

在招商地产和香港九龙仓“割肉”2.45亿港币,忍痛“丢弃”了仙林一块33万多平方米的“地王”之后,下一个谁会“割肉”,一时成为楼市的焦点话题。5月18日,江苏省国土资源厅下发了《关于挂牌督办违反出让合同约定房地产用地的通知》,将省内13宗违反出让合同约定的房地产用地列为厅挂牌督办项目,要求“各市国土资源局于2010年6月15日前将处理结果上报省厅”。

在13宗地的名单中,南京仙林又一幅2007年底出让的“地王”赫然在列,这块地闲置都快一年半了,该怎么处理呢?南京市国土局相关人士昨天表示:“这块地不仅欠钱而且未按期开工,在6月15日前一定要处理!”

江苏省国土厅督办 13 宗违反出让合同约定房地产用地 仙林一地王因闲置被挂牌督办

13 宗土地,都没有按期开工

在江苏省国土厅下发的《关于挂牌督办违反出让合同约定房地产用地的通知》(苏国土资发[2010]164号,5月18日签发)中,有13宗“被督办”的土地,在江苏省13个地级市的范围内,恰好家家各有一块“上榜”,其中南京被挂牌的这幅地为“仙林新区仙林湖以西、仙林大道以北C2地块”,拿地的开发商为南京荣盛置业有限公司,土地面积106.31亩,按照合同约定,开工时间为2008年12月30日、竣工时间为2011年12月30日,限期在6月15日前必须处理的理由是“未按期开工”。

国土厅一名人士表示,他们是按照国土资源部的精神,梳理了这13宗的闲置土地,全部都“未按期开工”,其中7块地还“未按期竣工”,南京的这块地,约定是在2008年12月30日开工,现在都没动工,都1年5个月多了,当然属于闲置土地了。

7.1 亿元拿地,这个南京“地王”当年很红

2007年,南京土地拍卖市场“地王”频出。当年12月6日,南京市国土局共计推出了9幅地块,其中有4幅是仙林住宅用地,

其中由招商地产和香港九龙仓联手拿到的“地王”,已经于今年2月份被南京市国土局“强制收回”,另外一幅编号为“2007G83”的用地,正是这次被江苏省国土厅挂牌督办的地块。当天下午,“2007G83”地块(70872.6平方米)引来了5家开发商的竞拍,4.1亿元的底价,一次1000万元的加价,在第32轮,荣盛置业以7.1亿元的价格拿下这幅地,折算平均地价10018元/㎡、楼面地价5566元/㎡。

接着,栖霞建设以11.1亿元如愿拿到了编号为“2007G84”的仙林新区仙林湖以西、仙林大道以北C3地块(104684.3平方米);南京仙林房地产(现“高科置业”)也拿到编号为“2007G81”的仙林新区仙林湖以西、仙林大道以北A1、A2地块(346119.5平方米),成交价从18.6亿元的底价飙升到25.95亿元。

而这4个“地王级”的地块,至今还没有一块上市开卖,被业内直指开发商有“囤地”嫌疑。

国土局:“已经研究处理方案,它还欠钱呢!”

“我们已经在按国土厅的通知精神处理了。”南京市国土资源局一名相关负责人表示,初步认定这一地块不仅“未按期开工”,而且还有土地出让金没有缴齐,“还欠着钱呢”。至于这家开发商拖欠了

附表:督办名单

(单位:亩)

地区	项目位置	开发单位	土地面积
南京市	仙林新区仙林湖以西、仙林大道以北C2地块	南京荣盛置业有限公司	106.31
无锡市	无锡市新锦路西锡贤路北	无锡常嘉房地产开发有限公司	375.99
徐州市	韩山地块	徐州鼎峰房地产开发有限公司	319.94
常州市	会馆浜南侧	常州高新技术产业开发区和经济发展公司	16.28
苏州市	吴中区胥口镇东大街东侧、孙武路南侧	苏州亿城房地产开发有限公司 苏州翠城投资顾问有限公司	158.1
南通市	通州开发区碧堂庙村18.21组开发区检察院西侧地块	通州深国投商用置业有限公司	39.13
灌云县	灌云县临港产业区新经五路西2008-1号	连云港力盛置业有限公司	86.7
淮安市	淮安市解放西路北侧2006G060P08号南门街区	江苏威如房地产有限公司	220.37
东台市	四唐中心村西侧地块	江苏峰峰投资发展有限公司	45.74
扬州市	邗江大道东侧,邗江供电大楼用地南	扬州苏源房地产开发有限公司	11.17
镇江市	丹徒区经七路东	江苏金东海房地产开发有限公司	25.03
泰州市	运河路南侧、老龙河西侧龙河湾南侧地块	泰州苏源集团房地产开发有限公司	63.1
宿迁市	东至珠江路,南至恒山路2002-13(2)	宿迁市凤凰置业有限公司	342.3

多少出让金、会不会被收回等疑问,这名人士表示“具体细节不便透露,但处理的方案正在研究,在6月15日之前会有处理结果!”

有楼市专家说,这块地是于2007年12月6日出让的,实际的出让面积也就7万多平方米,闲置一年半了,肯定要按被无偿收回的!按照当年南京荣盛置业有限公司拿地时缴纳的竞买保证金标准,应该是出让底价的15%以上(老标准;今年的新标准是20%以上),以底价4.1亿元计算,15%就是6150万元。

记者了解到,荣盛置业早在拿

地之前,就缴纳了6200万元的竞买保证金。“如果地块被无偿收回,6200万元的保证金将被没收。”有地产业内人士按照“规矩”表示。

昨天,南京荣盛置业有限公司总经理孙天元为难地说:“因为这块地尚未具备开发条件,并且其他地块也没有开发……”

2007年底,开发商在仙林拿地的楼面地价已经高达五六千元,但一直都是“囤而不开”,在今年楼市新政背景下,这些地块会何去何从呢?

快报记者 尹晓波

»相关新闻

玄武湖景区外围将实施“禁高令”

在昨天的江苏省十一届人大常委会第十五次会议上,《南京市玄武湖景区保护条例》提交审议。省人大法制委员会在审议意见报告中,建议本次会议审议后予以批准。这意味着,有着南京“美目”之称的玄武湖景区,将迎来一系列监管与保护。

景区内建筑严格“章法”

从新庄立交驶向玄武湖隧道,远远就能看到湖边高楼林立。今后,为了让湖景更加通透,南京将严格控制景区及其外围地带的建设行为。

条例规定,景区内,凡是不符合景区详细规划和景区涉及的建筑和设施,应当限期整改、迁出或者拆除。南京市有关部门此前曾透露,条例一旦实施,预计要拆除的建筑将达上万平方米。

景区外围同样要进行“视觉清理”。南京市人大常委会在作条例说明时提出,条例规定了景区外围控制地带内建设项目的高度和体量,“应当按照钟山风景名胜区总体规划、景区详细规划严格控制,不得新建高层建筑。”如果因公共利益需要建高层建筑,规划部门也要先进行景观视线影响分析,事先公示征求意见,并报经市政府批准。

从条例中框定的“景区外围控制地带”看,新建高楼将受约束的范围包括:东面至龙蟠路以东100米,背面至沪宁铁路,西面至中央路,南面至北京东路,以及玄武湖至紫金山、鼓楼至北极阁的景观走廊。

玄武湖公园将推“禁车令”

为了维护景区的宁静,条例规定除景区的观光游览和养护车辆,抢险、消防、治安等执行公务的特种车辆以及残疾人专用非机动车辆外,其他车辆禁止进入玄武湖公园。车辆擅自进入玄武湖公园的,予以制止,责令改正;拒不改正的,可以处100元以上500元以下的罚款。

另外,此前备受关注的景区垂钓规定也在昨日审议的条例中得以保留,但是罚则上有所调整。在景区内禁止在划定的垂钓区外垂钓。如果在划定的垂钓区外垂钓或者在玄武湖擅自捕鱼、采摘植物的,予以制止,责令改正;拒不改正的,可以处50元以上200元以下罚款(原最高可罚500元)。

快报记者 郑春平

南京住宅地价连续十年全省最高

昨天,江苏省国土资源厅公布2009年度《江苏省城市地价动态监测报告》。2009年江苏省商品房住宅用地平均地价为1011元/㎡,南京市住宅用地地价达到3149元/㎡,是江苏省平均地价的3.1倍多,在13个省辖市中再次“独占鳌头”,这已经是连续10年位居全省第一。

江苏住宅地价首次破千元

监测报告称,2009年度,江苏省城市综合地价为952元/㎡,与2008年度相比增长7.84%,年度整体地价水平由上年度的下跌转为上涨,且涨幅较大。从不同用途看,商业用地平均地价为1478元/㎡,同比增长8.12%;住宅用地平均地价为1011元/㎡,同比增长11.75%;工业用地平均地价为378元/㎡,同比增长0.71%。

“三类用地的地价同时上涨,其中住宅用地地价涨幅最大,首次突破了1000元/㎡,商业用地地价次之,工业用地地价仍保持微涨趋势。”江苏省国土资源厅相关人士说,去年全省房地产市场快速回暖,商品房销售强势上扬,房价快速上涨,带动了土地市场渐趋活跃,呈现供需两旺、量价同升的局面。

同时,三大区域的城市地价水平,在地域空间上继续保持“南高北低”的梯度分布格局,苏南最高、苏中其次、苏北最低。从地价涨幅来看,苏南地区综合地价增长率在三大区域中最高,为

8.82%,其中商业、住宅和工业用地地价增长率分别为8.91%、13.37%和0.89%,均位于三大区域首位。

南京地价连续十年全省第一

南京去年的地价水平呢?“全省最高。”国土厅人士表示,去年南京市市区的商业、住宅用地地价,均位于全省首位,宿迁市市区各类用途地价平均为全省最低。报告显示,南京市区的地价分别为商业4335元/㎡、住宅3149元/㎡、工业513元/㎡,同比去年的涨幅分别为10.15%、16.64%和0.42%。

报告分析称,去年地价涨幅最大的城市为盐城市(18.24%)和南京市(16.64%)。南京地价大涨的原因主要有:一是房产市场于3月起回暖,五六月起改善型需求和投资型需求陆续入市,同时部分板块房源量不足,导致商品住宅供不应求,销售量持续上涨,房价不断上扬;二是随着地铁延伸线、过江隧道、快速干道等交通设施的建

设以及商业、教育等公共设施的完备,南京新三区生活便利度明显改善,更多购房者特别是投资者关注这些区域,进一步加速了城郊房地产市场升温。

“在整个南京市市域的住宅房价都有大幅抬升之后,促使了土地需求增加、地价抬升。”相关人士认为,这已经是南京住宅地价连续10年排名全省第一了,3149元/㎡的住宅地价,是江苏省住宅平均地价(1011元/㎡)的3.1倍多、是省内最低的宿迁市地价(678元/㎡)的4.6倍多。

国土厅称“房价涨得比地价快”

是房价涨得快,还是地价涨得快?江苏省国土厅人士表示,去年江苏省主要市区商品房、商品住宅销售价格同比涨幅分别为14.36%、18.27%,而全省综合地价、住宅用地地价增幅分别为7.84%、11.75%。“全省商品房销售价格、商品住宅价格均呈快速上涨趋势,其价格及增长率均为近年来最高水平,其上涨幅度远

高于地价,并带动地价的生长”。和前年、去年一样,这次地价报告回避了“地价房价比”的统计,而2005年南京市住宅楼面地价占房价比例高达31.2%,2006年为30.18%。国土厅相关人士说,2007年和2008年这一比例在30%左右,2009年也差不多,只是这一比例并不能说明什么。

今年地价还能涨多少?

“在新一轮的市场调控之下,地价的将得到合理的控制。”国土厅人士分析说,去年江苏省新增存款达5236.6亿元,居民潜在需求和购买力将继续保持增长,因此,“我省的房地产市场发展空间仍然较大,今年江苏的房地产市场将进入平稳发展期”。

该人士表示,在建设用地的计划上,江苏将确保不低于住房建设用地供应总量的70%用于保障性住房、棚户改造和自住性中小套型商品房建设,严格控制大套型住房建设用地,严禁向别墅供地,并加大闲置土地处置力度,开展对囤地、炒地等违规行为的专项整治。

快报记者 尹晓波