

金楼市周报 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。河西中央商务区管委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联社地块外。

而另外关于仙林传闻的退地,记者也进行了了解。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,近期就将会上台。

漫画 俞晓翔
(下转B42版)

择邻计划 II

JOIN IN

Circuit of two subways / High space / Green life
我的80+生活|主城区·60万·3房2厅2卫

汇锦国际倡导社区友居氛围,首创“择邻计划”,在启动之初,便大受欢迎,引为佳话。“择邻计划”11月再度温馨登场,热忱回馈。自2008年11月1日至2009年1月15日,汇锦国际业主及其亲朋好友特别制定了回馈计划,并在原有计划的基础上,扩大了活动参与对象,05栋、06栋、07栋、08栋的业主及意向客户均可参加。在觅得一方友邻的同时,还可与示爱双方共同获得汇锦国际送出的半年物业管理费,“共同参与,一起分享”汇锦国际盛情邀约所有业主的真挚好友,加入汇锦国际大家庭,共享别致综合社区的都市生活。

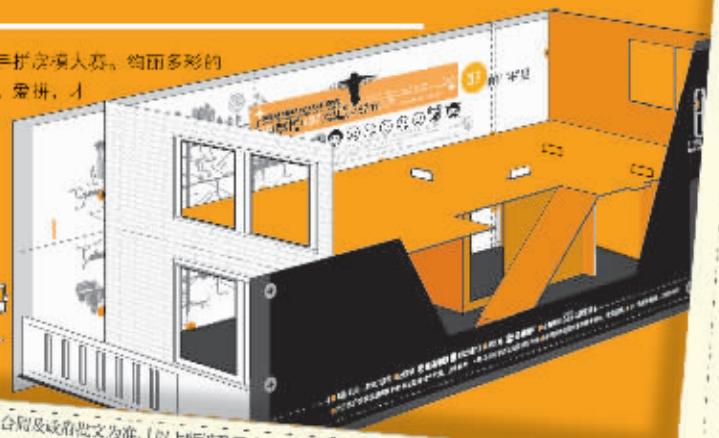
(具体活动内容请到营销现场海报,欢迎您的热情参与)



汇锦国际 择零家
BUENA VISTA INTERNATIONAL

爱拼才会赢!

汇锦国际80+没有豪横,只有火热。2008年12月21日在汇锦国际售楼中心举行“爱拼才会赢”创意户型大赛。绚丽多彩的生活都在手中,客厅、卧室、厨房……3房2厅2卫的创意挑高空间由你亲手打造。爱拼,才会赢,赢得的不仅仅是奖品,更是年轻态的绚烂生活。(具体活动内容请到营销现场了解,欢迎您的热情参与) ■背景墙板:汇锦国际80+以手绘图形式出现的户型模型,用立体的三维空间展示未来的“+”法生活,用清晰直观的视觉感受代替传统的户型图。让人耳目一新的户型表示手段,不仅能充分展现汇锦国际80+户型的特色,而且让人在拼图过程中享受动手的乐趣。



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



秋日暖阳下的6号楼

宽景高层5号楼、6号楼的立面形象

汇锦联排别墅,组团部分已经主体封顶

高层的阳光问题,一直是很购房者担忧的问题,汇锦的阳光,不需要工程投入的验证,你自己就能看得到。汇锦国际宽景高层1号—4号楼即将全部封顶,在售的宽景高层5号、6号楼,目前已进入外墙涂料施工阶段,立面形象简洁干练,南向全无遮挡。收藏阳光,收藏城市天际线,成了很多5号、6号楼业主最得意的购房心得。