金楼市周刊 Estate
最权威的财富地产杂志

聚焦“楼市降价综合征”系列报道之七——退地风

原来抢着拿 现在争着退

土地成了包袱,开发商萌生退意

重庆“地王”、长沙“地王”、上海“地王”……曾几何时,被开发商们竞相追捧的天价土地,如今却渐渐成了“烫手山芋”。土地市场出让价格不断刷新的盛况已不复,取而代之的却是开发商频频退地的消息流传。

在南京也不例外,记者发现,有公开退地的也有正在酝酿退地的开发商,但根据业内人士推测,退地其实不容易。

真相调查

退房潮之后
退地之风也开始涌现

前不久,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”在南京业界引发不小的震惊。新城退掉的是2007年12月竞得的南京市江宁区2007G104地块。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》,新城已交付土地出让金中定金3540万元不予退还;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。

近期,又有业内人士向记者透露,在去年高价拿地的开发商中,河西、仙林以及江宁都已出现退地现象。记者对此展开了调查,2007年拿地的奥体地块除了仁恒、五矿等外,就是中央商务区二期的单位地块。河西中央商务区管理委员会办公室黄理明表示,“未听说奥体有开发商退地。”他表示,奥体附近的地块不少都已开始打桩,退地是不可能了,还有中央商务区二期的各家单位拿下建办公楼的地块基本都已奠基,除江苏省农村信用合作社地块外。

而另外关于仙林传闻的退地,记者也进行了解。这里的两幅高价地块曾让开发商萌生退意,可是与政府协商未果只好作罢。“这两幅地块退地都未成功,只能说建设进度会比当初的预期要慢些。”

对此,市国土局土地市场办负责人称:“南京范围内的退地现象并没有向传闻的那样普遍,已经办理退地手续的地块主要在江宁,江南八区目前还没有出现退地的情况。”

政策调控

国家:两年闲置要收回
南京:救市新政要放宽

事实上,根据国务院下发的《关于促进节约集约用地的通知》中就有规定,闲置土地是指土地使用者依法取得土地使用权后,未经原批准用地的人民政府同意,超过规定的期限未动工开发建设的建设用地。国家政策规定,闲置超过两年土地政府便有权收回。据悉,目前,全市收回土地5000多亩,收取土地闲置费1000余万元,对30多幅闲置土地发放了限期开工建设通知书。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。对于供地后长期不开发建设的地块,依法收取土地闲置费,闲置两年以上的,坚决予以收回。

但是与此相反的是在9月底,南京出台救市新政20条,涉及开发商的不少利好政策都和土地有关——《意见》第11款提到,“在2009年9月30日前,房地产开发企业可缓交或分期缴纳开发涉及的基础设施配套费、人防费等建设规费,最长可延期至办理销售许可证前”。第13款规定:“在建项目因资金问题与其他企业联合建设的,可以缓交相关市权规费。”第14款规定:“对因特殊原因无法交付或不具备全面开发条件的已出让地块,经批准并办理相关手续后,可适当顺延开、竣工时间,并根据建设规模、进度情况分期或延缓缴纳土地出让金。”

国家政策和南京救市新政是否有前后矛盾的地方?南京国土局土地利用处处长王海龙在接受记者采访时说,这两个政策不矛盾,“虽然国家已经有两年收回闲置土地的规定,但是这和南京救市新政并不矛盾,国家规定收回的都是闲置土地,但是救市新政涉及的土地并非都是闲置,有的是因为拆迁问题,有的是因为市政配套问题导致,所以不能一概而论。”此外,市场形势变化了,政策相应也会有调整。他表示,救市新政的细则已经在制定,近期就将会出台。

漫画 俞晓翔

(下转B42版)

汇锦国际110m²-140m²宽景阳光三房,同期热销。
Circuit of two subways / High space / Green life
我的80+生活 主城区·60万·3房2厅2卫
择邻计划 II JOIN IN
汇锦国际 捌零家 BUENA VISTA INTERNATIONAL
爱拼,才会赢!
BUENA VISTA INTERNATIONAL 汇锦国际
城市别墅·宽景高层·挑高户型
越有,越要稀有。
金基汇锦国际,别墅综合社区。
ASK FOR MORE FROM PRECIOUS LIFE
■ 项目地址:奥体月安街 ■ 投资商:金基集团 南京交通产业 ■ 开发商:金基通产 ■ 全案营销:弘基营销 ■ TEL:025-51877001 51877301 ■ http://www.kingjeetc.com

沐日暖阳下的6号楼
宽景高层5号楼、6号楼的立面形象
汇锦联排别墅,