

开发商在京购置4块土地闲置,屡次“规划调整”获暴利 泛海建设“捂地”6年坐收200亿



8月5日,记者探访北京泛海闲置地块时,两个孩子经过荒地

泛海建设集团股份有限公司在北京繁华地带购置的4块土地闲置6年,其间5次调整建设规划。据估算,在这6年期间开发商仅靠坐收土地和房地产自然升值的利润就超过200亿元。人们质疑,泛海建设以“规划调整”为借口“捂地”获取暴利,并逃避相关的监管、查处。

记者调查发现,近年来通过更改规划后获得暴利的房地产开发项目层出不穷。专家认为,这让被称为政府“利剑”的土地闲置“两年大限”规定几成“一纸空文”,不仅破坏了法律法规的尊严,伤害了政府的信誉,也侵犯了第三方的利益和公共利益。

“捂地”6年获利超200亿

2004年8月,泛海建设与北京市国土局签订土地出让合同,取得北京东风乡泛海国际居住区二期项目1#、2#、3#、4#地块开发用地,其建设用地面积30.57万平方米,规划总建筑面积87.31万平方米。

按照约定,泛海国际二期项目原定2005年2月27日开工,2007年5月30日竣工。但直至目前这4块土地仍未开工建设,闲置期长达6年。

据了解,泛海国际项目紧邻北京市寸土寸金的东四环,属于近年来北京房价涨幅最大的区域。与二期工程隔一条马路就是泛海建设开发的一期项目。二期项目原约定竣工时间是2007年5月30日,同期网上公布的一期项目新房销售均价为17800元/平方米,而目前一期项目二手房的销售均价已达到37000-38000元/平方米,新房均价估计超过45000元/平方米。按照二期项目规划总建筑面积87.31万平方米推算,这四块地的升值额度达到237亿元。

另外,北京市规划委员会分别于2009年11月18日和2010年5月7日在其官网上公示,在地上建筑控制规模不变的情况下,将泛海国际二期项目1#地块建筑高度从原来的100-120米,先调整到240-280米,再调整到260-338米。

有业内人士称,从120米到338米,高度增加218米,每层高度约2.8米,可多建约80层楼高,拔高后每栋楼建筑面积可以增

加二倍,而1#地正是泛海建设附加值最高的项目,里面仍然有通过“更改规划”获得的巨大收益。

有媒体报道,国土资源部近期向银监会提供了一份《有关房地产开发企业土地闲置情况表》,银监会将根据这份“黑名单”做一次全面的风险排查,其中80%的闲置土地可能被收回,泛海建设购置的上述4块土地赫然在列。

但是,泛海建设8月3日却发布公告称“不存在被政府收回的风险”。

“规划调整”成挡箭牌

记者调查发现,所谓的“规划调整”成了泛海建设成功“捂地”6年、规避政府查处的“挡箭牌”。

泛海建设此次发布的澄清公告中,详细披露了这4块土地获批6年来被屡次“规划调整”的过程。

2004年8月,泛海建设获得北京东风乡泛海国际居住区二期项目1#、2#、3#、4#地块开发用地。2005年,泛海建设以北京教委“关于统一整合东风乡项目教育配套的要求”为理由,向北京市规划委员会提出调整规划方案的意见。2006年经北京市政府主管部门批准,泛海建设对这4块土地进行整体调整,增加了办公、商业、酒店等功能,减少了住宅用地面积,各地块之间建设规模相应调换。

2007年9月,北京市规委核发2#、3#、4#地块《规划方案复函》。2007年底,泛海建设取得2#、3#、4#地块部分《建设工程规划许可

证》,2008年2月取得上述3地块部分开工证。但泛海建设又以“受奥运会影响”为理由没有开工建设。

2008年12月,在维持总用地及地上建筑规模不变的前提下,北京市规委确定了1#地块的建设规模,增加了1#地块作为商业办公用地的建设面积,相应减少了2#、3#住宅用地建筑规模,在此基础上核发了2#、3#地块新的《规划方案复函》。

2009年,根据新的《规划方案复函》,泛海建设重新办理1#、2#、3#、4#地块的前期手续,再一次取得了2#、3#、4#地块部分《建设工程规划许可证》。在此期间,泛海建设又以“按照朝阳区卫生局的要求”为理由,局部调整了东风乡项目配套门诊部的规划位置,对2#地块、4#地块规划做了微调,并取得《规划意见复函》。

就是这样,泛海建设没费吹灰之力就通过“规划调整”留下了一只“下金蛋的母鸡”。

虽然这个公司称这一项目计划在2010年年底陆续开工建设。但在当前土地价格和楼市价格已上涨3倍的情况下,以泛海建设之前调整规划的先例,难保其不会再次申请调整,具体何时能够开工建设仍然是未知数。

正是凭借历次的“规划调整”,让泛海建设“捂地”成功,也就是公司公告声称的“不存在被政府收回的风险”。这让被称为政府“利剑”的土地闲置“两年大限”规定成一纸空文。

新华社记者 武彩霞

住建部政策研究室主任陈淮语出惊人: “未来20年中国五成住宅要拆”

前日在广州举行的中国地产金融年会特别对时下备受关注的旧城改造问题进行专题讨论。国家住房和城乡建设部政策研究室主任、中国城乡建设经济研究所所长陈淮分析指出,未来20年中国一半以上住宅得拆了重建。同时有业内人士认为旧城改造会推高房价。

在中国城乡建设经济研究所所长陈淮看来,中国的旧城改造城市化进程在10年前就已经大规模展开了,“我们还至少有一半以上的住房在未来15到20年得拆了重建。”

陈淮进一步指出,1949年以前的旧房子已经有60-70年以上的房龄,除了个别有历史文物价值的,比如黄埔军校还要留着,其他基本没有保留价值。而1949-1979年的房子也同样,由于历史原因,解放后30年建的住房中很多是战备房、过渡房、简易房,很多住房都成了现在需要改造的棚户区,除了个别有历史文物价值的,全部只有一个字“拆”。

“我们真正能够在城市中保留下来的房子就是1979年到1999年,在脱困过程中建设的所谓房改房,福利分房下建的房子还有一定的保留价值。”陈淮指出,这些房改房还能存在10-15年,但是这些房子由于当初的功能是脱困,所以位置小,小区管理格局以及配套设施

都远不能适应城市发展需要。他认为,城市中真正能够长期保存的一些建筑物,不过就是1999年到现在十年间建的房子。

广州市社会科学院研究员彭澎对陈淮的观点表示认同,他认为造成中国建国以来的建筑短命的主要原因是当时生活水平和技术水平都有限,很多住房比如筒子楼都没有独立的洗手间没有电梯。未来城市房地产开发不能总是向新区扩展,而是要在存量土地上进行改造。

》为何要拆

●1949年以前的房子:

有60-70年以上房龄,除个别有历史文物价值的,其他基本没有保留价值。

●1949-1979年的房子:

由于历史原因,很多是战备房、过渡房、简易房,很多成了棚户区,除有历史文物价值的,其余无保留价值。

●1979-1999年的房子:

还能存在10-15年,但其主要功能是脱困,所以位置小,小区格局以及配套设施都不能适应城市发展需要。

●1999年以后的房子:

这是城市中真正能够长期保存的一些建筑物。

据《南方都市报》

央企纷纷出手拿地 国资委称没“授意”

多家央企纷纷出手拿地,央企“方向标”作用近日再次引发市场关注。对此,国务院国资委有关人士5日接受记者采访时表示,央企拿地属于正常的经营行为,国资委没有“授意”相关企业在下半年“加速扩张”。

根据中粮地产发布的公告,8月3日,公司通过竞标方式取得杭州市下城区某地块使用权,总价为9.78亿元;8月4日,央企远洋地产旗下的北京远凯置业公司出价19亿元,拍下上海两个地块,其中一地块楼面价近2万元/平方米,成为区域地王。

以上案例使之之前的市场传言再度升温。某媒体7月曾报道,“国资委近期通过约谈等方式授意房地产央企下半年在各自专注的领

域加速扩张。”市场一度认为,国资委的态度转变预示着房地产调控有所松动。

对此,国资委人士明确表示否认,“国资委没有对央企的正常经营进行任何‘授意’。”

同时,该人士也对市场的过分解读提出了不同看法。他说,“作为上市公司,中粮地产当然有权利拿地,否则怎么保证持续经营,怎么对普通股民和国资委交待。”

而对于其他主业是房地产的央企,是否拿地、以多高的价格拿地,都属于企业正常的经营行为。“国资委的身份是出资人,只需要把好业绩考核的关。如果对企业的经营正常与否,就回到了‘老板加婆婆’的老路上。”国资委人士表示。据《上海证券报》

任志强再“发炮”: 下半年部分地区房价报复性上涨?

房价还有多少下降空间?楼市政策会往哪里走?在国家楼市新政已过100日之际,前天上午,中国地产金融年会2010华南峰会在广州开幕,广东省政协副主席徐尚武,广州市市委常委、常务副市长苏泽群,中国民生银行执行董事、副行长梁玉堂、广东省地产商会会长李思廉等政要名商纵论当前房地产大势及其可持续发展。

号称地产界“大炮”的华远集团公司总裁任志强前天就指出,从已公告半年报情况来看,万科、富力、保利等企业都只完成了全年销售计划的大约40%,大部分开发商没有完成既定目标,所以下半年可能有两情况,一是加速推货追上这些计划,还有一部分可能会用降价的方式来促使销售迅速提升。”

除此之外,随着8-9月份一线城市供应量大幅增加,未来的价格竞争压力会加大,业界普遍预期房价拐点即将到来。任志强认为,房

价难有大跌的空间,顶多就是结构性下跌,甚至有城市会逆市上涨。

“虽然目前市场面临着新一轮调控,但经济环境与2008年完全不同,当时是经济危机,什么都不好,现在GDP增速达到10%以上,大好的经济环境决定了房价不可能有大跌的空间。”他表示,在下半年供给增加的情况下,如果供给相对平衡,这个地区不会出现房价逆市增长。但是,房价过高,尤其是部分人口回流的一线城市,如果土地供应量并没有相应的增加,不能满足需求的话,房价就有可能报复性上涨。

本轮调控会以何种结局收场?任志强对此没有直接回应,仅表示:国家从来都是用下一年的政策来代替上一年的,“从2003年以来,哪个政策能存活超过一年半的?没有!如果不是立法,宏观调控一定是短期行为,明天国家出一个新的政策就是收场了。”据《南方日报》

中药抗肿瘤上海取得重大成果

作为中国唯一入选 中医药抗肿瘤产品参展上海世博展区未来馆

上海市重大科技项目,我国中医药抗肿瘤领域突破性成就,专门用于中晚期肿瘤的治疗性中药新药——“枫苓合剂”(国药准字Z20053611)在上海“张江药谷”诞生。经中科院查新为国内首创、国际先进水平,荣获国家新药证书(国药证字Z20030081),结束了抗肿瘤没有治疗性中药的历史。2010上海世博会,枫苓合剂作为唯一的中医药抗肿瘤产品入选,标志我国中医药抗肿瘤已进入世界前列。

枫苓合剂由上海“张江药谷”历时19年,通过25项专题攻关,凝聚了50多位医学、药学等多个领域专家的心血,研发出的我国第一个抗肿瘤治疗性中药。结束了中药只能作为辅助药物而不能作为治疗药

物单独使用的历史,填补了我国没有治疗性抗肿瘤中药的空白。该项目是上海市高新技术成果转化A类项目,得到国家科技部重点扶持。

经上海、浙江、广州、江苏等全国13个省市通过长达7年,近600例大样本临床试验和近3000例的临床验证:“枫苓合剂”主要治疗胃、肝、食道、胰腺和肠癌以及肺、鼻咽、乳腺、宫颈、前列腺等众多恶性肿瘤,抑瘤总有效率高达93.2%,总缓解率(肿瘤缩小50%以上)超出国家标准3.3倍,安全性是放化疗的4.66倍。我国著名肿瘤药理学专家严惠芳教授指出:枫苓合剂是她20年来测试过的效果最好的抗肿瘤药物,是可替代手术和西医化疗治疗的纯中药,不是辅助而是

治疗性的疗效,是治本的。枫苓能全面快速清除体内残存的癌细胞,直接杀灭癌细胞,成功解决了传统方法治疗时扩散、转移及复发的难题。对于中晚期无法手术及放化疗的患者可达到延长生命,有望治愈的目的。许多患者使用之后,肿瘤很快缩小、消失了。因枫苓能减轻肿瘤、稳定病情等疗效显著,已列入上海市医保用药(医保编号1080)。

卫生部中华中医药学会肿瘤分会在上海张江药谷成立了该项目抗肿瘤研发基地,承担全国推广工作,现已在南京中医药大学门诊开展了临床推广,并定期组织上海、南京等知名肿瘤专家为江苏地区患者提供咨询帮助与指导。专家预约热线:400-6011-567