

# 大部分地皮晒了4年多 “911”地王易主

## 专家建议:防止“晒地皮”不仅要规定开发时间,还要规定开发周期

### 阳光后悔拿地

江苏房地产龙头企业栖霞建设,在2002年12月26日举行的土地拍卖会上,却遇到了拼命三郎:江苏阳光旗下的江苏阳光置业发展公司(下称“阳光置业”)。

64轮的拉锯战后,紫金山东北侧的聚宝山地块,最终被阳光置业以9.11亿元的天价揽入怀中。因其代价不菲,堪称当时的南京“地王”,所以这幅地一直被业界戏称为“911地块”。

或许与震惊世界的“911”恐怖事件同名,昨天来宁的江苏阳光总经理陆克平有点无奈:“911真的不太好!”陆透露了一个细节:当年南京拿地的是一个副总,途中竟发生了一起小车祸。“当初就不该拿这地。”“911天价地”如今成了一块昂贵的鸡肋。陆克平昨天说,项目在拿下来后,做的同时一直在找搭档。

### 拿地四年多只卖了36%

拿地后,阳光置业携手集团公司与江阴金业投资有限公司共同组建了项目公司——南京建辉房地产开发有限公司(下称“南京建辉”)。

江苏苏鼎房地产研究所所长宋坚观察发现,2002年以后的南京楼市,可以说是一天比一天火,但“聚宝山地块”始终给他停滞不前的感觉。南京建辉公司都根歧昨

坊间流传的消息称,作为在全国范围内都极具影响力的精纺企业,江苏阳光集团(简称江苏阳光)从拿下南京“911地王”伊始,就已酝酿转让事宜。这个传言昨天得到证实:江苏亚东建发集团和江苏阳光集团共同召开新闻发布会,宣称两家已建立战略合作伙伴关系,共同出资开发聚宝山庄二期工程。实际上,在这个项目上江苏阳光已丧失了主导权。

向记者透露,自2005年11月开盘以来,项目才开发了一期,一期销售完成50%。记者按该企业公布的数据测算后发现,在拿地后四年多时间中,64万平方米的项目只卖了36%左右。

对于开发销售速度缓慢的根本原因,陆克平的观点是,地块风水很好,但公司不了解南京,“南京人都喜欢紫金山,不知道聚宝山”。地块之所以迟迟未动,还与规划不断调整有关。据透露,方案大概调整了三四回,“原来的小高层在地块东边,最后却搬到了西头。”

自己碰到的难题也成了陆克平相中新合作伙伴——江苏亚东建发集团(下边简称“亚东”),并把楼盘二期



聚宝山庄一期只占了整个地块的1/3多

(别墅部分)交给亚东的重要原因:亚东知道南京流行什么,也能更好地与地方政府进行沟通。

### 捂地四年无赚头

按照南京网上房地产提供的数据:聚宝山项目总建筑面积约64万平方米。按照最终9.11亿元的成交价格,项目楼面地价约为1500元/平方米左右。

目前,该项目住宅类均价为5670元/平方米左右。按照一般房产商成本的计算公式,在1500元/平方米的楼面地价基础之上,算上2000元/平方米左右的建工成本,阳光聚宝山庄的成本最少为3500元/平方米。

“这其中,还并没有包括

在拿地之后,3年后才入市销售带来的高额财务成本以及营销和其他方面的投入。”一位房地产商说,按他的测算,一天的财务成本要开出一辆中高档的小汽车,按照这样的成本预计,阳光聚宝山庄的利润空间并不大。

### 一期业主利益如何保障

昨天的新闻发布会上,双方只是声称“战略合作”,并表示不仅是一个楼盘之间的合作。一位熟悉内情的人称,南京亚东建辉其实是亚东建发和南京建辉进行股权合作,成立一家新的分公司。收购完成之后,江苏阳光退居小股东的地位。

但无论亚东还是江苏阳光的代表,面对记者具体的股权份额分配的咨询,都一

概拒绝回答。一位工作人员私下说,亚东占55%左右。对于个中原因,一方面是土地增值后,江苏阳光看到了利润,不会弃土地增值于不顾。另有一说是亚东对地块的运营并无100%的把握,只占55%是为了把风险与阳光分摊,但此说法未得到证实。

大东家的易主,最关心的可能就是聚宝山庄已经买房的客户。会上,江苏阳光总经理陆克平说,一期依旧由南京建辉来开发,二期由新的合作公司来开发,一二期之间,将来人能互相走动,但小汽车不能随便穿越。

对于未来会不会选用一家物业公司的疑问,江苏亚东的负责人表示,二期物业他们有意选择国外顶级物业公司,但与一期不太可能是一家。对于一期如果出现质量问题、业主究竟该找那一家公司负责的咨询,江苏亚东的回答是“肯定得找南京建辉”。

### 楼市供不应求近期将缓解

在昨天的新闻发布会上,南京市房产局副局长郭宏定透露,最近楼市供不应求的局面不久将得到平抑。郭宏定称,去年,南京房地产市场投资的增幅为18.6%,在建和新开工项目,也保持20%的增长。“这些楼盘将在五六月份上市,随着上市量的增加,市场的供求关系将得以缓解。” 快报记者 尹海峡

### 反思一:土地拍卖该不该价高者得?

对于聚宝山庄,阳光老总的评价是“品质一般”,对当年拿地的冲动,也已经表现出了悔意。这也让我们思考,土地拍卖所坚持的“价高者得”到底合适不合适?

在“价高者得”的指挥棒下,只要有钱,就是对房产一无所知,同样能成为赢家。但带来的问题显而易见:品质不高,老百姓投诉不断;开发缓慢,造成有效供应不足……更要命的是,有钱大款频频创“地王”,房价节节攀升。土地是公共资源。它与市场资源分配的最大区别在于:还要担负维护公共利益的功能。“价高者得”显然违背了这一理念——如果完全靠市场调节,土地成本只会越炒越高,房价也将水涨船高。

### 反思二:土地拍卖还应限制开发周期

聚宝山庄大部分地皮被晒了四年多。由于这个地块占据了南京的土地出让计划,使得原本该上市的住宅面积得以削减,导致了供应上短腿。专家表示,南京规定两年不开发就收回用地,但对楼盘的开发周期的规定却是空白。聚宝山庄的例子,正好给有关部门提了个醒。

**伊兰特 Sports**  
变一下,更精彩!

**变一下更精彩**  
改变您的生活 改变您的想法

**伊兰特 Sports 生动上市!**  
还在忍受日复一日的生活吗?还在容忍千篇一律的自己吗?  
你期待已久的改变,终于来了!告别平凡,拒绝平庸——  
全新伊兰特 Sports 生动上市,变一下,更精彩!

800-810-1100

**北京现代博文征文大赛火热进行中!** 为庆祝伊兰特即物突破50万辆,北京现代博文亦有博文征文大赛,快快登录北京现代官方网站,参与活动!

**北京现代** www.beijing-hyundai.com.cn

江苏南京现代汽车销售店	常州现代店	无锡现代店	南通现代店	扬州现代店	泰州现代店	盐城现代店	徐州现代店	连云港现代店	淮安现代店	宿迁现代店	德州现代店
025-124628138	0512-2822228	0510-8222222	0513-8222222	0514-8222222	0515-8222222	0516-8222222	0517-8222222	0518-8222222	0519-8222222	0520-8222222	0521-8222222

北京现代汽车有限公司 销售热线:北京朝阳区东三环北路现代汽车大厦6层 电话:010-6443-3100 邮编:100227