

9226人围观、189人设置提醒 却无人出价 4.67亿元溪心综合体缘何流拍



溪心综合体A-01地块



溪心综合体A-03地块

22日10点,我市溪心综合体A-01、A-03地块主体及工程使用权的阿里司法拍卖正式结束,虽然有9226人围观、189人设置提醒,但直到最后一刻也无人报名参与竞拍。

4.67亿元的起拍价、我市第一个综合体项目、雄踞溪心板块核心区块等等,近期这一被刷屏的司法拍卖房产,却迎来了第一次竞拍结果——流拍。

记者 舒姿

这个城市综合体为何这么热

这一流拍的综合体项目为什么会这么受关注呢?

溪心综合体A-01、A-03地块本来有一个响当当的名字——中科·鑫天地城市综合体。它位于溪心路和金胜路交汇的正中心,2015年开工建设,是一个集商业、娱乐、餐饮、文化及公寓为一体的城市综合体。它聚集了星级酒店、购物中心、酒店公寓、市民广场、IMAX影院等生活、娱乐、休闲设施,主楼建筑面积超过42000平方米,共计5层。值得一提的是,这是我市第一个大型城市综合体项目。

其中,A-01地块主要建设内容为星级酒店以及商业配套,占地面积24689平方米。A-03地块主要建设内容为商业综合体和酒店公寓。项目总建筑面积20万平方米左右(地上面积约11万平方米,地下面积约9万平方米),总投资额约12亿元。

很多人期待二拍降价?

沉寂已久的中科·鑫天地再次进入市民眼帘,是这次在阿里的司法拍卖。得知这一消息,市民不免惋惜,但更多是希望其涅槃重生,不论谁来接盘,尽快让它焕发新生。

第一次拍卖虽流拍了,但千万不要失望,好戏才刚刚开始。根据很多豪宅的拍卖规律,竞拍人习惯在第二次、第三次时出手。因为照正常的流程,流拍的房源进行二拍的价格通常不低于一拍价格的8折,所以新的起拍价是竞拍人所期待的。

去年,江南里(杭州顶级豪宅)的一套法拍房流拍,起拍价6250万元。今年,这套房源再度拍卖,起拍

价5000万元,较一拍直降了1250万元。这次拍出的这套法拍房,是江南里迄今为止拍卖的第二套房产。第一套就是大名鼎鼎的“女股神”江南里的房子,一拍同样流拍,二拍成交。在江南里拍卖时,曾有两入交了625万元保证金入场竞拍,都未举牌,以流拍告终。同期吸引了3.7万多人次围观的武林壹号(杭州另一顶级豪宅)2-1-2901也曾流拍,有人交了1000万元的保证金也没有举牌。乐视旗下的商业综合体世茂工三也曾被司法拍卖,也经历多次流拍。

这些事例说明,竞拍人对高价拍卖是很谨慎的。有拍卖专业人士

表示,参与高价房源拍卖的人群相对来说更理性,因为一来一去就是百万元甚至是千万元的出入,哪怕只有一人报名,也会和“智囊团”商量,深思熟虑后再出价。而报了名不举牌的,很可能是奔着二拍降价去的。

当然,考虑到这是法院拍卖的资产,竞拍人或许怕在交易过程中出现不确定因素,因此出现流拍的结果并不意外。

历史总是惊人相似。溪心综合体A-01、A-03地块189人设置提醒、9226人围观的背后,肯定存在幕后大佬的观望。这次没有出手不代表他们下一次不会。

加上中科·鑫天地项目周边住宅项目林立,丽州一品、万国城、金水湾、龙域天城等;周围有多家医院、学校等,生活便利,已形成一个成熟的生活圈,居住人口还将不断增长,将提供巨大的消费潜力。周边路网纵横,交通便利,毗邻中国科技五金城、永康国际会展中心、永康总部中心。此后,浙江星汇资产管理有限公司还与永康中科房地产开发有限公司签约,由星汇商业统一管理和经营,联手打造这一城市综合体。

一切看似非常顺利,市民似乎马上就能享受到这一城市综合体带来的全新生活方式。不少市民计划购买公寓投资或自住,有的公司打算在此分设办事机构。2017年,市民发现中科·鑫天地无施工人员出现,情况急转直下,坊间时有传闻:开发商资金断链等说法。曾被寄予厚望的城市综合体就此沉寂。

我们来做一个简单的比较。1月13日,经济开发区F14-02零售商业用地使用权拍卖由浙江荣域房地产开发有限公司以17.02亿元的总价竞得。事实上,这也是一个综合体项目。溪心综合体A-01、A-03地块评估价为6.67亿元,起拍价只定了4.67亿元,关键是项目基本建设完成,给排水、通电、通信、道路灯等基础设施完备。

拍卖开始后,不少房产界、商业界人士曾联系记者。他们有一个共同点,对本次拍卖感到意外,接着关注会是谁来接盘。究其原因,本次拍卖是通过金华市中级人民法院发布,加上近段时间受新冠肺炎疫情影响,大家注意力有所转移,对楼市领域关注度自然有所下降。

对于潜在的买家而言,如何盘活溪心综合体A-01、A-03地块可能是最大的问题和挑战。它属于重资产,操盘者需要具备强运营、强管理的能力。整个项目不是“小散户”吃得下的,而机构投资者都很精明,他们在没有足够信心时不会轻易去碰某一个项目。在售价上,对于住宅地产和写字楼而言,市场可能从周边成交价、租金水平来倒推出项目的价值,但商业地产强运营的属性决定了项目估价有较大的弹性。

可以预见,经过第一轮流拍后,溪心综合体A-01、A-03地块关注度会持续走强,本报也将继续关注。

烫手山芋还是香饽饽?

烫手山芋还是香饽饽?

烫手山芋还是香饽饽?

烫手山芋还是香饽饽?

烫手山芋还是香饽饽?



溪心综合体内部局部图

永康市新型冠状病毒肺炎疫情防控工作指挥部

永康日报社

宣

○