

每经编辑：程鹏,易启江

刚刚过完春节，上海就有数套千万豪宅被拍卖。

2月8日，两套位于上海普陀区中环名品公馆楼盘的房源分别经历了29轮和30轮报价，最终被两位购房者拍得，成交价均达到1700万元。



图片来源：阿里法拍

安居客网站显示，中环名品公馆总户数为2074户，停车位有1700个，绿化率为40%，竣工时间为2013年，目前均价为89851元/平方米。



图片来源：阿里法拍

几十轮较量之后，两套房源的溢价均超过20%，成交单价分别为约9.64万元/平方米和9.58万元/平方米。

不过，尽管成交价已不算低，但前述中介认为，不足10万元/平方米的单价买到“楼王”，仍然可以说是一次成功的“捡漏”。

小编查询到，去年年末，中环名品公馆10号楼房源即将入市的消息一度在业界盛传，共计有60套房源，户型与此次拍卖的10套房源一致，为178大平层。根据小道消息，这批房源受到上海限价政策的限制，预售价格或在8.1万元/平方米，存在明显的价格倒挂。

但有消息称，该售价不包含精装部分，每套房需额外支付9000元/平方米的装修费，最终的售价为9万元/平方米。而贝壳找房历史成交记录显示，去年5月，该小区成交一套面积为111.9平方米的房源，成交价1122万元，折合10.02万元/平方米。

“一般‘楼王’房源的位置、视野、户型都是整个楼盘最好的，价格肯定也会更高一些。而且中环名品公馆之前挂牌的房源中紧凑户型占比较大，178平方米的户型只有‘楼王’才有，预计二手价格在11万元/平方米左右。”

拖欠6亿工程款成被执行人

除了10号楼的房源外，该楼盘的其他部分房源也曾计划公开拍卖。

早在2019年5月，上海市普陀区人民法院原本计划在当月14日10时至17日10时止，拍卖16号203室。不过，由于当事人达成了执行和解协议，不需要拍卖财产，最终撤回。与此同时，上海市第一中级人民法院曾在2021年5月6日10时至5月9日10时止，拍卖7号3220室、1号3701室等6套房源。但由于执行异议，这6套房源均暂缓拍卖。

作为一个开发周期长达近14年的豪宅项目，中环名品公馆为何会有这么多房源拿出来拍卖呢？

要知道，根据媒体的报道，2008年上海智富拿下中环名品公馆项目地块时意气风发，该地块楼面价仅千元，而中环名品城2011年推出首批房源时，单价就达到了33761元/平方米。

接下来的十余年里，中环名品城累计推盘5次，最近一次推盘是在2017年，当时的单价已达64859元/平方米。以此次拍卖成交单价超9.5万元/平方米作为参考，14年来，中环名品城的售价翻了约3倍，加之该项目地块楼面价低至千元，可谓利润丰厚。



☆  文书全文



申请执行人**杨丰宁**、被执行人智富公司未发表意见。

本院查明，关于**杨丰宁**与智富公司仲裁纠纷一案，上海仲裁委员会于2021年4月7日作出4119号裁决，确认截至2021年4月9日，智富公司欠付**杨丰宁**工程款本金6亿元、违约金6,000万元，共计6.6亿元，如智富公司于2021年4月9日前支付1,000万元，于同年9月30日前支付2亿元，于同年12月31日前支付2亿元，于2022年6月30日前支付2亿元，**杨丰宁**同意减免违约金2,000万元，且自2021年4月10日起不再计算违约金；若智富公司未按时足额支付上述任一期款项，视为根本违约，未到期款项自逾期付款之日视为全部到期，**杨丰宁**不再减免2,000万元违约金，智富公司应立即向**杨丰宁**支付逾期付款违约金（以所欠工程款本金为基数，按照日万分之四的标准，自2020年8月2日起算至全部清偿之日止）；确认**杨丰宁**对智富公司名下位于本市古浪路288弄12号3002室、15号2901室、2902室、19号3702室房屋享有抵押权，就折价或拍卖、变卖款项享有优先受偿权；对于未办理抵押登记手续的抵押财产10号楼62套商品房，在上述不动产符合办理抵押登记条件之日起的5个工作日内，智富公司应配合**杨丰宁**办理抵押登记手续，为本裁决项下的付款义务提供担保；对正在办理抵押登记的530间仓储房屋，智富公司应及时与抵押登记机关沟通协调，协助**杨丰宁**尽快取得抵押登记的他项权证；**杨**

指  
案  
推  
案



不过，上海智富并未偿还。去年5月，上海智富因未如期偿还款项成为被执行人，10号23-28层房源全部被法院查封拍卖。

随着  
10套房  
源被批量摆上拍  
卖台，中环名品公馆10号楼剩余  
房源能否入市呢？

“如果开发商未及时还钱，这些房源肯定会拿来拍卖。”上述杨姓工作人员表示，只是其起拍价或许会受制于上海市的房价走势及拍卖时的具体情况，或稍微低于现在的价格。“不过，总体上，应该不会低于多少。”该工作人员预测。

事实上，早在2019年，就有不少购房者的购房意向金被上海智富挪用，导致购房者无法拿回意向金。此后由购房者起诉上海智富，胜诉后被告知上海智富账户上无资金可用，法院随即冻结了上海智富账户。此后资金问题就像滚雪球一般越滚越大。

启信宝APP显示，上海智富成立于2006年，注册资本1亿元，法定代表人朱生海。该公司主要做房地产开发经营，共有531条法律诉讼，其中涉及多起民间借贷、借款合同纠纷，且上海智富6次被下发限制消费令，被执行总金额已高达27.55亿元。

