8月份的借款本金2.46亿元,以及以借款本金2.36亿元为基数,自2015年8月11日至款项付清之日按借款合同约定的利率计算的利息。

除此之外,同泰地产与其项目施工方青岛泰华集团有限公司的建筑工程款纠纷一案中,青岛中院一审判决的结果为同泰地产支付青岛泰华集团有限公司工程款9000多万元,泰华集团有限公司对同泰华府住宅工程款折价或者拍卖的价款优先受偿。

### 停工5年 100多户购房者拿不到钥匙

记者采访了解到,由于与建筑工程公司的纠纷以及资金链断裂,导致同泰华府项目自2014年停工至今。项目的停工造成100多户购房者交钱买房后五年无法拿到新房钥匙。

据了解,该小区的购房合同约定的交房日期是2015年10月,但交房日期却一拖再拖。业主周先生告诉记者,他是2014年贷款购买同泰华府小区的新房,按照合同约定,第二年开发商就应当将新房交付给业主。“只相隔一年多的时间,原本还以为很快就能拿到新房钥匙,没想到一等就是4年,比我晚买房子的朋友早就搬进新家了。”周先生说,在他买房没多久,就听说了项目停工的消息,施工现场一个工人都没有。2015年10月份,本该是同泰华府项目的交房时间,但工地还是停工的状态。周先生发现,开发商联系不上,之前买房时联系的售楼处工作人员也都接二连三离职了。

业主王先生告诉记者,他在2014年购买的同泰华府的房子,本来想当作婚房,谁知道这一拖就是四五年,自己和妻子结婚后一直在外租房。“现在我的孩子都出生了,房子还没交付。”

据了解,同泰华府项目因建设单位青岛同泰房地产开发有限公司与施工单位青岛泰华集团有限公司付款纠纷停

工。2017年12月,山东省高院终审裁定,由青岛同泰房地产开发有限公司支付原施工单位青岛泰华集团有限公司工程款及利息约1.2亿元,泰华集团10日内退场。2018年1月底,青岛泰华集团有限公司被强制撤场,青岛同泰房地产开发有限公司进场。

2018年10月,有消息称青岛同泰房地产开发有限公司筹措资金已到位,正在对接偿还债务事宜。同时,开发企业已落实好新的施工单位,具备条件后将进场施工。但随后证明,同泰地产所筹措的资金并没有落实到位。青岛中院于2019年1月10日开始对所查封的同泰华府在建工程进行拍卖。

### 看好前景 后期开发建设正在研究

3月26日上午,记者与该项目司法变卖买受人方面的相关负责人周先生取得联系。周先生表示,项目已经买下来了,后期的开发建设等事宜正在研究当中。

记者从山东绿地泉官网获悉,该项目为山东绿地泉集团与城发投资集团联合获得。项目占地面积约100亩,建筑面积约9万平方米,距离地铁13号线最近站点约300米。“交通便利,区位优势,发展潜力极大,预计为集团提供总货量约12亿元。”

据介绍,山东绿地泉控股集团是绿地集团旗下以房地产开发为主业,多元产业综合发展的企业集团,具有房地产一级资质、物业服务一级资质、建筑工程施工总承包一级等多项资质。

据房地产业内人士介绍,同泰华府项目在2014年烂尾,当时项目的位置不算好,价格也不高,当时业主购买的价格在5000元/平方米左右。但随着楼市热潮的蔓延,周边已经入驻了融创、中铁等大开发商,多个百亿级大项目落地正在盘活该区域,地铁13号线在此设有站点。目前周边楼盘均价约在1.25万元~1.6万元/平方米之间。业内人士认为,此次绿地和城发接手估计也是看中了该片区的发展热点。

### ■链接 青岛法院司法网拍 成交额破80亿元

2017年4月17日,青岛市中级人民法院举行“网络司法拍卖启动仪式”,宣告青岛法院入驻人民法院网络司法拍卖平台,青岛两级法院的网络司法拍卖都通过网拍平台在淘宝网、京东网、人民法院诉讼资产网、公拍网和中国拍卖行业协会网等5个最高人民法院公告确定的网络司法拍卖平台上进行。

2019年1月8日,青岛中院与京东集团签署战略合作协议,双方将以京东集团提供司法拍卖辅助服务为基础,着力开展三方面合作:优化财产处置模式,在产权核验、现场勘查、财产询价、上网拍卖等环节充分引入京东集团的辅助服务,最大限度提升集约化水平。科技助力执行质效,双方共同开发财产处置管理系统,实现查、评、拍各环节事项流转、监控审批,全面提高数据分析的网络化与智能化水平。

3月26日,记者从青岛中院获悉,自2017年4月至今,青岛两级法院司法拍卖总成交额达到82.8亿元,溢价率30%左右,节省佣金1.8亿元;其中青岛中院成交额为39亿元,节省佣金6100多万元。

