



上周五,《金楼市》报道了南京房管部门严查捂盘的消息,清理闲置用地和收紧房贷政策被认为是应对开发商捂盘的根本措施。

然而记者昨日获悉,今年2月初被国土资源部点名公布详情、被爆出欠缴土地出让金的南京江北“地王”至今仍未按原定计划交款,而是被浦口区政府批准延后半年交款。这显然与国土资源部近期提高土地出让金首付比例、要求制定保障房供地计划等一系列严格监管政策背道而驰。

“老赖”活得挺滋润

5.67亿出让金缓交,相关部门均称原因不知

»新闻回放

江北“地王” 3.24亿元拖着没缴

今年2月初,国土部土地利用司接连公布了去年9宗“地王”的出让详情,信息包括了土地出让金的缴款期限、开工、竣工日期等多项约束性指标。其中南京的3宗“地王”分别为:浦口区花卉大道01地块、建邺区苍山路以西地块、栖霞区马群大庄6号地块。

被抽中公布的这三块“地王”中的另两块地交款尚算正常,但其中的浦口“地王”很快就被曝光仅交了首付30%的款,本该今年1月30日之前缴纳的第一期3.24亿元土地出让金一直拖欠。

»最新调查

“老赖”如何处理? 交钱开工竣工均延后半年

据了解,国土部土地利用司公布这些“地王”的目的是让其接受公众监督,体现了国家打击开发商“囤地”的坚定决心。

从2月初公布,到现在又是一个多月过去了,浦口“地王”如何处理?记者昨日联系了南京市国土局浦口分局土地利用科却惊讶地获悉:该地块不仅没有尽快补上拖欠的3.24亿元,而且连同后一期土地款、开工、竣工日期均被浦口区政府批准延后了半年。

这回省大钱了! 一举逃过了亿元滞纳金

8.1亿土地出让金除了首付的30%以外,共有5.67亿被延后半年交款。这对开发商来说意味着什么?

按照原来的土地出让合同,如果不按时缴纳土地出让金将按迟缴款的每日千分之一收取滞纳金。按照地价总价8.1亿元计算,共有70%的出让金可迟交半年,也就是5.67亿一天的滞纳金为56.7万元(5.67亿元×1‰),半年下来就是1.03亿!

而现在,国土部门工作人员告诉记者:这半年内滞纳金不收了,只按同期银行利率收利息。按照现有半年期存款年利率仅1.98%,半年利息只有5.67亿×0.99%=561万,即使按贷款利率4.86%算,利息为5.67亿×2.43%=1377.8万,最多只是原来滞纳金的14%。这样一延期,开发商不仅可以比原来少交巨额滞纳金,开工竣工日期延迟也可可为开发商争取更多的筹款时间。

“对方知道原因” 国土局管委会相互推脱

记者了解到,该地块去年的起拍价仅为2.6亿元,最后的成交价达8.1亿元,楼面地价高到了4231元/㎡,而其附近的花卉大道02地块(283305.6平方米,容积率1.7)同一天被融侨地产以13.7亿元拍走,但楼板价仅2845元/㎡,比该地块(4231元/㎡)便宜了三分之一,

这会让高价拿地的开发商感到些许不安。

可是开发商狂喊高价的时候痛快,事后觉得“买亏了”就可以用拖欠土地出让金、拖延时间来降低成本、等待高价吗?就批准该地块缓交土地出让金的原因,市国土局浦口分局的工作人员表示:不清楚,是3月区政府开会定的。“我没参加会议,所以不知道”。当记者询问能否找该局知情领导了解原因,对方表示,该地块是江北新城管委会的招商项目,“具体可以问问他们,可能有照顾招商客户的考虑。”

但当记者先后联系江北新城管委会的招商部和发展部(负责土地规划),两部门均表示“不清楚”,记者问及“这难道不是你们的重要项目吗”,对方又表示“不能说不重要”,但缓交的原因他们也不知道。记者希望能联系管委会领导询问,对方则又绕回给国土部门,“这是国土局的职责范围,还是问他们,他们应该清楚。”

是不是“最后一单”? 加强土地监管迫在眉睫

开发商可以缓交土地出让金半年,此事中与开发商接触最密切的部门都说不清楚。难道其他开发商的土地出让金都可以如此缓交吗?“应该不可以。”浦口国土局工作人员的声音透着无奈。

江苏苏鼎房地产研究所所长宋坚表示:这种情况应该是个案,而且很可能是“最后一单”。因为国土资源部从去年底以来,已经出台了一



漫画 俞晓翔

系列政策。当然地方政府出于不想让开发商退地、影响土地出让价格的原因会给予开发商一定宽松政策,但这肯定是被国土资源部监管的重点。

在他看来,遏制目前楼市的捂盘涨价风、保持楼盘正常健康发展,加强土地监管已是迫在眉睫。

快报记者 孙洁

»相关链接

“地王”被晒合同内容 浦口区花卉大道01地块

受让人为南京市东方置地房地产实业有限公司。面积19.14万平方米,规划建筑面积25.53万平方米,容积率1,建筑密度25%,成交价款8.1亿元。2009年10月29日签订出让合同,受让人须于2009年10月29日前向出让人缴付土地成交价款总额的30%,其中成交价款总额的15%作为履行合同的定金。其余价款分2期缴清,第1期于2010年1月30日之前缴付成交价款的40%,第2期于2010年8月30日之前缴付成交价款的30%。合同约定2011年3月15日前动工,2014年3月15日前竣工。

本期导读

热点 B52

桥北大盘 强悍“破八”

活动 B55

纸上房展会 下周三出街

苏锡常宁四地联动

快乐置业 现在出发

2010 南京春季纸上房展会

尽管楼市有那么多烦心事,
但,寻找属于自己的家,
仍是我们心底的原梦。
哪怕只是一个蜗居,
也充实着生活的幸福欢乐。

3月31日,4月2日不见不散
《金楼市》奉献
2010南京最全面的购房资讯手册
让你找到属于自己的家



南京、苏州、常州、无锡,四城联动共筑家梦想