

闲置6年,新街口地王迎来新东家

凤凰置业拟以6.5亿元“曲线拿地”,可能会建影院书城

几易其主、晒了6年多太阳的闲置地王——铁管巷A、C地块,将迎来新东家。南京本地上市公司凤凰股份7月28日发布公告,其全资子公司江苏凤凰置业有限公司拟以6.5亿元收购重庆润源基础设施投资有限公司持有的南京龙凤投资置业有限公司74.81%股权,本次股权转让完成后,凤凰置业将合计持有龙凤公司股权77.31%。而龙凤公司正是铁管巷A、C地块实际所有者。被闲置多年的地王能否借凤凰置业的入主,改变晒太阳的命运?未来新街口这块“钻石通道”究竟会被规划成什么项目?

快报记者 王海燕

》寂寞地王

几次易主没开发 现在只是停车场

几年来,昔日地王几易其主却一直没能开发,现在只是一块临时停车场。

2004年1月15日,经过长达5个小时的争夺,铁管巷A、C地块被上海全日通投资有限公司和卫中实业发展有限公司联手以5.45亿元夺得,准备修建商业、办公、金融设施和酒店式公寓等。其中铁管巷A地块以31455元/平方米的价格,创下了南京历年土地出让的“单价之最”,一举获得地王称号。但在缴纳保证金和出让金8200万元之后,两家中拍公司却无力继续缴纳土地出让金。南京市国土部门依法在2005年将该地块收回。

2005年9月10日,铁管巷A、C地块被上海泰龙房地产开发有限公司以5.2亿元的底价“拿下”。上海泰龙当时宣称要投入15亿元兴建高518米的“亚洲第一高楼”。但由于内部股东纷争,无力支付高昂的建设资金。

随后,铁管巷A、C地块的持有人又变成了重庆国际信托投资公司。但这依然没能改变地王晒太阳的命运。

后来还传出消息,爱尔兰最大的房地产公司有可能入主该地块,但最终不了了之。



昔日地王现在只是停车场 快报记者 赵杰

》新东家现身

拟以6.5亿“曲线拿地”

几次易手之后,闲置地王很快要迎来新东家了。南京本土上市公司凤凰股份7月28日公告,全资子公司凤凰置业拟收购重庆润源持有的南京龙凤投资置业有限公司74.81%的股权。此次股权转让原出资额为3亿元,经双方协商,现转让价款确定为6.5亿元。股权转让完成后,凤凰置业将合计持有龙凤公司股权77.31%,南京龙凤成为凤凰置业的控股子公司。

根据凤凰股份公告显示,南京龙凤成立于2005年10月28日,主营业务为房地产开发经营、物业管理等。目前,南京龙凤总资产为5.20亿元,净资产为5.15亿元,负债为500万元,今年1至6月营业收入为0元,净利润为负322.98万元。据了解,南京龙凤目前已经取得南京市铁管巷C地块的土地使用权证,铁管巷A地块土地出让金已缴纳完毕,但土地使用权证尚未取得,目前正在办理之中。

凤凰股份在公告中称,该项目位于南京市新街口中心地区,是商业和办公中心核心区中仅有的大宗开发用地,项目土地具有极强的稀缺性,具备极高的商业价值,铁管巷A、C地块规划用途为商业、办公、酒店式公寓等用途,该项目的取得会对公司的项目储备和市场形象有较大的提升,并且会带来较丰厚的收益。

》规划版本

可能会建影院书城

凤凰置业入主后,铁管巷A、C地块今后究竟将规划成什么项目?

记者了解到,在亚洲第一高楼计划流产后,铁管巷A、C地块又传出另一规划版本,也就是“凤凰大厦——南京市铁管巷A、B、C地块规划及建筑设计方案”,根据这一版本,A地块的用地面积为11375平方米,总建筑面积84490.77平方米,包括24722.64平方米的商业物业和42218.4平方米住宅物业,建筑高度上限100米;C地块用地面积7098.2平方米,总建筑面积114221.4平方米,包括34452.8平方米办公物业和19704.9平方米商业物业,建筑高度上限150米。

不过,根据凤凰股份的公告,铁管巷A、C地块预计总建筑面积为15万平米,并非上述规划版本中的近20万平米。“现在具体规划还没有确定。”凤凰股份内部人士称,在规划没确定前,公司无法透露细节。而南京规划部门也表示,方案目前还没有报到规划局。昨天有消息传出,凤凰置业有意将铁管巷A、C地块打造成“文化MALL”,即把书城、院线、教育培训机构综合起来。记者就此消息向凤凰置业总经理齐世洁求证,但齐世洁手机一直无人接听。

》业内声音

净利润将高达22亿

凤凰置业以股权收购的形式“曲线拿地”,南京证券、东海证券、浙商证券等行业研究员认为,该项目可提高凤凰股份的盈利能力,有人甚至认为凤凰股份找到了“利润奶牛”。

南京证券研究所房地产业研究员包晓霞表示,如果凤凰置业通过常规的竞拍来购买土地的话,新街口地价保守按每平方米1.5万元计算,土地款首付至少要11亿元。这次凤凰置业曲线拿地只花了6.5亿,省了不少。

东海证券研究员桂长元认为,凤凰置业“出6.5亿元收购

75%左右的股份,相当于楼面地价仅为7600元/平方米。而附近的普通住宅售价2.5万元/平方米,办公物业4万元/平方米,商铺5万元/平方米。我们按此计算,该项目净利润将为22亿,相当于每股3元。”而浙商证券研究员戴方则认为,鉴于项目所处地段的稀缺性,保守估计,项目销售价格有望在35000元左右,即项目能够为公司带来52.5亿元(其中权益收入40.6亿元),对应的归属上市公司股东的净利润约10.3亿元,增厚公司每股收益(EPS)1.39元。

江苏48幅闲置土地“黑名单”曝光

九个城市榜上有名 开发商“被囤地”成焦点

尽管有消息称,国土部有关人士表示“黑名单”并不存在,但这份名单还是越炒越神秘。在南京14块闲置土地被曝光之后,昨天江苏省的48幅闲置土地“黑名单”也被全部披露。从这份名单上看,闲置地块覆盖南京等9个城市,涉及供地总面积为219.3988万平方米,合同总价款约为11.82亿元。

快报记者 尹晓波

》聚焦“黑名单”

昨天爆出的这份江苏省48幅闲置土地“黑名单”,涉及南京、徐州、苏州等9个城市,其中普通商品房用地104.559万平方米,占总出让面积的47.66%。除此以外,还有四幅安置房地和两幅经适房地,面积为24.54万平方米。总出让金额为11.82亿元。

南京成了“老大”

在48幅闲置地块中,按闲置宗数排名,前5名分别为:南京14宗、徐州7宗、苏州7宗、宿迁和扬州各6宗。如果按照闲置面积,前5名分别为:南京87.57万平方米、宿迁29.54万平方米、扬州27.77万平方米、苏州26.7万平方米、徐州26万平方米;如果按合同总价款排名,前5名分别为:南京50337万元、扬州28195万元、苏州18034万元、徐州5218万元、宿迁5160万元。

值得一提的是,淮安、连云港、盐城、泰州4个地级市,并没有出现在“黑名单”中。早在今年5月份,江苏省国土厅挂牌督办了13幅未按时开工的地块,每个地级市都榜上有名。对此,江苏国土部门昨天解释说,这份所谓的“黑名单”其实是按国土部要求,统计了一些未开工地块的开发情况,

因为“我们上报及时,所以地块数量明显多于相关省份”。而省内的相关城市也不是说一块没有,在督办典型的地块之后,还将继续进行统计并上报。

专家观点:房价可能进一步下滑

在目前楼市持续下滑的低迷期,对闲置土地的清查会不会促成楼市房价持续下跌呢?知名地产人士陈真认为,清查闲置土地终究会涉及一部分的囤地,“一方面能够逼迫部分土地加快开工形成市场供应,另一方面打击‘囤地’能从总体上迫使地价下降或打击地价上涨预期”。同时,这也释放出政府进一步深化房地产调控的一个信号,会在一定程度上力促房地产市场持续下滑,尤其可能导致地价、房价进一步的下滑。

》争论焦点

案例:在南京的14幅“被晒”地块中,一个身处新街口闹市区的地块尤其令人关注。该地块出让面积为5139平方米,规划为商业办公用地。2005年11月18日,这块地被拿走。但因为是需拆迁的“毛地”,至今拆不动,距离2006年12月31日的开工时间已过去了3年多时间。对此,开发商昨天解释说,当年拿地后,一直因为拆迁搞不定,所以未能按时开工。正因为动工遥遥无期,在相关部门的协调下,于2009年1月21日转让给了另一家开发公司,“我们对这一地块已不具备开发权了”。至于转让的价格是不是原先拿地的1050万元,开发商未予透露。

分析:国土部对闲置土地的清查处置意见规定:“土地闲置认定满一年以上未逾两年的,按规定收取土地闲置费;土地闲置认定满两年以上的,经批准依法收回土地使用权。”在闲置土地的处置上,政府也面临一道难题。“南京工业大学房地产业系主任吴翔华说,那些主动囤地的开发商,明明是不需要拆迁的‘净地’还在拖延开发时间,就应该严格查处。可是,碰到那些因为政府部门自身原因造成的开发商被动‘囤地’,怎么有足够的理由去收回这些闲置土地呢?”

今年7月初,国土部部长徐绍史就曾公开表示,对于闲置土地的处置将会根据不同的情况区别对待,开发企业若违反现有的法律法规,在两年内没有开发的,将

会被坚决收回,但如果是因为政府方面修改规划或因其他原因没能办下手续的,或整体拆迁未能完成的,则不能将企业所持有的土地收回。

昨天,国土部土地利用司司长廖永林接受中国之声《央广新闻》采访时表示,目前全国土地闲置大体分两类,企业自身原因造成的占46%,另外54%的闲置土地主要由政府原因造成。

廖永林表示,已要求相关地方政府尽快改变开发条件,抓紧办好相关手续,促进闲置土地的开发利用。具体措施包括:征地拆迁没做完,没法开发,政府就要抓紧做;征完地以后,政府要抓紧把开发的前期条件做好;另外,卖地以后,涉及到城市规划的调整,政府就要抓紧做好规划调整工作。

》相关新闻 “名单”一出,开发商很紧张

泛海建设集团股份有限公司发布澄清公告称,2004年8月在北京购置的4块土地至今未能开工,主要是因为项目功能、规划调整所致,不存在被政府收回的风险。

根据媒体报道,国土资源部日前向各家银行下发《有关房地产开发企业土地闲置情况表》,泛海建设、新世界等大型一线房地产企业赫然在列。其中,泛海建设

位于北京朝阳区东风乡土地被指捂地5年,预计多赚的利润已经超过200亿元。

公告称,公司负责开发的北京东风乡1、2、3、4号地块未能按原计划开工建设主要是因为项目功能、规划调整所致,不存在被政府收回的风险。关于东风乡四个地块开发情况,公司已向土地主管部门作了书面报告。据《北京晨报》