

仙林“地王”收回,招商九龙仓散伙?

损失 2.45 亿港币谁承担? 合作拿地模式被曝“先天不足”

2010年初,南京清理土地闲置终于动真格了!昨日,招商地产与香港九龙仓集团在2007年联合以24.1亿拿下的仙林湖“地王”被收回的消息,震惊了南京甚至整个长三角楼市。

白白丢了2.45亿港币,对招商地产和香港九龙仓这两家上市公司来说都不能算是常见的“小失误”。这个损失谁来承担?原因究竟是什么?其中有什么经验教训可吸取?尽管招商地产与九龙仓两家都对此讳莫如深,但记者采访获悉:这种由于内地土地拍卖频现高价而盛极一时的“合作拿地”模式正在为业界反思,因为近两年来,南京类似的合作拿地后传出彼此有摩擦、可能最终分手的还不止这一家。



漫画 俞晓翔

事件调查

为啥先收仙林湖?

信息显示:这家交钱进度“最慢”

房价太高广受垢病,上涨趋势已现疲态。在这样情况下,土地部门如果缩小土地供应会被认为是“囤积居奇”,加大供需矛盾;如果加大土地供应又会被认为是趁世道好大赚一笔,对楼市高价起到了“加固”的作用。在这样的情况下,2010年,清理闲置用地,保证出让地块能对楼市形成有效供应就成为必然选择。

本次被政府强制收回的仙林湖地块固然给其他囤地开发商敲响了警钟,可是在南京土地市场上,从2005年再次拍卖至今已晒了四年的新街口铁管巷地王还没被收回,招商地产与九龙仓这块2007年底才拿到的土地为何被收回?

就此,记者从知情人士处了解到:是因为该地块土地款缴款进度在拖延缴纳土地款的开发商中也属于“最慢”的。“除拍地前交的保证金,也就是这次被没收的2.45亿港币,拿地后至今没交过一分钱。”至于新街口最受关注的铁管巷地王也四年未动工,为啥不收回,国土

部门证实:该地块的土地出让金早已交清,未开发是因为规划需要调整,和仙林湖地块的情况并不一样。

联手弃地是嫌贵? 仙林管委会:同类地都这个价,没人退

2007年12月7日,招商地产就仙林湖地块发布的股市公告显示:24.1亿的地价,招商的子公司瑞嘉投资和九龙仓下属的实创投资各承担50%的价款,可见当年双方合作的诚意。

可是这次被没收2.45亿港币,两家公司赫赫有名的大公司竟没有一家做出先交部分地款以使该地块暂不被收回的挽救举动,似乎是“联手弃地”。巧合的是,此前不久,2009年12月,招商地产刚以13.9亿单独拿下马群地块,绝不是不看好南京楼市,缺钱对招商似乎也不说通。

2009年有媒体报道分析认为,由于房价无法支撑高地价,2007年招商地产和香港九龙仓联手拿下的三幅地块可能都会陷入亏损,这其中就包括南京仙林G82地块。据了解,G82地块所在的仙林湖位置比较偏僻,周围没有任何楼盘,也没有学校、工厂或者任何可以形成供应的

环境。所以招商和九龙仓拍得该地块后一直按兵不动。

弃仙林湖而取马群,难道是嫌仙林地价太贵?仙林管委会有关人士对此并不认同。“应该不是地价的问题,因为当时跟这块地同期出让的还有其他几块地,都是差不多的楼面地价,其他开发商都正常交款了,没有跟我们提想退地。其中仙林房产(现更名为高科置业)以25.95亿拿下了此次被退地块的毗邻地块。”“人家全款都交清了,而且近年来仙林的地块并不多,价格基本没降过,想弃地再去南京别处拿地捡便宜基本行不通。”

合作机制有问题? 招商九龙仓苏州地块也未动工

可是2.45亿港币的保证金损失无论是对招商还是九龙仓,都应该是一个不小的“教训”,究竟原因是什么?损失双方各担50%还是一方过错全盘承担?

根据国金证券分析师曹旭特2009年初发布的一份研究报告,招商地产年报中可能会对与九龙仓合作的三幅地块计提减值准备,按权益计算的减值合计2.29亿元。

当时业界的分析是:在全国

土地价格狂飙各自为实现战略目标急于扩张土地储备的情况下,招商地产和九龙仓联手拿到的土地价格出现高估。

无独有偶,两家2007年7月斥资10.1亿拍得的苏州工业园区2007-B-24号地块也遭遇尴尬,截至目前仍未动工。苏州业内人士介绍,同区域一楼盘曾报出3999元/平方米的超低价,远低于该地块的楼面价5980元/平方米。今年业内也传闻开发商想退还该地块,却未能如愿。最新的消息是,该地块要到2011年才动工。

有业内人士认为,部分港资房企对内地市场不了解,加上缺乏土地、项目资源,短期内要快速拓展内地业务,选择与内地房企联手模式有其独特的优势。可是招商和九龙仓一年内不同区域、不同时间拿到的土地都陷入了困局,可见招商地产和九龙仓的合作机制存在一定问题。

就上述疑问,记者先后联系了招商地产南京有关负责人及九龙仓无锡项目负责人,可两方均表示“不清楚”便匆匆挂断电话。其后,招商地产南京有关负责人又表示:2月4日该公司可能就此发表公开说明,但也仅仅是“可能”,截至记者昨日下午四点发稿,说明还未露面。

延伸阅读

不止一家出状况 合作开发模式受质疑

就招商与九龙仓的合作,有长期跟踪招商地产发展轨迹的业内人士认为:招商是国有企业,决策流程与九龙仓这样的企业有很大差别,可能导致双方在合作中产生问题。

合作最终分手可能远不仅限于招商九龙仓个体的原因。南京楼市中非常著名的浦东公司、国浩福中联合拿地案都被曝出“不和”传闻,前者甚至还引发了江苏商界最令人关注的官司,后者近日也传出国浩福中双方对簿公堂的消息,双方散伙可能导致地块不开开发被退回。

以国浩福中合作拿顾家营地块为例,国浩为新加坡投资方,占股99%,福中出资1%。“福中是南京本土起家的企业,国浩初来乍到南京,自然想找个熟悉本地情况的合作伙伴,以利于投资成功。”知情人士告诉记者:可后来令人没想到的是,双方对于收益等事宜有不同意见,国浩认为自己是大股东,可当初拿地的公司是双方共同成立,办事没有福中点头还不行,于是出资比例和各合作商应承担的责任义务该怎样界定就成了难题。“这恐怕是每个合作拿地的项目都会遇到的问题。应该说,合作拿地的模式有其先天不足,法律对合作者的权利义务、退出机制都没有完善规定,导致矛盾不可避免。”

记者就国浩福中被曝打官司一事向双方求证,国浩方的回复是“总经理下周才回,具体内容要稍后回答”;而福中方则答复“具体内容不清楚”。

虽然双方都不肯明说,但顾家营地块自2005年出让至今已有四年多,已超过国土部门规定的两年内开发的时限,开发进度明显不正常。就此,福中方则表示:双方正在积极协调,可能会很快开发。但由于其出资比例悬殊,南京房地产业内对于其继续采用合作模式开发下去并不看好。因为资金拼合、人脉借用等原因而在楼市流行一时的联合拿地开发模式正在暴露出其不足,地价是否过高、外地开发商抢地是否理性都成为土地被收回后业内人士应当反思的问题。 快报记者 孙洁 文涛

恒大慈善万人行:全国13000余人获助

2月4日,由恒大地产集团与中国扶贫基金会联合主办、10家权威媒体联合协办的恒大慈善万人行项目执行报告会在广州市政协礼堂举行。中国扶贫基金会向恒大提交了项目执行报告书。报告显示,自去年“恒大慈善万人行”活动启动以来,恒大慈善专项资金共资助贫困者13278人。

据悉,“恒大慈善万人行”活动为中国扶贫基金会2009-2010年最重要、捐款额最大的一次大型公益慈善活动,旨在全国范围内帮扶、救助特困人士。

[一次捐3000万] 全国13000余人获助

据中国扶贫基金会相关负责人透露,早在“恒大慈善万人行”活动启动前,恒大地产一次性捐助的3000万元专项资金就已全部转入中国扶贫基金会账户。

据悉,恒大地产集团的3000

万元捐款,目标锁定为特困人群中的弱势群体。因此,“慈善万人行”选择救助全国范围内特困孤儿、特困老人、特困残障人士、特困病患、特困农民工、特困知识分子、特困大学生、特困教师、特困农民、特困下岗工人,共10类特困人士13278人,受助群体覆盖面之大,前所未有。

“一次性捐款3000万,7天内全部到账并投入使用,13278名特困人士获救助,这在基金会历史上,史无前例。”该负责人向记者介绍道,“恒大慈善万人行”活动捐助数额之大、运转效率之高、受惠人群之广,都开创了国内慈善捐助的先河。

[覆盖10类贫困人士] 下至年仅1个月孤儿 上至八旬老人

自“恒大慈善万人行”启动以来,活动收到了来自全国23个省、直辖市的145个县、区众多特困人士的救助申请。基

金会与北京义联劳动法援助与研究中心、重庆市忠县自强残疾人服务站等7家NGO机构签订了合作协议,积极开展各项工作。

据扶贫基金会的统计显示,截至2009年12月22日,项目已经完成资助13278人,是计划资助13287人的99.93%。其中完成公众资助465人,是计划资助414人的112.32%;完成项目资助12813人,是计划资助12873人的99.53%。其中,孤儿750名,最小年仅1个月;孤寡老人1950名,最大年龄87岁;残障人士1770名;特困农民工1530名;特困农民和下岗工人2008名;特困病患1450名;特困高中生1000名;特困大学生1332名;特困教师1488名。

[做优秀企业公民] 恒大呼吁共创“全民慈善之路”

“3000万元毕竟有限,1万

人也只能是冰山一角。一个企业的捐助资金是有限的,中国需要更多有责任心的企业站出来,帮助他们渡过难关。”恒大地产集团领导认为,中国有数千万家企业,如果有一万家企业行动起来,一家企业救助一万人,那么,就能让一亿人感受到无边的大爱。

据悉,恒大地产集团历经十余年发展,已成为中国标准化运营的精品地产领跑者,连续6年位列中国房地产企业10强,是中国土地储备最多和进入省会城市最多的房地产企业。2009年,恒大地产正式在香港联交所挂牌上市,首日即创下705亿港元总市值的纪录,成为在港市值最大的非国有房地产企业,全年销售额达到了303亿元人民币。

此外,恒大一直坚持奉行企业公民理念,积极承担社会责任,尽己所能投身各项社会公益活动,累计捐款已达2.75亿元。

(杨连双)

新盘探营

栖庭春节后公开

售楼处还没有正式公开,每天就有50多组来访量,近80组来电量,什么楼盘令人如此痴迷?

这家未开先火的新楼盘,是位于江东中路和月安街交叉口的栖庭。

随着万达广场的开业,金鹰国际等大型商业中心的开工建设,新江东板块的商业配套更趋成熟。栖庭既享受新商业中心和CBD的多重配套,又紧邻地铁2号线,有得天独厚的区位优势。据了解,栖庭由3栋18层的高层和2栋5层的酒店式公寓组成,仅400余套。主力户型为50-70平方米的一房、两房(酒店式公寓),100-140平方米的三房、四房,预计所有房源都将精装修交付。

“虽然精装修的标准尚未公布,样板房也未公开,但单就景观示范区以及铝板的外立面就能感受到栖庭的品质。”意向性极强的市民坦陈。

据销售人员透露,售楼处将于春节前后正式公开,首批房源预计于上半年推出。

点评:从月湖湖小区、云锦美地到天泓山庄、栖庭,栖霞建设的作品一直备受业内人士推崇。栖庭体量不大,据称是栖霞精品住宅的升级版作品,品质值得期待。 杨连双