

4.26亿的出让金已欠了两年多,南京再发“收地令”——

# 仙林湖地王被强制收回 开发商1亿多元定金被没收

快报5月27日封20版独家报道了《仙林一地王因闲置被挂牌督办》之后,这块仙林地王的命运到底如何呢?昨天南京市国土局正式发布今年的第二张“收地令”:南京荣盛置业有限公司拿下的仙林湖NO2007G83地块,因长期拖欠土地出让金,被正式解除合同予以收回。消息一经披露,立即引发楼市一片震荡:面对楼市寒冬,开发商还能挺多久?



2007年12月6日,南京荣盛置业有限公司在仙林湖地块的拍卖会上 资料图片

## 4.26亿元的出让金,欠了两年多

今年5月18日,江苏省国土厅下发了《关于挂牌督办违反出让合同约定房地产用地的通知》(苏国土资发〔2010〕164号)中,其中江苏省有13宗土地“被督办”,南京被挂牌督办的这幅地即为由荣盛置业拿下的仙林湖地王。当时督办的理由是: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,但开发商没有按期开工。

昨天下午,南京市国土局网站公布了“被督办”的结果:“为维护我市土地公开出让工作的严肃性,确保土地市场的公开、公正、公平,经市政府批准,我局解除该公司NO2007G83地块的土地出让合同,10650万元定金不予退还。”

南京市国土局发布的收地理由表述为:2007年12月6日,南京荣盛置业有限公司以71000万元竞得栖霞区仙林新区仙林湖以西、仙林大道以北C2地块(编号NO2007G83)的出让土地使用权;“同年12月19日,与我局签订土地出让合同(宁国土资让合〔2007〕435号),按出让合同约定,该公司应于2008年6月17日前交清全部成交价款。但是,截至目前该公司仅缴纳成交价款总额的40%计28400万元,剩余42600万元长期拖欠,已构成严重违约”。

南京市国土局人士表示,合同解除后,这一地块将按照计划重新拿出来挂牌出让。同时,因为荣盛置业已缴纳了40%的出让金2.84亿元,在扣除土地出让金15%的定金1.065亿元(7.1亿元×15%)之后,多出的部分

也退还给该公司。

## 同一天的4个地王,2个割肉退地

又是一个地王被收回了!业内响起一片惊叹之声。早在今年2月份,仙林湖的另一地王已经被南京市国土局发布了强制收回令。2007年12月6日,招商地产联合香港九龙仓集团以24.1亿元的高价,拍得了位于仙林大学城仙林湖以西的NO2007G82地块。但是,开发商也是长期拖欠首期款,且不按成交确认书约定与国土局签订土地出让合同,被南京市局于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)。

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,在出让时均是“地王级”的身价。而“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/㎡。

也就在那天,栖霞建设以11.1亿元拿到了编号为“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”)拿到了编号为“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。

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;现在4个“地王”,已经有两个“地王”遭遇了忍痛割肉退地的命运,另外两个“地王”虽然一直

在说已经缴清了土地出让金,可却是迟迟不见上市动静。

## 地王频生退意,暗示房价还得降?

不过,遭遇退地赔钱的开发商则认为退地是战略选择的问题。荣盛置业一名相关人士表示,早在招商地产退地之后,他们就已经提出了退地的申请,因为这是一个理性的选择,“我们认为地块的开发利润空间不高,而宁愿把资金投入在更有潜力的地块之中”。

“这就是‘晒地皮’的代价。”南京福舍投资顾问有限公司总经理史东说,早几年高价拿地,一直选择了“囤而不开”的策略,碰到了今年楼市的严厉调控,销量不好房价卖不上去的同时,调控政策对土地也掀起了清查风暴,将开发商的“囤地”梦想击得粉碎,在新政背景下,资金紧张的开发商不想退地也得退地!

南京房地产开发建设促进会秘书长张辉也认为,这次“国十条”新政已经明确“国土资源部门要加大专项整治和清理力度,严格依法查处土地闲置及炒地行为”。二套房的政策收紧楼市的“银根”,闲置土地的清查就是收紧楼市的“地根”,在这种背景下,“地王”开发商考虑到市场的不确定及资金的有限性,纷纷萌生退意也是迫不得已之举,或许是个“止损的妙招”呢?

也有楼市专家认为,在新政调控之下,开发商退地恰似给楼市一种“兵败如山倒”的感觉,在各种楼市利空消息之下,将会给目前楼市博弈的买卖双方以更多的心理暗示:房价是不是还得往下滑? 快报记者 尹晓波

## »相关新闻

### 南京城北一高档盘 昨晚“密封开盘”

44套卖掉了13套,总价1186万多元的房子第一个卖出

“下午五点正式开盘,定金50万元整,先到先得!”昨天下午,南京城北的天正桃源楼盘“突然袭击”买房人,将开盘时间定到了当天傍晚,会不会又是楼市的一场热销行动?记者采访发现,楼市没那么疯狂,昨晚的选房现场显然没有中海、保利两大央企那样风光,甚至出现了房源比买房人还要多的尴尬。

#### “楼王”标价1873万元

“有没有接待你的置业顾问?没有免进。”昨天下午4点多,一拨采访的媒体记者被挡在了售楼处的门外,保安将售楼处保护得跟铁桶一样。记者以买房人身份顺利过关,进去以后拿到了一个选房号牌,第一眼的感觉是“人不多”,在售楼处还碰见几个熟悉的业内人士。房价呢?售楼处的销控表上列出了5幢6幢的44套房源(含两套样板房),售价从2.08万元/平方米到4.53万元/平方米不等。

以5幢楼2单元103室房源为例,面积426.07平方米,售价20800元/平方米,总价886万多元;而5幢楼1单元401室房源,面积516.01平方米,售价36300元/平方米,总价高达1873万多元,为当之无愧的“楼王”。即使一些面积相对较小的户型,总价也是不菲,以6幢楼的部分小户型为例,3单元205室的房源,面积131.74平方米,售价23900元/平方米,总价也要315万元左右。另外,从单价上来看,最贵的一套是5幢1单元201室的靠湖房源,面积332.62平方米,标价达到了45300元/平方米,总价超过了1500万元。有业内人士感叹说,这么贵的房价,显然都是有钱人买的,难怪开发商要“密封选房”呢!

#### 44套房子,开盘卖掉13套

“当天优惠都公布了,正常也就三四个点。”一名置业顾问说,当天认购优惠1%、签约当天一次性付款优惠2%(按揭贷款1%)、7月10日前办理手续的优惠1%、老业主优惠1%。如此算来,最多也就5%的折扣,1000万元的房子也就便宜50万元了。

开盘时间一到,记者粗略数了一下,现场领号的买房人不到30人,而房源就超过40套。现场

有买房人嘀咕说:“卖的房子比买房人还多?看来不用抢了。”4个人一组选房,10分钟后,第一套被选的房子结果出来了:5幢楼1单元301室的房源,面积328.68平方米,单价36100元/平方米,总价1186万多元。现场没有什么惊呼声,看来有钱人显得“很稳重”。

放弃选房的也大有人在。一名买房人表示,看到买房人不多,心里反而发憷了:是不是大家都不看好啊?截止到17点40分,大约有近20组客户已经选房,但销控表上只显示被认购了10套房子,显然是有些人放弃了选房。到了18点05分,开发商宣布当天的认购活动结束,并开始清场,此时,销控表上的房源共计认购了13套房源,仅占44套总房源的约30%。

#### 房源比买房人多,高端需求也有限

房地产界的品牌开发商历来有“招(商)保(利)万(科)金(地)”之说,而这些品牌在这轮楼市调控之中,似乎都成了赢家:万科江宁的金域蓝湾、保利河西的香槟国际、中海河西的凤凰熙岸、金地城南的自在城等几个项目,在这轮调控前后,销售均以热销收尾。就此,有观点认为,在楼市调控之下,高端项目的销售似乎并不是问题。但是,昨天天正桃源楼盘的闪电式开盘即收盘,销售并没有显得异常火爆。有楼市专家认为,谁说楼市调控对高档房没用的?只是没发挥出来而已!各家楼盘都“挤”着去卖高档房,楼市有钱的富人需求也有被透支的时候!

不过,也有观点认为,高档的资源稀缺性楼盘本来就属于“慢热型”,不是一两天就畅销的,或许天正桃源就是这样的“慢热型楼盘”,不愁卖的。

快报记者 尹晓波



开发商为客户准备了点心和饮料 辛房