损失3540万

又一开发商江宁 割肉退地

“如果后期再不出台相应政策来消化存量房,估计今年四季度房价下降幅度将会比第三季度更大。”

——华远集团董事长任志强开始唱衰楼市

“楼市现在最大的问题就是信心。如果政府能给出一个相对明确的信号,房价降到什么价位才算合理,才不会继续往下降,我相信绝大部分开发商也愿意配合降价。”

——北京安盛投资有限公司总裁周伟峰

买房人受不了新房降价而选择退房;开发商也忍不住资金紧张来选择退地。昨天,江苏新城房产股份有限公司发布公告,宣布南京新城创置房地产有限公司去年12月份竞得的一块地正式退地,并表示3540万元的定金也被“没收”。

消息一出,南京楼市又起轩然大波:怎么江宁今年接二连三出现退地风波?在楼市低迷的情况下,开发商“割肉”退地求生存的一幕,是否还会继续演绎?

这块地:当初以为捡了个大便宜

■去年:拿地楼面价2000多元/m²

■今年:江宁成交土地的楼面均价仅为1755元/m²

记者了解到,公告所指的“No. 2007G104地块”即为在去年12月26日举行的国土拍卖会上,被南京新城创置拿走的“江宁开发区同仁医院以东地块”,地块的出让价为2.36亿元的底价。这一地块位于同仁医院以东、双龙大道以西、金马湖路以南,出让面积72317.7平方米,规划为公共设施、商业及二类居住混合用地,其中住宅用地为540406平方米、容积率为1.8。

业内测算了一下,即使不算进商业地块的近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(即“楼板价”,指房价中的地价成本)也仅仅只有2426元/m²。而综合计算,这一地块的楼面地价还不到2000元/m²。

当时,南京业内人士还觉得“新城创置捡了个大便宜”。因为去年11月16日,就在新城创置竞得104地块的前一个月,在该地区的同仁医院以北有一幅地块,曾有9家开发商进行了25轮疯抢,最终被东方鼎成公司竞得,其楼面地价高达4446元/m²。相比之下,新城创置拿到的地块楼面价便宜了2000多元/平方米。

据南京中原地产研究中心统计,今年1—11月份,江宁成交土地的楼面均价仅为1755元/m²。其中,今年2月份成交的2007G122地块(位于汤山街道宁杭公路北侧),其毛地出让的楼面地价不足800元/m²。

这家公司:城北楼盘才卖出一成多

记者在江苏新城创置的网站上查询到,目前该公司在南京开发的楼盘有新城尚东区、新城尚座、新城尚郡、新城逸境等4个项目。

据南京网上房地产显示,城北楼盘新城尚座566套房入网,到目前为止成交64套,成交率为11.31%,60%以上的房子被限制销售。业内人士认为,该楼盘今年的售价从均价9000元/m²左右直落到目前的7300元/m²左右,但销售量并没有明显好转。大量的房子被限制销售,可能是因为抵押给银行,这都显示其资金紧张,此番退地应该与销售回款慢也有很大关联。

■相关新闻

203套退房仅卖出16套

快报讯(记者 尹晓波)昨天下午南京11月份的商品房退房摇号。总共203套退房中,仅再销售掉16套房源,并且是16个人摇16套房源。房产局人士表示,只要看中的房子就可以拿到,都不用摇号了。

在这再销售的16套房源中,报名的一共只有16户,多集中在江宁楼盘,有7套来自于江宁板块的印湖山庄。业内分析说,因为印湖山庄目前在售的新房不多,而二手房目前价格在4300元/平米上下,但退房的价格集中在3500—4000元/平米之间,获得买房人的青睐也是正常的。除江宁之外,其余退房主要在城中、城东、河西板块,包括鸿意星城、拉德芳斯、明城华贵园、银河湾紫苑等楼盘。

有房产专家认为,现在市场上越来越多的商品房不断降价后,退房房源的价格优势就不明显了。在这203套退房中,不少房子的价格甚至都高出了目前楼盘在售的均价,所以多数房源摇不出去也是正常的。

公告

昨天在《中国证券报》等媒体上,江苏新城房产股份公司刊登了一则“关于104地块退地申请公告”:

本公司子公司南京新城创置房地产有限公司(以下称“南京新城创置”)于2008年10月向南京市江宁区人民政府提出2007年12月竞得的南京市江宁区2007G104地块(该地块竞得公告见2007年12月29日的《中国证券报》、《上海证券报》和《香港商报》)的退地申请。

现经江宁区政府同意,南京市国土资源局江宁分局与南京新城创置签订《关于解除新城创置公司No. 2007G104地块国有土地使用权出让合同及收回国有土地使用权的协议》,协议约定双方当初签订的土地出让合同解除,南京国土局江宁分局收回国有土地使用权;南京新城创置已交付的土地出让金中定金3540万元不予退还,并承担相应违约责任;南京国土局江宁分局退还南京新城创置剩余已支付的土地出让金9440万元。

[各界观点]

国土局:不能经营下去退地很正常

如果高价的“地王”地块,开发商忍痛“割肉”退地还情有可原,怎么这么便宜的地块也要退地了?

之前,记者了解到,同在去年11月16日的那场土地拍卖会上,南京一家开发商因为“没有按时缴纳土地出让金,两块地已经被国土部门依法收回”(快报曾作报道)。据悉,当时被收回的两块地块均位于江宁文华街附近,均为住宅地块,楼面地价分别为4145元/m²(土地成交价1.64亿元)和4204元/m²(土地成交价2.02亿元)。

那么,新城创置才2000元/m²左右的楼面地价,为啥也要退呢?南京市国土局江宁分局相关人士认为,开发商退地是很正常的。因为在当前楼市低迷的行情下,要看手上有地的开发商能否继续经营下去。如果不能经营下去,选择退地也是情理之中的事。

业内人士:开发商也认同房价还要降

按照南京国土部门退地没收15%定金的惯例,新城创置这次2.36亿元土地成交价的15%,刚好是3540万元。3500多万元也舍得丢?“开发商这是没辙了,也是当初疯狂拿地种下的一个‘苦果’。”南京中原地产研究中心主任张君认为。

上海《国房分析咨询报告》首席分析师、地产知名分析专家陈真诚则一针见血指出:退地不仅仅是一个资金紧张的问题,还表明开发商经过此前一段时间的观望之后,“认识到并承认房地产市场在深度调整、房价继续下降的大趋势,进而收缩投资策略”。

有关人士指出,如果开发商不退地,坚持继续开发,那就需要投入大笔钱,现在钱从哪里来?即使资金到位,房子建好后可能还是亏损,选择退地是“止损”的无奈之举。

快报记者 尹晓波

■综合消息

空置商品房近2亿平米 任志强称“史无前例”

“按目前这种销售量下滑速度,今年全国商品房空置率有可能将升至1.5亿—2亿平方米。”11月25日,华远集团董事长任志强在“2008年第三季度房地产市场形势REICO报告会”上如此预测。任志强坦言,历史上还没有这么大的空置率。

据记者了解,此前来自国家统计局的最新数据显示,截至10月末,全国商品房空置面积1.33亿平方米,同比增长13.1%。

而中金公司在最近发布的2009年宏观经济展望研究报告中认为,在目前的成交量下,北京、上海、深圳、厦门、南京、杭州、重庆、哈尔滨等全国15个城市现有的商品房库存,需要约27个月才能消化。

全国工商联房地产商会会长聂梅生教授则估算,“按全国平均房价3000元/平方米计算,这么多空置房所占压的资金将高达6000亿元。”

据《21世纪经济报道》

住房和城乡建设部正研究购房退税政策

在前天举行的中国产业投资论坛上,住房和城乡建设部政策研究中心副主任秦虹表示,类似上海1998年曾经实行的购房退税政策已经在住建部研究范畴之中。

秦虹表示,现行住房政策中,廉租房有一部分是实物补贴,有一部分是市场的租金补贴,都是你租了房子才给补贴;我们的公积金也是这样,买房子才能使用公积金,目前这些政策是已经有的。

她说,研究发现,各个国家在住房保障上手段是非常丰富的,不仅仅是建房和发补助的两种方式,另外还包括政府贴息。比如说贷款,每一个家庭买房子都需要贷款,这样的负担很重,政府可以通过财政贴息的办法,起到四两拨千斤的作用。

还有一种办法就是免税。秦虹表示,实际上美国买房子的时候所得税都是可以递减的,在还贷的部分递减。另外,如果在税收上有一些减税的支持,也可以调动社会资金投入到建保障性住房来。

据《东方早报》

经适房怎么卖?

■满5年可上市,政府收取收益部分的50%

■具体转让程序按二手房交易规定执行

■交易办法于12月1日起正式实施

“在江苏省13个地级市范围内,到今天为止,南京的住房保障政策是第一家全面成文的,也是最为完善的。”在昨天由南京市房产局召开的新闻发布会上,该局新闻发言人、党委副书记黄长安自信地表示。当天,南京市房产局发布了“关于贯彻《南京市经济适用住房管理实施细则》、《南京市廉租住房保障实施细则》的若干规定”,总共31条。

“经济适用房上市交易,应该是瓜熟蒂落的一项政策。”黄长安说,之前在世界城市论坛上,就曾明确经济适用房满5年可上市交易,但政府要收取收益部分的50%。就具体的上市交易细则,黄长安作了详细解读——

规定经适房还可“交换、赠与、继承、抵债”

——该交收益50%的依然要交

■政策原文:“经济适用住房上市,包括买卖、交换、赠与、抵债等处分产权的行为。购买经济适用住房满5年的起始时间,以购房发票记载的时间为准。未满5年确需转让的,由市住房保障办公室按原供应价格予以回购。”

“上市交易的说法不确切,这次管理办法不仅仅包括买卖,还包括交换、赠与、抵债等方式。”黄长安说,如果是经济适用住房之间相互交换的,可以免交收益,且交换后的房屋仍为经济适用住房;如果经济适用住房与其他产权房进行产权交换的,依然要交纳差价收益,且交换后的房屋不再为经济适用房。

黄长安说,对于经适房的赠与问题,并不是随便可以赠送给谁的。赠送给“原申购家庭成员”,受赠人不需交纳差价收益,经适房形式不变。打个比方说,原来是丈夫申购的,现在赠给爱人或子女才免交收益;如果是赠与其他人的,受赠人就要交纳差价收益的50%,受赠后的房屋不再认定为经济适用房。

经适房上市出售,谁都可以买

——具体转让程序按二手房交易规定执行

■政策原文:

1. 受让方的家庭为符合经济适用住房申购条件的城市低收入住房困难家庭、国有土地上的被拆迁困难家庭的,转让方不需交纳收益;交易后,受让方取得的房屋仍为经济适用住房。

2. 受让方的家庭为前项规定以外的,转让方应将超出原购买价部分的50%收益上交政府。受让方取得的房屋不再为经济适用房。

“上述的第1条其实就是‘内循环’,买房人依然是符合住房保障条件的家庭,自然不用交纳收益。”南京市房改办主任王廷解释说,房屋价格由双方自由协商,这主要是因为一部分符合申购经适房条件的家庭急需住房,而排队购买经适房又要等上一段时间。另外,因为经适房的面积都小于90平方米,申购家庭也是首购,所以在契税上都可以享受“零契税”。

其他购买经适房的人就要交纳差价收益的50%了。王廷说,差价收益的计算公式为:(本次转让计征契税单价—该经济适用住房原购买单价)×50%×建筑面积。以某经济适用房小区一套50平方米的经适房为例,原来购买时1500元/m²,满5年之后房主售价是4500元/m²的话,那就产生了3000元/m²的差价,差价总额为15万元。这个15万元中的50%部分,也就是7.5万元,由政府在买房人交纳契税的环节上收取。

但是,对于这类符合上市条件的经济适用住房的转让,在契税、营业税、所得税等税费的缴纳以及房屋维修资金的处理上,一律要按存量房(二手房)交易的有关规定执行。

上市卖掉经适房,不能再享受住房保障

——通过政府原价回购的除外

■政策原文:

1. 征地拆迁补偿取得的经济适用住房、经济适用住房项目中的产权调换房上市的,免交收益,土地性质仍为划拨土地。

2. 将已购经济适用住房上市,除由市住房保障办公室按原供应价格回购的以外,不得再次享受任何住房保障政策。

南京市房改办副主任王塘荣解释说,针对一些农民拆迁安置的以及产权调换的上市经适房,这些“集体土地上的被拆迁户以及因为调换原因取得的经适房,在转让时是不需要交纳差价收益的”。

一些保障家庭因为种种原因,将之前申购的经适房上市转让掉了,但以后生活又困难了,是否可以再次申请购买经适房?王塘荣说,这个肯定不可以。因为经适房只有一次机会,既然享受过了,就不能再重复享受。不过,如果“是5年之内,通过南京市住房保障办公室按原供应价格回购的,以后可以再次申请”。

交纳契税时交纳50%差价收益?

——具体还有操作细则,正式交易要滞后

■政策原文:经济适用住房上市,应在交纳契税的同时交纳差价收益。差价收益由市政府委托市房产局代收,存入财政专户,纳入城市廉租住房保障资金管理,专项用于城市住房保障。

王廷说,考虑到操作细则还在研究之中,交易办法虽然于12月1日起正式实施,但正式交易可能要滞后。这主要是因为收益是由原房主交纳,怎么监控原房主交纳收益是个难题。考虑到经适房交易等同于二手房交易,现在二手房交易资金是要进入监管账户的,目前不排除在交易资金账户中直接扣除的做法。

快报记者 尹晓波

■热点关注

购买经适房后面积超标怎么办?

——超出面积部分申购价上浮50%

对于“申请保障性住房的家庭,原住房如何回购”问题,政策规定:“购买经济适用住房的家庭,原住房未由政府收购的,其所购经济适用住房应与原住房面积合并计算。合并计算后,人均住房建筑面积超过当年度住房保障面积标准部分的,购买价格上浮50%。”

上浮50%,怎么解释?房改办人士解释说,如果某家庭原来住房面积是人均6平方米。现在购买了经济适用房,但原有住房未回购,那么现在人均住房面积达到了20平方米,超过了住房保障面积标准(今年为15平方米)。那么这超出的5平方米的面积,其房价就要上浮50%。如果经适房价格为2000元/平方米,这5平方米就要按3000元/平方米计算。

购廉租房共有产权首次不低于50%

——5年之内购买其余份额,按经适房供应价;5年后购买就要“涨价”了

昨天,黄长安表示,共有产权方式是南京在全国范围“独创”的,主要是针对“一些低保无房户、部分低收入特困家庭、部分低保住房困难家庭等享受廉租房实物配租的家庭”,他们如果手中有闲钱,可以购买廉租房的部分产权,满足低收入人群从单纯的承租人到产权人的需求。但是有个“5年”时间限制,在5年之内,可以按照经济适用住房供应价格来购买;5年之后购买,就要重新定价了。也就是说,如果经适房供应价格定为2000元/m²,那5年之内购买就是这个价,如果5年后购买,就要重新按照市场价评估了。

黄长安说,首次购买的份额不得低于50%,其后可分两次购完余额,比例由购买人自由选择,但是“购买者将廉租房50%的产权买下来,那么这套廉租房的性质就转变为经适房了。但拥有50%的产权即使满5年也是不能出售的,必须达到100%产权之后才可以上市交易”。

快报记者 尹晓波

09届毕业生 就业新方案

● 09届毕业生快速就业新途径

就业热线:83242999

就业新途径一——Java软件工程师

6个月强化实战学习,先就业,后付款。

真实IT企业开发环境,零风险,高回报。

招聘对象:年龄28岁以下(含28岁),大专以上学历,有志于从事软件开发行业。

就业岗位:毕业学员推荐至IT相关企业从事软件开发工作。

就业待遇:工作2-3年的软件工程师,薪资在5000元以上。

就业单位:中兴通讯、华为技术、联创科技、联迪恒星、润和信息、诚迈科技、电信科学研究院、清华同方、易鹏科技、东大金智、沈阳东软等。

可获得Oracle、Sun公司原厂教材,学生凭学生证还可优惠1000元!

就业新途径二——游戏程序开发工程师

招聘对象:18-30周岁,高中及同等学历以上,均可报名!

就业岗位:手机/网络游戏程序员、游戏引擎开发工程师等

就业待遇:游戏软件开发行业的薪资一般在5000-10000元!

就业单位:通过一年系统学习和项目实践,合格学员可到唯晶科技、征途网络、手游部落、第九城市、掌中米格、游戏米果、乐天堂、灵裤科技、大娃娃网络等三百多家游戏企业高薪就业。

部分就业学员

孙一哲	现单位:征途网络	现岗位:网络程序员	
邓 磊	现单位:掌乐科技	现岗位:手游程序员	
王 剑	现单位:易讯科技	现岗位:手游程序员	
吴海杏	现单位:圣钻传媒	现岗位:手游程序员	
刘 波	现单位:成长智能	现岗位:网游程序员	
张泽雨	现单位:精网科技	现岗位:网游程序员	

入学签定就业推荐协议,毕业学员100%推荐就业!

● IT国际认证 大学生高薪新途径

Oracle认证数管理专家(OCP)

● 黄金认证 就业保障

Oracle认证一直被认为是最高等级的IT认证之一,目前高端IT人才市场上需求量极大,各家企业纷纷开高薪挖人才。

Oracle的培训体系相当先进,它提供了高质量原厂培训课程,对数据库概念和SQL语言非常有益,非常注重知识和实际操作。

● 价值更高 费用更低

参加Oracle WOP职业发展计划,Oracle OCP数据库认证费用仅为原厂培训的1/4。

Redhat认证系统工程师(RHCE)

培训目标 获得RHCE认证的学员将能够熟练安装配置、调试和设置Linux主要网络服务,成为训练有素的红帽系统管理员。

适合对象 拥有一定的计算机网络管理知识并想成为一名优秀的企业级的Linux系统管理人员的有志青年。

课程介绍 重点对有关红帽企业Linux实际操作能力的培训,并深入传授配置红帽企业Linux常用网络服务所需知识。

送官方教材和官方认证考试券(价值4000元)。

近期开课计划 凭学生证其他IT培训课程 8.8 折优惠

Microsoft认证系统工程师(MCSE)	开课时间:12月5日
Redhat认证工程师(RHCE)	开课时间:12月4日
Cisco认证网络专家(CCNA)	开课时间:12月6日
Sun认证Java程序员(SCJP)	开课时间:12月9日
Microsoft认证开发专家(MCPD)	开课时间:12月6日
Oracle 数据库管理专家(OCP)	开课时间:12月9日
Adobe中国认证动态网页设计师	开课时间:12月9日
Adobe中国认证设计师(ACCD)	开课时间:12月8日
建筑效果图及三维动画设计师	开课时间:12月6日

万和所获授权

● 更多课程详细信息,请电话咨询!

想找工作?想找好工作?想拿高薪?

游戏开发工程师 3000-10000元/月

Java软件工程师 4000-5000元/月

Redhat系统工程师 5000-8000元/月

Oracle数据库管理专家 3500-12000/月

Cisco网络工程师 4000-12000元/月

微软认证系统工程师 3000元/月以上

毕业证书

免费在线咨询:www.wanho.net 培训地址:中山北路26号新晨国际大厦24层(地铁鼓楼4A出口)

萬和IT教育 四专业四精彩 南京市软件人才培训基地