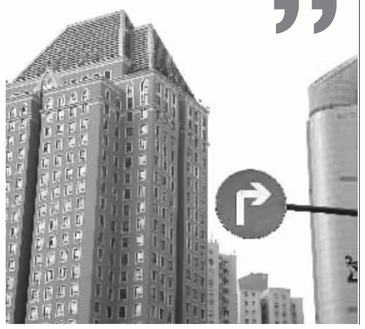
损失5000多万 开发商江宁“割肉记”

■起因:当初疯狂拍地,如今地价大降,吃不消了
■结局:未按期交地款,江宁两块天价地块被收回

“38轮,底价从6500万元拍到1.64亿元! 17轮,底价从7800万元拍到2.02亿元!去年11月16日,南京江宁文华街附近的两幅住宅地块,被一家开发公司“彪悍”地收入囊中。

然而,时隔不到8个月,有消息传出:因为拿地的开发公司没有按时缴纳土地出让金,这两块地已经被国土部门依法收回。昨天,江宁区国土局相关人士也证实了此事,并表示会按照合同没收一定的定金。

业内人士认为,一些开发商当初在极不理性地“疯狂”高价拿地之后,没想到会遇到地价回落和楼市销量停滞不前,同时融资又出现问题,现在只好“赔了定金又折地”。”



去年拿地:江宁每平方米4000多
“当时就感觉开发商疯了!”

“想到去年11月的那次土地拍卖会,现在还心有余悸呢。”南京焦点房地产网一位人士回忆说,当时南京国土局土地办一举对外出让了14幅地块,其中13幅是江宁区的,有3幅纯住宅地块楼面地价(房价中的地价成本)均超过了4000元/m²。

据了解,这三幅地块的价格分别是:一块地块拍卖价3.18亿元(底价1.23亿元),楼面地价4446元/m²;另一块地块拍卖成交价1.64亿元(底价6500万元),楼面地价4145元/m²;第三块地块拍卖成交价2.02亿元,楼面地价4204元/m²。前一幅地块被南京一家房产公司拍得,后两幅地块被另一家南京房产开发有限公司一并拿走。

“开发商发疯了!”拿地之后,一名专家用这句话来形容拍卖会的狂热程度。因为去年7月26日,万科曾在江宁牛首山河附近拿到一块地(现在的金域蓝湾楼盘项目),楼面地价是3278元/m²,当时房产业内觉得是个个例。哪知道11月份的土地拍卖更为离谱:楼面地价史无前例地超出了4000元/m²!

今年行情:江宁每平方米1000多
“按去年拿地价格,这房子怎么卖?”

开发商明明拿了地,怎么又撤手不要呢?南京中原地产交易中心主管李千娥认为,在去年11月16日的土地拍卖之后,后续土地拍卖的地价反差太大,可能让高价拿地的开发商无法接受。

我们可以看一看在那次疯狂的拍卖会后,江宁的地价到底出现了什么走势?

“去年下半年到今年上半年,江宁土地的拍卖地价就像‘过山车’。”一家外地房产公司负责南京市场拓展的负责人说,他们去年一直想在江宁拿地,但看到地价拍得那么高,就收了手。果不其然,江宁地价的自由落体运动说来就来了——

去年12月26日,新城创置拿到了一幅江宁开发区同仁医院以东的地块,是以2.36亿元的底价拿走的。而这一商业和住宅混合地块,即使不算商业地块近2万平方米的面积,单独以2.36亿元折算住宅的那一部分用地,楼面地价也仅有2426元/m²。如果综合计算,这一地块的楼面地价只有1800元/m²左右。

今年4月28日,江宁5幅住宅地块出让,4幅底价成交,1幅流拍。其中被业内普遍看好的江宁岔路口附近宏运大道以北、中心河以西地块(出让面积54978.1平米),被江苏爱涛置业以底价2.78亿元拿走,折算楼面地价为2974元/m²;另外3幅底价成交的地块,楼面地价都没超过1500元/m²。

4000多元/m²的楼面地价怎么能和2000元/m²左右的楼面地价相比?江宁一家房地产公司的销售总监说,如果继续缴纳土地出让金,意味着今后这家高价拿地的开发商在地价上就比别人吃亏了2000元/m²,这么高的地价,今后怎么卖房?

而且,地价回落还不仅仅是江宁独有的现象。一位业内人士告诉记者,今年6月25日,河西中部地区的梦都大街奥体地块,最终以底价8.3亿元出让,楼面地价爆出“超低”的4882元/m²,“你想想看,这家开发商去年在江宁拿地的地价都4200元/m²了,现在能不‘撤退’吗?”

■一算吓一跳

开发商被没收5490万!

早在7月初,坊间有传言说这三幅高价地块的买家,因为没有按期支付出让价款,土地已被收回。记者向江宁区国土局求证,一名相关人士表示,“三块高价地块的后两块被收回了”。

据了解,按照土地出让规则,开发公司作为竞买人在拍卖土地之前,就要缴纳相应的保证金,以“价高者得”的方式竞得土地后,签订《国有建设用地使用权公开出让成交确认书》和《国有建设用地使用权出让合同》。按南京市的规定,在出让合同中会约定,要求竞买人首付不得低于出让总价款的15%(含拍卖之前缴纳的保证金),这也是该地的定金,即使后期无力付款,这15%的部分也不予退回。

按这个“老规矩”,这家开发公司损失可谓惨重:文华街01号地块的拍卖保证金为1000万元、02号地块为1200万元,按照两块地总出让价款为3.66亿元(1.64亿元+2.02亿元)计算,折算后起码要5490万元(3.66亿元×15%),这也是开发商要被没收的定金。

国土部门:

拍卖土地被收回 南京早就有先例

不过,采访中,江宁区国土局没有透露现在具体没收了开发商多少违约金,只是委婉表示地块收回是正常工作,没什么特别的。

那么,这家房产开发公司对此怎么看呢?采访中,一名副总经理表示,对地块是否被收回不是太清楚,目前并没有接到地块被收回的通知,而“公司一把手老总也在外地出差,不方便接受采访”。

记者了解到,开发商无力支付土地出让金,而被政府部门没收定金、收回土地并不是头一遭。早在2004年1月15日,新街口铁管巷A、C两幅地块以5.45亿元拍出,其中铁管巷A地块以31455元/m²的价格,创下了南京历年土地出让的“单价之最”。一年半后,上海两家拿地的开发公司因无力缴纳土地出让金,被南京市国土部门收回,并且依据合同,没收了8000多万元的拿地定金。

而今年1月份,南京市国土局相关人士也公开表示:“拍卖土地并非一锤定音,如果不符合相关政策,将严格予以收回。”

据悉,截止到2007年底,南京市共解除了8幅地块的土地出让合同,对延期付款地块收取违约金1亿多元;其中2007年市区范围取消竞得资格1幅,收回土地使用权1幅,690万元保证金不予退还,有力地维护了出让合同的严肃性。

业内分析:

开发商为啥宁愿 赔了定金又折地

中房指数南京典型指数办公室研究总监古伊认为,在去年一系列的房产调控政策之后,尤其是银行的“银根”收紧之后,去年下半年南京楼市开始进入胶着状态。开发商在融资渠道受限的情况下,经过这段时间的“硬挺”,有可能已经面临“断链危机”。

她分析说,那些被收回土地的开发商,很可能是资金周转不过来,“选择损失一些定金也是无奈之举”。因为在土地市场公开出让的“游戏”规则面前,开发商需要对自身经济实力予以充分考虑,如今“赔了定金又折地”只能是自食其果。不过,在现在的情况下,开发商舍得丢弃定金也不继续投入,也是一种果断“止损”,不失为一个躲避更大风险的好办法。其实,地价本来就是房价的有力后盾,现在地价都撑不住了,房价还有什么理由不降?

■记者手记

疯抬地价 是要付出代价的

在南京近两年的土地出让会上,我们曾经不止一次地遇到这样的场景:举着拍卖号牌拿地时财大气粗的开发商,一次加价动辄数千万元,2亿的地价4亿买、6亿的地不抬到10亿不罢休。“彪悍”拿地的开发商极不理智的疯狂举牌,也导致了南京土地出让出现“面粉地抬出面包价”的咄咄怪事。

然而,“彪悍”的背后,很快传出开发商无力缴纳土地出让金、被迫“赔钱折地”的消息。一名深谙土地拍卖的专家表示,土地出让“价高者得”的游戏规则,刹不住谋求暴利的开发商的步伐,但是任何市场都有风险,尤其是在暴利的房地产市场,必须愿赌服输。

如今,江宁的两幅地块被收回,也给那些拼命抬高地价、试图推动房价上涨的开发商们敲响了警钟:哄抬地价,是要付出代价的!

快报记者 尹晓波

[声音]

樊纲:降!

“按照现在的收入,这么高的房价,这么大的一个泡沫市场,早晚要垮掉。不管房价上涨被说得如何天花乱坠,到某一天它也会跌下来。”

——著名经济学家樊纲

“现在是整治高房价最佳时机。”

——国务院参事任玉岭

“房价在涨势大幅放缓后可能呈现小幅稳步上涨态势,但短期内普跌的可能性较大。”

——工行研究报告

■网友反应

●太好了,早就该跌了,大快人心。

●高房价是顶在开发商和银行及贷款炒房者头上的堰塞湖!一旦溃堤不得了。

●炒房客搬起石头砸了自己的脚。深圳出现了,全国其他城市一定也会出现的,大家等着瞧!

●无论什么说法,我只有一个说法:不买房子,留点钱打酱油!

冯仑:就不降!

“我们要找到自己的生存办法,就是要变成‘猪坚强’。”

——万通集团董事长冯仑

网友反应

●炒房被套、房价走低,开发商假装玩“坚强”。

●猪后面是牛,牛后面是虎狼!

热烈祝贺我校初三中考冲刺班全体同学超二类省重点分数线!
热烈祝贺王志捷(702)、夏清(689)、徐家熠(683)、吴亮(683)、张丹荃(680)等同学中考取得优异成绩!

群英 新初一、新高一衔接班 中考冲刺签约预备班 新小三至高三精品班 暑二期招生

开课时间 ★7月10日至7月30日(新初二、新高一) ★7月15日至8月4日(新初二、新初三、新高一、新高二) ★7月23日至8月12日(新小五、小六、新初一、初二、新高一、高二、高三)

★新初一、新高一衔接班★
新初一衔接班前期针对分班考试,后期预习新初一课程。2001年以来,已成功举办七届,每年至少有85%的同学顺利进入心仪的学校快班学习,为初中阶段奠定坚实基础。新高一衔接班提前预习新教材,感受新内容,新方法,使得在高中阶段学习、考试中胜人一筹!每年该班报名非常火爆,越是优秀的学生越喜欢!

★中考冲刺签约预备班★
为新初三同学下学期进入中考冲刺班学习做好准备!本期课程结束时,进行中考冲刺班入学测试,合格者承诺包考各类省重点(签协议)!2002-2008年连续7年中考冲刺班达省重点线率均为100%,近60%的同学超一类省重点线!08年初三中考冲刺班全体同学超二类省重点分数线,其中最高分702分。

★新小三至高三精品班★
开设语文(阅读与作文),数学、英语、物理、化学、生物强化复习+预习班,新概念英语一、二、三精读班,少儿书画班,欢迎成绩在中等以上的同学报名参加!
一流的师资、一流的管理、加上小班化教学的良好学习氛围,能确保同学学习成绩大踏步提高!群英每年有近200人次同学在全国、省、市各科竞赛中获奖!……

群英独特的优势
1、南京最先采用小班化教学的社会力量办学机构。
2、南京最先敢于同家长签订升学协议的培训学校。
3、提供最优美的教学环境、最优质的师资、最人性化管理的学校。

报名地址及咨询热线:详情请点击 www.njqy.net.cn www.njjyw.net.cn
新街口中山南路89号江苏文化大厦23楼 84699226 84466095 康、孟老师
瑞金路48号瑞金大厦4楼A12、13室 84647680 李、张老师
城北福建路华富园1号华富大厦1404室 83462166 杨、章老师
南湖广场13路底站西祠街区17幢4楼 86368006 86421618 张、鲁老师
龙江汉江路142号(苏宁千秋情缘17幢) 66622328 叶、黄老师
大厂区新华路129号三丰公寓2单元0210室 57014076 汪、刘老师

学科带头人、命题组成员及青优教师加盟的超强师资团队执教15-20人精品小班,空调小教室营造绝佳教学环境!

到趣捷学游戏动漫 拿名校文凭获国际证书

南京趣捷游戏动漫设计与开发,学历教育火热招生;入学签定就业推荐协议,合格学员100%保障就业!
培养“技能+学历+职业”专业型人才

作为游戏动漫培训的领航者,我校联合国家垂点院校开设“游戏动漫设计开发方向”学历专、本科教育。我校已获得中国电子商务协会网络营销委员会的授权,成为中国电子商务协会动漫商业发展促进中心。趣捷教师全部来自著名游戏动漫企业一线的设计与开发专家。趣捷成立至今,无一例教学事故,无一例教学投诉。免费加课已达80课时,业余之间按学员需求,老师陪请随到,充分为学员服务。学员满意度达到100%。

毕业学员可获得名校大学文凭及专业证书
文凭:国家承认的名校本科/专科文凭
证书:★ Autodesk 游戏美术设计师证书(国际认证)
★ 电子信息产业部技术培训证书(国家认证)
★ 游戏动漫设计师结业证书(行业认证)
★ 中国电子商务协会网络营销专业资质会职业经理人(助理师)证书(国家认证)

趣捷 成就游戏动漫精英 86368200 地址:南京市建邺区南湖茶亭东街79号 西祠街区 4号楼3楼 网址:www.qujie.net

南京明亮眼镜 BRIGHT OPTICAL 南京市名牌产品
暑期眼镜节开始啦!
TSC技术服务呼叫 爱眼热线 025-84650575
★江苏省质量诚信企业 ★ISO9001质量认证 ★QCS全程质量控制 ★十佳眼镜专卖店 ★“三信三优”单位 ★南京市爱心企业
重点推出各种组合套镜
特惠无限 清涼无限
明亮眼镜節 第8屆
358元 “清涼”无限组合 QCS
260元 “清涼”无限组合 QCS
120元 “清涼”无限组合 QCS
自选元 “清涼”无限组合 QCS

南京明亮眼镜公司各专业连锁店

大十字路总店:大十字路147号(四川酒家旁)	84452160	汉中路一店:汉中路129号	84720687
新街口店:洪武路88号万达广场17#商铺	84783726	汉中路二店:汉中路108号101-B商铺	84703773
精品专门店:洪武路88号万达广场14#商铺	84783756	南湖店:南湖东路11号(南湖广场旁)	86411078
大众专卖店:新街口天公庙天公局二楼宏图三胞旁	84730083	南师大店:汉口西路67号(南师大后门)	83705301
南邮店:南邮洋华大校区内活动中心一楼	84891569	南大店:汉口路27号(南京大学正门)	83206280
湖南路店:湖南路24号(市民广场旁)	83612313	银金店:银金一村5号(市十三中旁)	85400059
湖南路二店:湖南路12号-16(省军区旁)	83329581	迈皋桥店:迈皋桥好又多对面1层1号	85312029
三牌楼店:挹范马路186号(三牌楼大街1号)	83405517	仙林店:仙林大学城大成名店公园1024#商铺	85890118

江宁一店:上元大街472号(原大街东路8号)	52195232
江宁二店:上元大街496号(原大街东路32号)	52189568
竹山南路店:江宁竹山路133号	52168256
上元大街店:江宁上元大街686号	51192237
通济街店:溧水通济街电力大厦一楼	57228221
中大街店:溧水中大街48号116-118#商铺	57429518
六合店:长江路2号(人民商场一楼)	57124569
浦口店:文德路金浦广场(肯德基旁)	58110548

北大荒物流 零担往返 南京↔青岛 山东全境 承接厂家全国零担整车业务 电话:025-85665077 85574678 手机:13905173405 13951637777

城际物流 通过国家AAAA物流资质认证 ISO9001管理质量体系认证 南京 天天发车 门到门 广州 深圳 上海 沈阳 长春 哈尔滨 025-85575936、13236523666

顺道物流 西安专线 陕西全境 天水 平凉等 025-85566485 84022701 蒋道余

宁青货运 南京 专线 青岛 025-85692481 0532-84821091

御港物流 苏南全境 夕发朝至 镇江 江阴 常熟 昆山 张家港 丹阳 常州 无锡 苏州 上海 询价热线:025-81982110 025-81627821 13814122999 Http://njyugang.com

南京普华天地物流有限公司 南京—武汉—湖北全境 用航空速度、阳光服务、公路价格 打造南京至武汉特色零担班车线路。客服中心:025-85573577 网址:www.puhua56.cn 地址:南京市栖霞区海子口128号 高薪诚聘专(兼)职销售人员

天利物流 南京 整车零担 全程保险 → 全国各地 025-85560455、85078269、13002524968 北京 天津 广州 山东 每日往返 量大价优

沃尔德物流 WORD 南京→上海 北京 天津 广州 深圳 杭州 宁波 重庆 全国各地整车零担配载 025-85665089 85665029 网址:www.world-56.com

翔驰物流 南京→大连 上海 东北三省 电话:85577329 13770573333 地址:南京栖霞区王子楼西108号仙林汽配基地20幢16号 13813362222(饶)、13305179172(王)

南京联运物流 NANJINGLIANYUN 南京 专线往返 南通 海门 启东 地址:中央北路233号院内 电话:58706970 13813362222(饶)、13305179172(王)

政亚 (西北专线)(新疆全境) 银川 西宁 兰州 包头 乌鲁木齐 库尔勒 阿克苏 伊宁 13245805311 025-51538964

乾坤物流 南京↔江苏 上海 浙江 山东 杭州 宁波 温州 台州 济南 淄博 烟台 青岛 025-68696345 13611519060

百斯特物流 南京 整车 → 西安 济南 烟台 上海 杭州 宁波 及周边地区 025-84023926 13327801706

创琦货运分公司 南京 专线 → 洛阳 郑州 开封 武汉 新乡 南阳 专营全国回程车 新疆全境 025-84022907 82088576 13245863669(王)

佳顺货运 南京 每日发车 天津 沈阳 北京 哈尔滨 025-85024878 85633436 025-85633436 13057593834 15951994700

维丹物流 南京 扬州 泰州 南通 成都 重庆 通州 如东 海门 启东 如皋 海安 电话:025-85692844 13951956596 地址:中国南京建宁路35号8003

南京翔欣物流 南京 专线往返 天天发车 西安 025-84022735 13951672479

专业调车 无锡市欧阳物流 南京 天天发车 西安 价低 为您调配苏锡常到全国各地回程车辆 电话:0510-83403362、13404255593 地址:无锡市万达停车场10幢10号