

投资客“炒房”会被套牢,开发商囤地同样也会被套牢。昨天有消息说,位于南京仙林大学城仙林湖以西的一幅2007年12月份出让的住宅用地,被南京市国土部门强制收回。记者从南京市国土资源局得到证实:“这一地块是因为闲置两年而被强制收回的。”

## 开发商的喜与悲

- 2007年12月6日,喊价24.1亿元拿到“地王”
- 2009年12月15日,地被收回损失2.45亿港币

# 仙林“地王”闲置两年被强制收回



漫画 俞晓翔

### 这块地: 当年拍到24.1亿元

2007年,南京的房价飞涨,“一房难求”是热门词汇,土地拍卖市场也如火如荼,“地王”频出。当年12月6日,南京市国土局推出了9幅地块,其中有4幅是仙林住宅用地,其中一块编号为“No.2007G82”的住宅用地(仙林湖以西、仙林大道以北),出让面积33万多平方米,以底价15亿元出让。

穿着“马甲”(瑞嘉及实创投资)的招商地产和香港九龙仓“联合”拿地,和南京本地的栖霞建设、仙林房地产等开发商争抢。最终,经过58轮的厮杀,地块被招商地产和香港九龙仓“联合体”以24.1亿元的价格拿到。由于地块是分块开发,容积率不一,但业内人士综合测算,地块的“楼板价”应该在5500元/㎡左右。

就是这块红极一时的“地王”,昨天仙林大学城管委会内部传出消息:这块地已经被南京市国土局收回,原因是“土地出让金没有及时缴纳”,而管委会提供的证据是“大学城已经把这块地,作为2010年上市地块之一”。

### 国土局: 闲置两年不交钱,强制收回

“我肯定地回答你:这块地确实被收回了,是在去年12月份的事。”南京市国土资源局土地利用处处长王海龙昨天向记者证实说。

昨天18时,南京市国土局办公室向快报发来了一份标题为“No.2007G82地块竞得人竞得资格被取消”的通稿。具体为:“瑞嘉投资实业有限公司和实创投资有限公司于2007年12月6日竞得栖霞区仙林湖以西、仙林大道以北B1、B2地块土地使用权(No.2007G82)。因两公司

未按照该地块挂牌文件和《国有土地使用权公开出让成交确认书》所规定的:在2008年2月18日前缴纳首期成交价款,并与南京市国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》。经市政府批准,我局于2009年12月15日取消两公司对该地块的竞得资格,并没收竞买保证金2.45亿元(港币)。”

随后,记者也获取了一份由南京市国土资源局在2009年12月16日签发的、抬头为“宁国土资[2009]510号”文件,其中较为详细地说明了这一地块被取消竞得资格的原因:这两家公司应于2008年2月18日前缴纳首期成交价款96400万元(成交价款总额的40%),并与国土局签订《国有土地使用权出让合同》。截至目前,两公司除缴纳2.45亿元(港币)竞买保证金外,未缴纳其他任何款项,也未按成交确认书约定与国土局签订土地出让合同。

国土局一名不愿透露姓名的内部人士表示,开发商拿地后两年没有开发,那地块就属于闲置土地,按照国土资源部规定,政府对其强制收回。

### 开发商: “不清楚这个事!”

不过,招商地产南京公司一名孙姓负责人的回答让人哭笑不得,他对记者表示:“我不清楚这个事。”

“这样的地块早就该没收了。”一名不愿透露姓名的南京本地开发公司老总也很愤愤不平,一些外来的开发商拼命抬高地价,“让我们中小开发商生存举步维艰,自己拿了高价地,又开发不了,不是搅乱市场吗?”

颇具戏剧性的是,就在2月2日,在国土资源部举办的一场新闻发布会上,国土部土地利用司副司长冷宏志就重申:“2010年国土资源部将加大对房地产开发闲置用地的督办力度,并全

面扩大清理范围。”

此时,南京爆出一幅面积高达33万多平方米的“巨无霸”土地被收回,也让一些“囤地不开”的开发商手心捏了一把冷汗。

### 《专家分析

#### “割肉”2亿多元, 开发商傻了?

按理说,去年楼市火爆,开发商应该赚得盆满钵满,资金不成问题啊,只要开工了,也不至于闹出现在没收2亿多元保证金的窘境啊。

“我认为是两大原因造成开发商被迫退地。”南京工业大学房地产系主任、天诚不动产研究所副所长吴翔华说,一是开发商的资金链紧张支撑不了进一步开发,二是仙林板块的房价支撑不了当年的高地价。

吴翔华说,不管什么来头的房地产开发公司,资金流永远是问题,“都希望以最少的资金做最多的事”,但是在雪球越滚越大的时候,资金链紧张也无法避免;而近期国务院三令五申要查处开发商的囤地行为,也让资金紧张的开发商毫无政策空子可钻,只能忍痛赔钱了事,“我估计开发商都没想到政府会动真格。”

“囤地不开,可能还有一个原因,就是房价没有达到心理预期。”吴翔华分析说,仙林板块相对于南京楼市的其他板块,利好消息除了一个地铁,其他的配套等利好都处于“最弱势地位”,现在仙林普通商品住房房价也就在1万元/㎡多一点,比河西的快奔2万元/㎡、比江宁的1万元/㎡左右,显得后劲不足。

“开发商5000元/㎡以上地价拿的地,房价不卖到1.5万元/㎡以上,怎么去开发?预期房价涨得太慢也是开发商甩手赔定金的一个理由,否则有可能赔更多。”吴翔华说。

快报记者 尹晓波

### 《刘天保交通肇事后续

## 刘天保涉嫌交通肇事被刑拘

区纪委已决定对其立案调查

快报讯(记者 朱俊俊)昨天下午,南京市建邺区江心洲街道副处级统战员刘天保涉嫌交通肇事罪,被警方刑事拘留。1月31日14:20,刘天保驾驶私家车撞伤一老人后逃逸,25个小时后才到公安机关接受处理。

1月31日14:20,在建邺区江心洲一乡村道路上发生一起车祸,一辆牌照为苏A19E58的大众POLO轿车撞上一名老人,事故发生后,司机没有及时抢救伤者,反而弃车逃逸(详见2月2日封7版、2月3日快报封20版)。

根据车辆与人口信息,警方获知肇事车主是刘天保,工作单位在江心洲街道。当时,刘天保的手机已经关机。民警多次赶到刘天

保的居住地,但刘天保犹如人间蒸发,始终没有消息。25个小时后,刘天保突然出现在交警四大队,告诉民警,他就是肇事的刘天保。办案民警立即抽取了刘天保的血液进行酒精测试。虽然刘天保的血液里没有酒精含量,但是消失25个小时后才到交管部门投案属不正常状态,民警还将进一步调查。

根据目前掌握的证据,刘天保已经涉嫌交通肇事罪。昨天下午,交警四大队对他作出了刑事拘留的决定。当天下午5点,刘天保已经被送至建邺区看守所。

鉴于刘天保的行为已涉嫌违反党纪,建邺区纪委会决定对其立案调查。

### 《相关报道

#### “刘跑跑”平时常教育人:开车不喝酒

这几天,江心洲的人们对快报“刘跑跑”撞人后弃车逃跑的报道反响强烈。对于刘天保究竟有没有酒后驾车,许多群众议论,事情本身很简单,如果他撞人后先打个电话报警,再到交警部门主动接受酒精浓度检测,证明自己没有喝酒,既可避免挨打,又能免却酒后驾车嫌疑。为何迟至20多小时后才露面?很多人怀疑他是躲起来醒酒去了。

刘天保分管城建城管,他的一位同事昨天告诉记者,刘天保平时喜欢喝酒,但他开会时还总教育城管队员:“开车不喝酒,喝酒不开车。”出这事后,一些城管队员觉得不可理

解,认为他平时“尽讲官话”。

知情人透露,车祸当晚,刘天保想私了,曾带话给伤者的家人:“我给你们钱,你给我平安。”当听说昨天晚上刘天保被刑拘,人们都称赞公安部门依法办事,对任何人都不会留情面。

昨天,记者第一时间把刘天保被刑拘消息告诉伤者的家属。“父亲还躺在重症监护室里,医生说等身体条件允许才能动手术。我们现在最担心他的伤,对刘天保的事真的不想讲了,只是希望政府部门依法处理。”夏老汉的儿子说。

快报记者 赵守诚

### 《民工老张莫名坠楼后续

## 警方确认:张士华系跳楼自杀

快报讯(通讯员 宁公宣 记者 田雪亭)2月2日和府奥园工地民工张士华坠楼死亡事件发生后,南京建邺警方立即组织警力对现场进行勘验,并对现场目击证人进行走访调查。经过勘验、调查、鉴定,警方确认张士华系跳楼自杀。

2月2日9时许,张士华从双闸地区的暂住地独自跑进和府奥园工地,进入尚未竣工的6号楼。数分钟后,其妻丁某来到工地寻找张士华,发现张士华站在6号楼六楼顶部的竹篱笆上。其妻在楼下与张士华进行对话,工地安全员叶某发现情况后立即进入楼内,从楼梯上去欲劝阻,爬到一半的时候发现张士华已经跳楼,遂立即报警。随后工地将张士华送至医院抢救,经抢救无效死亡。

警方现场勘查和对目击证人的调查证实,当日张士华系独自一人爬上楼顶,跳楼地点为6号楼顶部的竹篱笆上,和府奥园工地已停工放假,张士华跳楼时楼顶没有其他人。其跳楼的竹篱笆距离六楼楼顶有约3米距离,必须自己攀爬才能到达。这些证据,直接排除了张士华被人推下的可能。对于有人怀疑张士华坠楼前被人殴打致死,之后从六楼扔下的说法,无任何证据支持。南京公安局法医中心的鉴定结论也显示,张士华系高坠身亡。

那么,从张士华进入工地到从六楼坠落这段时间,张士华究竟都做了什么?其间又发生了什么?据警方一位知情者介绍,根据目击者所述,张士华在进入事发现场的工地后,直接就爬上了六楼。

## 江苏铁路枢纽站 将与公交、地铁等无缝衔接

快报讯(记者 毛丽萍)高铁、地铁、公路客运“三合一”,这是南京南站在全国首创的零换乘模式。昨天,记者从江苏省运输管理工作会议上获悉,今后的客运站将全部向南京南站靠拢,努力实现客运换乘“零距离”。

据了解,南京南站综合客运枢纽通过200多部电梯,实现铁路、地铁、公路客运、公交、轻轨5大交通体系的“零换乘”。其中地下负二层为地铁站,地面一层为换乘

广场,包括公交、出租车、机场快客、公路客运站等等,地上两层为高铁。而今年即将投入使用的苏州、常州两大客运枢纽也综合设计了类似的交通设施。

据介绍,江苏正积极推行铁路、公路客运站一体化建设模式,让沿线的铁路站“升级”为交通枢纽,实现与多种交通方式的有机衔接。今年除苏州、常州枢纽建成外,南京南站、无锡、镇江、徐州等综合客运枢纽建设也要加快推进。