

保障房项目烂尾三年，下月网拍

起拍价6.88亿，青岛国隆幸福城有望复活

位于青岛广昌路5号的国隆幸福城项目自2014年开始停工，中间虽曾短暂复工，但很快因债务情况复杂再次停工，解决方案陷入“死循环”阶段，后来市北区政府副区长带队到济南学习“彩石山庄”业主优先受偿处理模式，让业主再次看到复工的希望。最近，在有关部门的努力下传来好消息：项目将在9月11日网上整体拍卖，虽然起拍价高达6.88亿元之多，但是在市区土地资源紧缺、房价经过一轮暴涨的背景下，相信会吊起不少开发企业的胃口。



国隆幸福城项目三年前就已经封顶，但由于开发商资金链断裂，一直处在烂尾状态。

■相关链接

拍卖不涉及延期交房违约金

为了尽快推进项目复工建设、偿付债权人，整体拍卖国隆幸福城项目不失为解决目前烂尾情况的有效途径。记者了解到，国隆幸福城此次拍卖并没有变更房子买受人的主体，只是变更了开发建设主体，所以限价房还是限价房，商品房还是商品房。

“此前这一项目的债权人是山东省金融资产管理有限公司青岛分公司，目前债权人正在变更。但这次拍卖并不包含业主的延期交房违约金，违约金的问题建议业主通过法律途径追讨。”负责此次拍卖的青岛市市北区人民法院一位梁姓法官介绍，拍卖信息发布之后，已经有具有意向的企业进行咨询，但是不到最后并不能确定都有哪些企业参拍，能否一拍成功也不好说，但他认为出现更高的拍卖价也不是没有可能。

业内人士分析，从区位条件来看，国隆幸福城这一地块颇具价值，此次如果能拍卖成功，或将是两全其美的结果，不仅解决了几百户居民的房子问题，或许能为解决保障房烂尾问题提供一定借鉴经验。

本报记者 赵波

文/片 本报记者 赵波

三年前就已封顶 至今仍未交付

“我们等了三年多的房子终于有眉目了，楼盘下月就要拍卖了。”日前，在国隆幸福城的业主QQ群里，一则消息引发了756名业主的热烈讨论。8月2日，青岛市市北区法院在淘宝网上的一则拍卖公告显示，山东省青岛市市北区人民法院于2017年9月11日10时至9月12日10时，将在青岛市人民法院阿里巴巴司法拍卖网络平台上，公开拍卖坐落于青岛市广昌路5号昌盛花园二期(1)在建工程，即国隆幸福城项目。

拍卖公告显示，项目资产共分为4块，起拍价超过6.88亿元，竞拍者需要交的拍卖保证金为13763万元，拍卖的增价幅度为每次300万元。与本标的物有利害关系的当事人也可参加竞拍，意味着其开发商青岛国隆昌盛投资置业有限公司也有权利参与竞拍，但此次拍卖并没有设定优先购买权人。另外，拍卖公告要求，竞买人应当是具备二级(含二级)以上房地产开发资质的房地产开发经营企业。

关于项目已售部分的房产情况为，已知购房者为已网签限价房542套、未网签限价房1套，已网签商品房252套及未网签已收定金及工程抵账房60套。拍卖底价包含被执行人青岛国隆昌盛投资置业有限公司提供的已售房未收房款1.47亿余元。

据悉，国隆幸福城项目共七栋高层1053户，510套商品住房，目前还有近300套的商品房可对外销售。除了商品房外，国隆幸福城还有543户保障房购房者。此外，项目还有教育配套、车位配套、商铺等资产。项目虽三年前已封顶，但自2014年11月停工以来，工地上逐渐荒芜破败，建筑材料堆砌，设备锈蚀严重，虽然工地上有人看守，但是明显已经很久没有人在工地上活动，原计划2015年3月交付的房子至今没个说法。“一个月前法院的人曾来过，听说10月份就能复工。”14日上午，工地门口的保安告诉记者。

未售部分估价 半年前已超8.55亿

今年3月31日，青岛衡元德房地产评估有限公司出具的估价报告显示，国隆幸福城项目在2017年3月31日的市场价值未售部分房地产总价超8.55亿元，共计855559732元，当时按照住宅部分单价17009元/平方米来计算；商业部分单价15977元/平方米来计算；停车位单价120000元/个；教育设施部分单价8161元/平方米。

已售部分未收房款总值147620419.71元；其中已网签限价房542套未收房款91200333元；未网签限价房1套未收房款393552.8元；已网签商品房220套未收房款43129383.56元；未网签已销售商品房60套未收房款12897150.35元。根据评估公司的估价报告显示，该项目续建成本总价为231188644元，意味着接盘者还需要至少投入2.31亿元才能完成项目建设。

拍卖公告显示，拍卖方式为设有保留价的增价拍卖，保留价等于起拍价，至少一人报名且出价不低于起拍价，方可成交。有业主表示：“我们担心起拍价太高了，没人接盘会导致项目流拍。”但也有细心的业主算过这样一笔账，项目可售商品

房还有不到300套，按2万元/平方米(参考周边房价，附近二手楼盘已经达到2.3万元每平方米)，此外加上未售的商铺及教育配套设施，总价值在12亿-14亿元。

停工三年来 周边房价已翻番

假如首拍以起拍价成交，接盘者除了需要投入法院拍卖的6.88亿元，还需追加工程建设费用、税费2亿-2.5亿元，总成本可以控制在9.4亿元内。如果按照最高收益14亿元减去投入资金成本9.4亿，利润可达4.6亿元左右，即便是按照最低的12亿元收益来算，接盘者也能获得2.6亿元的回报。业主代表王先生告诉记者，待拍卖结束确立项目建设主体后，将进入清偿阶段，他们希望政府能像济南彩石山庄的处理模式一样，让购房的业主得到优先受偿。

房价经过过去三年的上涨，目前，国隆幸福城周边的海信湖岛世家二手房单价已达24800元/平方米。中海临安府高层为22000元/平方米，叠拼26000元/平方米。相比三年前，已经翻了一番。周边交通也方便，配套成熟，规划中的地铁5号线还设有湖岛站和宜昌路站。此外，该项目还紧靠海云庵商圈以及四方利群商圈，学校有北山二小、湖岛小学、四方小学等，附近的医院有青岛市中心医院、青岛大学附属医院市北院区等。

国隆幸福城停工接近三年，几近烂尾，整体拍卖也是克服了重重阻力，这除跟数百户业主的积极争取有关外，也跟三年来楼市回暖，主城区土地资源匮乏、房价翻倍增长密不可分。

保留原来购房资格 保障房还是原房原价

国隆幸福城的开发商青岛国隆昌盛投资置业有限公司是否有接盘的打算?13日，记者联系到青岛国隆昌盛投资置业有限公司实际负责人高鸽。“公司用了两年多的时间试图盘活这个盘，也一直没有放弃和解的机会，但是和解需要法院、政府、业主的一致同意，和解的优势就是能快速解决这个死结，让项目尽快复工。”她告诉记者，他们根据市场估值判断项目未售部分价值在12亿-13亿元，评估报告只有8.55亿元，明显处于低价。但目前他们没有接盘的能力，现在已经到了法院拍卖的阶段，他们也不想项目再节外生枝，希望项目尽快落地，拍个高价，好给业主和债权人一个交代。

“这次网络拍卖完全是市场行为，司法拍卖信息发布之后，我们主动向一些开发商发布了这一消息，至于这些开发企业是否会参与竞拍，我们并不掌握。”14日，青岛市北区开发建设局相关负责人乔工程师透露，确实有不少企业咨询项目情况，但是否一拍成功要看市场情况，毕竟开发企业也要看能否获得利润。

“这次拍卖并不拍卖已经网签的商品房和保障房，购房业主的利益已经得到保证了，保障房还是原房原价，不管是哪个开发商接盘，保留了原来的购房资格，此前我们给业主提供了三种解决方案，包括退购、继续购买、提供利息和安置房等，这些都保证了购房者的利益。”乔工程师透露，国隆幸福城项目之所以能通过司法途径网上拍卖，就是借鉴了济南烂尾楼“彩石山庄”的处理模式，但并不是完全照搬，因为项目情况不同，各个区的情况也不同。

齐鲁晚报码帮粮品实地考察引进有机文山三七

苗乡三七，全省大优惠

不是每一个商家或者企业都能种三七、更不是每一个商家或者企业能种出好的三七。至今科研团队从未发现过野生三七，市场上流通的三七也很少有超过三年生的三七。本报码帮粮品记者深入文山、实地考察、追本溯源引进高品质苗乡三七，推荐给我省读者。每一款到达您手中的苗乡三七都历经30000小时，数百道种植和加工环节，确保你吃到嘴里的每一克三七粉都是放心的、安全的、有机的。

为什么买苗乡三七

一、安全性:农残和重金属超越国家标准，剧毒农药零检出；二、有效性:有效成分含量>7%，高于中国药典标准40%以上；三、吸收率:苗乡三七的吸收率是普通三七粉的三倍以上。

苗乡三七 特大优惠

订购半年量立享95折，赠50克生粉1袋；订购全年量立享9折，赠50克生粉2袋。

苗乡三七适应人群

苗乡有机三七生粉:三高人群、糖尿病人群、心脑血管病人群、动脉硬化人群、中风偏瘫人群、经常应酬人群、久坐人群、白领一族、想保肝养胃抗炎人群

苗乡有机三七熟粉:体质虚弱、免疫力低下、易疲劳、贫血、失眠人群。

订购热线:0531—83170986 13395310378

销售地址:齐鲁晚报码帮粮品读者体验中心:经十路16122号,大众日报社老报社东邻院内(经十路与环山路交叉口西南角院内副楼2楼202室),乘16、62、64、79、115、117、152、BRT2、K51、K56、K68、K139、K170、K171、202路在经十路科院路站牌下车东行50米 市内免费送货 省内免费邮寄