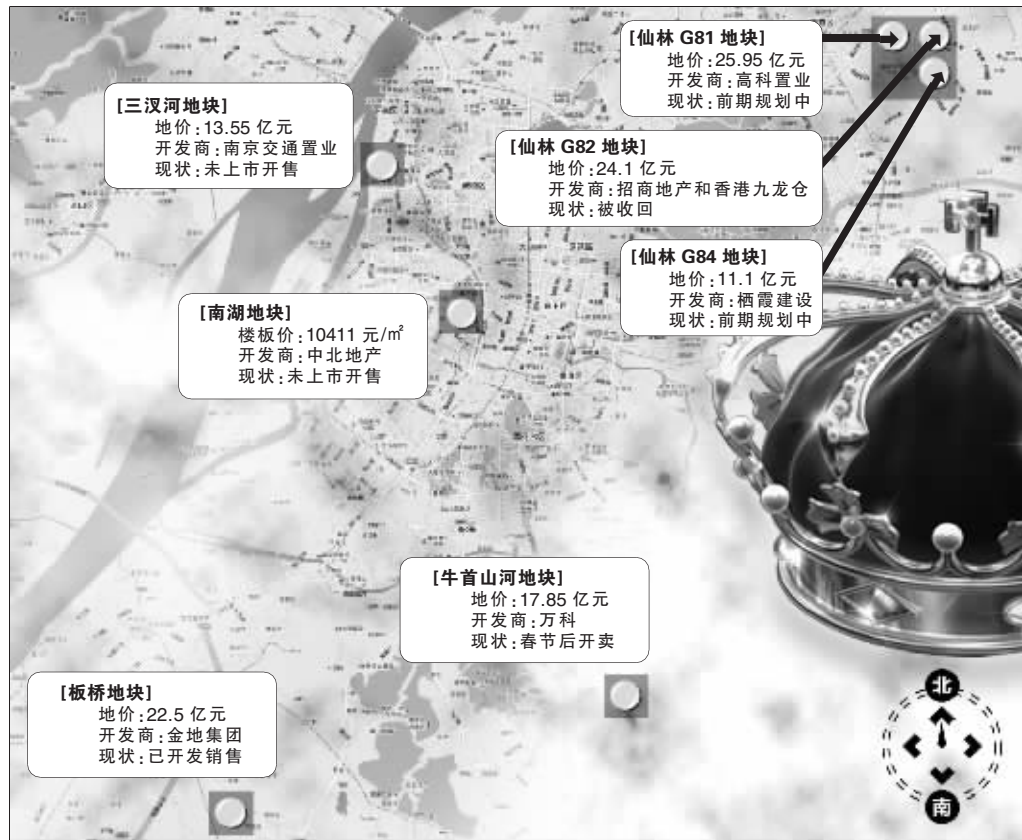


2007年底的7块“地王”,1家被收回,剩下的仅有1家“已卖房” 南京的“地王”们 买房人喊你们快点卖房子!

招商地产和香港九龙仓“割肉”2.45亿港币,忍痛“丢弃”了仙林一块33万多平方米的地王;一时间,楼市“人心惶惶”,很多人都疑惑不解,2007年年底时,开发商拍地拍得那么带劲,现在2年过去了,怎么不见开发商开盘卖房呢!2007年底的那些“地王”们命运都怎么样了?

□快报记者 尹晓波

南京2007年7块“地王”现状



制图 沈明

》这些按兵不动的

仙林还有两“地王”： 都说在“做前期规划”，也都没开卖

就在2007年12月6日那天,和招商地产被收回地块一起出让的地块中,还诞生了两幅“地王级”的住宅用地。

一幅是编号为“2007G81”的仙林新区仙林湖以西、仙林大道以北 A1A2 地块,由南京仙林房地产开发有限公司(现“高科置业”)以 25.95 亿元拿下;另一幅是编号为“2007G84”的仙林新区仙林湖以西、仙林大道以北 C3 地块,被南京栖霞建设股份有限公司以 11.1 亿元的价格摘走。

前者创下了仙林板块总价纪录,后者的“楼板价”(房价中的地价成本)为仙林地区最高,达到 5891 元/m²,707 万元/亩——都是“地王”,招商地产“忍痛割肉”了,他们呢?

高科置业一名夏姓人士表示,他们的土地出让金早就缴清了,不存在欠款,“但项目正在做前期工作,要开盘的话,要等到今年 10 月份”。同样,栖霞建设相关人士表示,项目已经在做规划了,“我们是严格按照土地出让合同操作的”,但他们公司的风格是“基本是准现房才会销售,因为你要给买房人看样板房啊!”

南湖“地王”： 两年多了,没有开卖的消息

去年 7 月 31 日,南京市规划局网站刊登了“关于‘河西 G44’项目设计方案总平面图批

前公示”,这一项目地块即为 2007 年 9 月 13 日中北地产拿到的南湖“地王”地块,“楼板价”高达 10411 元/m²,即使放到现在的土地市场中,这一地价在河西也是最高。

当时这一批前公示称:“河西 G44”地块项目位于集庆门大街以北、湖西路以西,占地面积 22165 平方米,总建筑面积约为 28808.32 平方米,容积率不超过 1.3,“规划建设十一层住宅两栋,三层住宅五栋,以及配套商业服务、地下车库、物业用房、垃圾收集站、煤气调压站、配电房及公厕。项目建筑高度≤35 米,建筑密度≤25%,绿化率 40%”。

到目前为止,这一项目现在也处于“未上市开售”状态,唯一对市场透露的信息是:要做精装修高端住宅和少量城市别墅。

三汊河“地王”： 快两年半了,上市迹象没看到

2007 年 8 月 17 日,南京交通置业经过 158 轮的拍卖,“豪夺”下关区三汊河地块(毛地,需拆迁),总价从 1 亿多元升到 13.55 亿元,涨了 12 倍。直到去年 10 月份,才传出消息称:恒盛地产加盟合作,两公司总开发投资金额达到 60 亿元,并将开发住宅 30.97 万平方米。

在这两年多的时间内,这一地块内的相关规划也作出了调整,业内预测规划调整使得项目开发成本降低到了 8000 元/m²,成本降幅超过了 3000 元/m²。不过,这一项目肯定不会在今年春节前面世,开卖还有待时日。

》这些要卖已卖的

牛首山河“地王”： 过完春节就开卖

2007 年 7 月 26 日,万科斥资 17.85 亿元拿下江宁牛首山河地王地块(金域蓝湾项目),楼板价达到 3278 元/m²。早在 2008 年就传出要开售的消息,但 2008 年市场“被调控”后,南京楼市一路低迷,在一片降价声中,万科选择了“搁浅”。2009 年,这一项目又遭遇了规划调整的“拖延期”,又没赶上 2009 年的楼市火爆期。

昨天万科南京公司相关人士表示,目前规划调整已经完毕,基本具备了开卖条件,“过完春节就会开卖”。

据悉,这一项目建筑面积高达 54 万平方米,上市之后会打造什么样的产品,目前万科方面还没有给出具体消息。

金地板桥“地王”： 提前开工被罚 20 万

2007 年 8 月 10 日,金地集团以 22.5 亿元(底价仅为 5.7 亿元)的高价拿下板桥大方村地块,“楼板价”达到 2185 元/m²,可建筑面积达 103 万平方米。这一叫做金地自在城的项目已经于去年 12 月份开售。

“我们是提前开工的,还被罚了 20 万元呢。”金地集团南京公司总经理邓耀东向记者透露说,“这件事我都不好意思说,当时因为一系列的手续没有全部批下来,就先开工了,”结果被相关部门以违规开工罚款了,从这个角度来看,“我们怎么会囤地呢?”

》开发商的小九九

晒地皮的怎么想： 土地升值“诱惑”铤而走险

这次招商地产的仙林“割肉”,难道仅仅是看到竞买资格被取消、土地被收回这样的表层原因吗?业内专家认为,这主要还是开发商的“利益心思”在作祟。

对于闲置土地的处理办法,国家及地方政府的政策是:“土地闲置满两年、依法应当无偿收回的,坚决无偿收回,重新安排使用;土地闲置满一年不满两年的,按出让或划拨土地价款的 20% 征收土地闲置费。”同时,江苏省国土资源厅也明确规定“每宗土地开发建设时间应控制在 3 年以内”。

南京福舍投资顾问有限公司总经理史东说,这就意味着,南京一个地产项目如果不想缴纳任何土地闲置费,4 年时间就得全部盖完,如果“土地闲置满一年不满两年的,按出让或划

拨土地价款的 20% 征收土地闲置费”之后,开发商土地“攥”在手上的时间最长可以达到 5 年。当然,这也客观上给开发商“变相囤地”大开方便之门。

“晒地皮”有多少收益呢?史东说,现在江北一些地块,当年拿地的地价只有几百元一平方米,对于现在 7000 元/m² 的房价而言,地价就是“毛毛雨”,土地升值潜力让开发商铤而走险,地价涨了就是净利润。

一名不愿透露姓名的开发公司老总则表示,正是在利益面前,大家都在“合理规避”土地闲置被查处的风险,以各种方式囤地。比如要求两年内开工,我机器进场挖个坑也算开工吧?比如拿到的是毛地,需要拆迁吧?一直慢慢拖吧;还有就是规划调整的问题,“我不停地改设计方案,行吗?”

不囤地的怎么说： 一天成本就七八十万,不能囤

“我不认为这样是对的。”金地集团南京公司总经理邓耀东反驳说,尤其是 2009 年那样的火爆楼市,谁把 2007 年的土地捂在手上还没开发卖房子呢?要知道,开发公司每天的财务成本也不得了啊,“以我们为例,一天的财务成本就要七八十万元,20 多个亿投进去了,还不赶快开工建

设卖房,这个成本是硬贴钱啊!”邓耀东说,倒是一些手上地不多的开发商,觉得后面拿地价格太高,而手上仅仅只有一两块地,开发完就没了,会有“囤地”的动机。“我认为多数开发商是不愿意晒地皮的,也只有将地块尽快开发才能回笼资金继续拿地。”

》质疑国土局

为何不限制不诚信开发商拿地

仙林“地王”被收回一事,也把南京市国土资源局推到了风口浪尖,在今年国土部严查闲置土地的高压之下,南京有没有其他地块也遭遇收回命运呢?

昨天南京市国土局办公室一名负责人向快报表示:“目前除了这一块地,今年还没有其他地块被收回,至于是否存在出让金欠缴的情况,还有待核查。”

去年 11 月 18 日,财政部、国土部、央行、监察部、审计署等五部委联合下发了一份“关于进一步加强土地出让收支管理的通知”,其中规定:“对于未按时缴纳土地价款、未按合同约定动工建设的单位和个人,拖欠土地出让收入期间不得参与新

的土地出让交易活动;有关拖欠和违约信息要计入其诚信档案,可以通过提高竞买保证金或违约金等方式,限制其参加土地招拍挂活动。”

就这一规定,是否意味着招商地产这样的“不诚信”开发商今后要被限制参加土地拍卖呢?同样,令人生疑的是,就在去年 12 月 17 日,招商地产刚刚以 13.9 亿元拍下编号为“2009G67”的栖霞区马群中山门大街以北地块,单位地价高达 20880 元/m²(因地块分住宅和商业不同业态开发,容积率不一,具体楼板价不好计算,但综合“楼板价”估算在 1 万元/m²左右)。对此,南京市国土局相关人士未作出解释。

》专家观点

“价高者得”拿地规则要改啦

造成土地市场的“楼市好开发商就疯狂拿高价地、楼市不好土地就流标;资金链一紧张,开发商就割肉”的土地混乱状况,主要是现在的土地拍卖“价高者得”规则埋下的后果。

南京工业大学房地产系副主任吴翔华博士分析说,这个游

戏规则,大致可以看清这样一个因果关系:“土地拍卖‘价高者得’→开发商高价拿地→地王增多,房价上涨→楼市成交量减少→开发商销售困难→拿地风险显现→通过投资及炒房行为维持高房价→政府调控打击高房价……”