

## 囤地后遗症显现

## 上世紀的地,本世紀的房

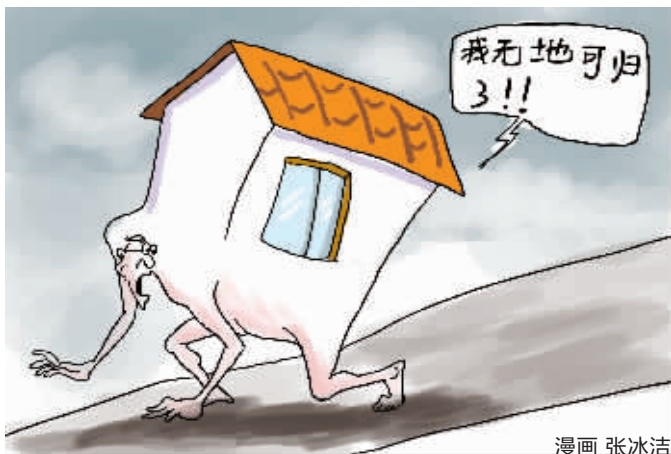
近日,有网友在某网络互动平台中求助:“看中一套江宁的房子,虽然是新房,但因为是2001年拿的地,现在使用期只剩60年,售楼员解释说没有影响,以后可以合法续期,不知道这样的情况能不能买。”据了解,类似的老项目在南京并不少见,但土地使用期缩水的情况被大部分客户忽略不计,难道真如售楼员所说,使用期长短对购房人没有影响?

□快报记者 肖文武

## 存在土地缩水10年现象

按照《物权法》规定,新建商品房住宅使用年限计算应从开发商拿地之时算起,根据土地证上标注的时间,普通住宅由该日期往后的70年为使用期。若开发商2001年获得土地使用权,那么假如业主今年买房,2012年才拿到相关权证,所谓的“70年使用期”已经“缩水”了11年。

据统计,目前南京土地使用权“成色不足”的项目大多集中在江宁江北。南京市网上房地产公示的预售许可证显示:江宁楼盘金王府,2001年获得土地证,土地使用年限截止日期为2071年12月,即从目前开始算起,使用期已经只剩下60年。无独有偶,武夷绿洲也仅剩61年使用期。而在主



漫画 张冰洁

城区内,也有个别楼盘产权严重缩水,位于城南的阅城国际花园项目使用期从1999年开始算起,到目前为止仅剩58年,属于典型的“上世紀的地,这世紀的房”。

## 土地“折寿”原因多

业内人士分析,导致使用期缩水的原因各不相同,其中较普遍的原因是项目体量庞大,开发周期过于漫长。比如社区规划总建筑面积在100万㎡以上,需要分数十期开发销售,很容易导致土地使用期缩水,而随着销售的继续推进,后续购买该楼盘的业主

面临的缩水情况将更加严重。

某知名代理公司负责人介绍:2009年以前,由于国家对捂盘惜售行为的打击力度较小,不少开发商通过长期囤地及囤房来赚取超额利润。此外,部分项目开发中途因故停工或烂尾,延滞了工期,也是导致楼盘土地使用期年份不足的原因之一。

购房专家则认为,土地使用期缩水的项目往往为现房或准现房,可即刻入住,比期房更便捷,且配套设施相对而言更加成熟。但需要警惕项目是否因为质量问题或本身缺陷而造成长期滞销。

(上接B33版)

## 土地续期调查

## 到期怎么办,各地办法不一

满堂红置业南京市场部经理李宁认为,现行的土地出让制度规定有40-70年的土地使用期限,到期以后怎么办,现有的《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律都没有详细执行细则。只是含糊说:住宅使用权到期后,自动续期;非住宅土地使用权到期后,按照相关规定办理。“现有的法律,存在住宅使用权到期后,政府会要求业主补交土地出让金的可能性。相当于,政府为日后把土地再卖一遍留了后路。”

事实上,深圳已有补完地价后续期先例。2001年,深圳国际商业大厦最早一批房源到期之后,当地政府要求根据当年基准地价100%补足差额,便可以延长至国家规定的最高年限,即从20年延长至40年。由于需要百分之百补足地价,业主续期积极性不高。

2004年,深圳出台的《深圳到期房产续期若干规定》为众多旧楼续期找到出路,该文件规定,土地使用权在届满或即将届满的一年内,可以到房管局申请续期,按照当年基准地价的35%缴交土

地出让金。因为土地出让金补交额较此前大幅降低,目前,深圳国际商业大厦多数业主已补交了地价续期。不过,在江苏共盈律师事务所孙金清律师看来,深圳关于“补交当年基准地价35%的土地出让金就可续约”的做法,其实只是地方行政条例,到目前为止还是无法可依。

而去年土地使用权到期的青岛阿里山小区,当地政府并没有参照深圳对深圳国际商业大厦的做法。该小区业主为续期问题已经四处奔走,至今仍然悬而未解。

## 土地续期南京尚无执行细则

17年后,南京将面临大批土地使用年限到期的问题。不过,南京市国土资源局地籍管理处的一位工作人员却坦言,目前政府对土地使用权到期以后如何处置的细节问题,尚未提上议程。“依据《中华人民共和国物权法》的规定,住宅物业产权到期以后,如果国家没有拆迁需求,将自动续期,至于要不要缴纳土地出让金并没有提及。”

“至今,法律上没有给出一个土地使用权到期后的执行细则。如果免费续期,那么地方财政今后无疑将会损失一大财政来源。如果补交土地出让金的话,实际上说明业主对手上的房子仍然

是没有真正的产权,只能算长期租赁。”一位房地产行业资深律师如是分析。

对于土地使用权到期后,政府会如何处理的问题,专家学者和业界有两种猜测:一种是政府会征收土地出让金;另一种观点是,未来几年政府可能会出台物业税征收的制度,代替土地出让金。

江苏共盈律师事务所律师孙金清认为,政府象征性地征收土地出让金以便续期的可能性比较大,尤其是针对住宅。不过业内看来,补交土地出让金也面临很多难题:具体按照什么标准征收,满足什么标准的才获批续期,一些

不愿意续期的房子又将如何处理呢……

另外,满堂红置业南京市场部经理李宁还提出,早期开发的一些商品房,部分开发商至今已破产倒闭,不存在。因此,一些商业物业土地使用权到期之后,申请续期的重任可能要落在业主委员会的肩上,而很多商业物业换手率很高,业主流动性非常大,出租率也很高,要把业主聚到一块召开业主大会,并成立业主委员会,并非那么容易的事。“未来,这些没有开发商、没有业主委员会、物业不管事的小区如何续期也将是值得探讨的难题。”

快报记者 周映余

## 现代快报镇江免费看房专线

预约热线:13805158618  
18951878558

现代快报继续开通都市圈楼盘看房直通车,欢迎报名参与。

镇江专线:8月27日上午8:30发车

冠城国际花园→星岛花都→云开甲第一→南山景园→优山美地世业星公馆,给力之夏!总价

18万起,年回报8%,购房即返10万现金,五年全额回购。

8月28日上午8:30看房专场,免费参观灵岩禅寺,欢迎报名参加!

位于南京14号线地铁口的森林家园,面积由78-130平方米,周边环境幽静,有AAA的旅游景观点,300亩的人工湖,是未来南京

第二紫金山,是适合投资居住首

选。发车地点:华侨路咸亨酒店门口(上午8:30发车)

为了确保座位,看房前请电话预约。(另招聘兼职大学生数名)

近期开通商铺专线、海南专线:欢迎预约:18951878558

## ■靛盘

## 碧桂园·欧洲城将推精装房

碧桂园·欧洲城在7月开盘当天涌入数万市民抢房,许多热门户型当天就被抢购一空。鉴于市场对碧桂园·欧洲城高层户型的较大需求量,碧桂园·欧洲城还将于近日加推一批精装房源,涵盖85平米两房、110平米三房以及130平米三房,毛坯也将同期发售,为更多南京市民实现好房梦。

“我更偏爱精装房,省事儿!”近日在碧桂园·欧洲城提前了解精装修房加推情况的张先生说道。据置业专家分析,很多人都更愿意购买精装房,一来缩减了业主将各种装修材料拉运至项目,加上监工所花费的时间与金钱成本,二来由于精装修是由开发商统一做的,比个人去做同样的东西花费成本更低。

据悉,多数市民在参观样板房时都对其纯欧式风格的装修十分满意,在简洁大方中透露出奢

华,适合日常家居而又很有个性。

据业内人士分析,碧桂园·欧洲城即将加推的高层除有“精装”这一撒手铜外,其自身设计也十分优秀。在碧桂园·欧洲城,一个面积为89平米的户型可以做出两房两厅,并且两个卧室和客厅全部朝南,整个户型还十分的方正通透;很多高层户型都有人性化的双人户设计;无论何种面积的高层都带双阳台,采光好,视野开阔。这样匠心独运的设计在南京市场都十分罕见。

这样的好房子入门门槛却相对较低。碧桂园·欧洲城高层类物业一次性付款特惠均价3839元/平米,市民最低花三十几万元就能买到一套碧桂园·欧洲城的好房子。近日,碧桂园·欧洲城又推出购房新优惠,即“老业主推介新业主成功购房,二者均享受欧洲城代付两年物业费”。

## 弘阳·旭日上城9月3日公开

弘阳·旭日上城优雅生活将于9月3日再次开启,在全面呈现出欧式浪漫的田园风情和唯美景致的时候,更汲取了法国19世纪末的艺术精髓——印象画派的内涵,切实将西方文化的表象与内涵都倾注到产品之中。

弘阳·旭日上城位于南京市大桥北岸,毗邻长江,地处弘阳板块中心区内。数十条公交线路、过江通道、地铁等一应俱全。即将面世的弘阳·旭日上城法派境界豪宅完美延续上城一期经典的欧风欧蕴,在南京住宅品质标杆的基础上再次提升,集合三大智能系统、六大生活品质标杆、九大尊贵设计,再造一个令人心动的美丽家园。

弘阳·旭日上城社区内外名校遍布,北小分校、十轨九年制学校、7万平米教育基地,多所中英文双语幼儿园,为孩子的成长教育提供了良好的条件。而弘阳·旭日上城特别引进的北京东路小学红太阳分校,让孩子们同样享

受市区重点名校的配套资源,家住旭日上城,起步即与优越同步。

同为弘阳集团旗下的弘阳广场大型商业项目,占地面积达55万平方米,集成购物、娱乐、休闲、餐饮、建材家居、百货超市等六大元素。目前,孩子王大型孕婴童商城、卢米埃国际影院、弘阳广场“欢乐世界”大型游乐场所、神采飞扬电玩城、果壳里儿童职业体验中心、哈妮宝贝早教中心、肯德基、蓝湾咖啡、金吉鸟健身中心、江南公社、豪享来、金陵饭店、诚记港式餐饮、苏宁电器、百安居、红太阳家居、大洋百货、沃尔玛等全面进驻运营。

弘阳·旭日上城的户型精致,设计师充分考虑了日常生活轨迹的各种可能情形,特别注重满足生活中对采光、通风及视野的要求。不仅户型方正,而且还有超大中厅、270度环绕全景阳台。而首批即将推出的88-138平米舒适型人居户型,则可满足不同家庭的各类需求。

## 大华乐美颂团购96折



积70.65平方米,原价566754元,狂购最低封顶价仅为原价的5折即283377元,单价仅4011元/平方米,报名时间将从8月12日持续到8月25日,8月27日上午正式摇号,此举或将创下南京楼市房源优惠之最。交纳500元保证金并现场领取资格证即可参与。

推介会上,最受购房者关注的莫过于大华乐美颂的超高性价比。大华锦绣华城营销总监胡迎梅介绍说:“我们的主打户型是70-80平米精致两房,可以变成三房空间,可以落户口,集齐全的功能和超高的附加值于一体。”

8月24日晚大华乐美颂新品推介会在城市名人酒店隆重举行,近300多组客户参加。大华将对搜房网的团购客户开盘提供96折优惠,引起轰动。

有着“醇熟大盘·精品社区”之称的大华锦绣华城凭借性价比产品,吸引了大量的年轻刚需。

8月中旬,大华锦绣华城宣布“一套70㎡1+1房源,总价28.3万元狂拍活动”。据悉,此次特价房源为乐美颂01栋301室房源,面

(周彤)