

南京最难“开”楼盘现身

房企身陷“土地门”“交付门”之后,购房人应当警惕什么

张女士家住尧化门,一家五口有老有小,早就打算换套大房子改善居住环境。可是尧化门板块的首家别墅项目银河湾卓苑开盘的“传说”从2008年一直拖到2011年,张女士一家就苦苦等了3年多。“我记得第一次说开盘是2008年6月,我们一家五口顶着大太阳,特地从尧化门到钟山宾馆附近的售楼处看房子,结果销售人员一直要我们等等再等等,这一等就是三年,三年期间也时不时的有销售人员电话说要开盘了,但是一直没开,近期销售人员又通知我们说11月份开盘,这次真的能开吗?这房子还能买吗?”张女士满腹狐疑地求助到快报。

□快报记者 方宇 文/摄



在银河湾卓苑工地可以看到,联排别墅与花园洋房之间的间距与沙盘显示比例不符

漫长等待 卓苑开盘曾屡遭难产

张女士所说是否确实?这家楼盘果真拖了三年都没有销售?记者在南京一家知名网站上看到,从2008年开始,银河湾卓苑就不断有开盘信息放出,记者粗略统计了一下,从2008年上半年开始,这家楼盘的开盘时间一延再延,截至目前,其发出的开盘信息共有13次之多。

第1次,2008年6月20日。“市

中心售楼处已出,在钟山宾馆东侧。预计六七月份开盘,一期推出80-110平米多层住宅以及170-200多平米的联排别墅。”

第2次,2010年8月25日。“已经开始动工,预计9月份将公开市中心的售楼处。”

第5次,2010年12月15日。“预计2011年年初推出首批别墅

房源。”

第8次,2011年2月22日。“37套别墅预计5月1日开盘。”

第13次,2011年10月31日。“预计11月19日开盘推出06栋花园洋房和一期联排别墅,花园洋房共48套……交付时间2012年6月30日……”

诸多疑问 项目用地曾陷“土地门”

2007年成交 为何2010年起算年限?

记者在南京国土局土地储备中心网站上看到,银河湾卓苑建设用地坐落于金尧花园南侧,地块编号为NO.2007G47,成交日期是2007年10月18日,成交价款15300万元,中标企业为南京华光房地产开发有限公司。

但记者同时也在南京网上房地产查询到,银河湾卓苑目前人网总套数133套(可售97套,36套被限制),截至目前认购套数为0,成交套数也为0。

土地成交至今已满四年,成交数字依然为零,在南京楼市中实属稀罕。到底是项目捂盘惜售,还是另有原因,记者决定前往现场一探究竟。

现场售楼处工作人员肯定地说:“我们土地年限是从2010年开始算的。”随后,她又解释说,虽然卓苑的这块地是2007年拍得的,但是当时华光公司在常州、太仓等地项目较多,一直没有精力来开发卓苑。一直到2010年华光公司才正式开发卓苑这个项目,由于没有在拿地两年内开发,还向国土部门缴纳了罚款,因此土地使用年限就是从缴纳罚款之时算起,也就是从2010年开始算,往后推70年,卓苑的土地使用年限应该是截止到2080年。

随后记者在网上房地产银河湾卓苑的销售许可证上也确实看到,地块的土地年限是从2010年

4月20日开始计算的。

2007年拿地 为何2010年才开工?

依据“南京市政府批转市国土资源局等部门《关于闲置土地的清查处置意见》的通知”,“土地闲置认定满一年以上未开工的,按规定收取土地闲置费……土地闲置认定满二年以上的,经市、县国土资源部门报请市、县人民政府批准依法收回土地使用权。”

记者在南京网上房地产也查询到,银河湾卓苑开工时间为2010年7月1日,相当于拿地之后两年多未开工。那么,应缴土地闲置费是否是该项目迟迟不开盘的原因呢?为此,记者先后咨询了南京市土地储备中心和栖霞国土分局的工作人员,但相关人员均表示只知道“该地块土地款已经全部交清”,但具体什么时候交清却不清楚。

5月13日领取销许 为何至今尚未开盘?

据置业顾问透露,他们真正拿到销售许可证还是今年上半年的事。记者在南京网上房地产也查询到,网上显示开盘时间(即领证时间)应为2011年5月13日,分别是01、02、03、05、07幢共5栋楼,总套数为37套,但是领证5个多月以来,张女士等意向客户们仍然没有接到正式开盘的通知,

而张女士每次的电话询问均被告知“还要等等”。

依据住房城乡建设部《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》,“房地产开发企业应将取得预售许可的商品住房项目在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格……”

记者随后询问了南京市房管局市场管理科的工作人员,对方答复称,“楼盘只要拿到销售许可证,我们房管局就会在我们的外网也就是网上房地产上公示。只要楼盘在我们网站上进行了公示就不算捂盘。项目一直到现在都是零成交,只能说楼盘销售差。”

开发资质是暂时的 可能遭遇歇业清算?

值得一提的是,在网上房地产显示的销售预案当中,记者意外看到这样一段描述,“南京华光置业发展有限公司为工程质量的第一责任人,开发资质为暂定资质,若出现歇业等清算情况,本项目的质量责任承担主体则变更为南京华光房地产开发有限公司,该公司具备独立的法人资格和相应的赔偿能力。”

对于上述描述中涉及到的两家华光,置业顾问解释说,“华光置业是银河湾卓苑的项目公司,而开发商为南京华光房地产,在南京曾经先后开发银河湾、银河湾紫苑、银河湾福苑等项目,不会有问题的。”

并没有这么多景观,也没有这么大的楼间距,购房人来了只能带他们去工地实地查看。

据介绍,银河湾卓苑容积率低至1.09,整个小区建筑面积3万多平米,共有18栋楼,主要为联排、花园洋房和公寓。相比一般住宅项目2.0左右的最大容积率,1.09的社区应当居住得分外舒

适。但在售楼处旁边的楼盘现场,记者看到,该项目内部楼与楼之间的楼间距目测大约在10米左右,站在03栋的北露台,06栋一览无余,这与沙盘所展示出的宽大的楼间距的确形成鲜明对比。

11月中旬真的会开盘吗?记者略有疑惑,这位顾问肯定地表示,这次一定会开!

疑问背后

银河湾另两项目 曾深陷“交付门”

2010年4月,快报曾接到不少城东银河湾紫苑业主的投诉,称“该项目超过交房时间半年多仍没交房,开发商迟迟不交付,也不给说法”。

一位购房人告诉记者,“购房合同写着交付日期为2009年9月20日,可过了半年还没拿到钥匙。房子早盖好了,开发商却找出种种理由搪塞,开始说绿化没做好,后来说没验收。从2010年3月28日开始又玩起躲猫猫,200多位业主就这么空等。”

也是在2010年上半年,华光地产位于河西的银河湾福苑也遭遇业主投诉房屋迟迟不交付,延期交付长达一年。据部分业主介绍,华光地产可能因资金问题无法按建筑规范要求完成房屋验收,勉强交付后又与合同约定相去甚远。“小区景观是一个共有的问题,然后每一幢都有各种各样的问题,业主提出来之后,解决却遥遥无期。收房过程中出乎大家意料的事情又发生了,面积变大的户型占了很大比例,只有少数人从开发商那里拿到了全额的延期违约赔偿。”业主们很是气愤,“光是这家楼盘,前前后后不断爆出各种问题,真是伤不起啊。”

开发商江宁项目 土地早就被收回

“交付门”背后隐藏着“资金门”。一位业内人士爆料说,曾经有一位网友甚至在网上发布了一份由常州市中级人民法院开出的2009年常民初字第60号“协助执行通知书”的照片,这份法院公文中明确规定了华光地产公司董事长的全部股份(注册出资额为1910万元)因与新城地产借钱的纠纷而被查封到2010年6月,且华光在常州的11050015047地块同时被查封,查封时间为2009年6月至2011年6月。

据悉,华光在南京的开发也并不顺利。从2005年起,华光在银河湾花园成功售出之后曾经连续拿下3幅地块。除了所街地块,其还在江宁与仙林都拿下地王。但华光所拍得的江宁地王因没有及时支付土地款,于2008年被政府依据相关规定收回,损失了5000多万的保证金。

互动热线: 96060

声音

“我花了8个月时间研究海外置业现象。最终得出澳大利亚是最适合置业投资的国家,回报率达70%~80%,加拿大次之;欧洲以及日本、韩国等一些人口老龄化严重、经济增长速度放慢的国家,不推荐。——董藩

资讯

上市房企净利 三季度跌三成

截至10月29日,沪深两市交易所已有131家上市房企公布三季报,在营业收入和净利润两项核心指标上,前三季度同比增速放缓,第三季度环比大幅下降,其中净利润下降近三成。

明细来看,前三季度131家A股上市房企合计实现营业收入2092亿元,同比增长14.4%;合计实现净利润263.8亿元,同比增长14.31%。

同时,131家A股上市房企第三季度合计实现营业收入699.58亿元,环比下降8.15%;合计实现净利润73.19亿元,环比下降29.36%。其中,净利润环比下降的公司共77家,占比达58.7%。万科、招商地产、金地集团等一线房企三季度业绩均出现不同程度下滑。

据新华网

百城房价发布 58个城市下跌

全国100个城市10月住宅平均价格为8856元/平方米,40个城市价格环比上涨,58个城市环比下跌,这是自去年8月以来下跌城市数量最多的一个月。

记者上午获悉,某研究院即将发布“2011年10月百城价格指数”报告,10月100个城市的住宅平均价格连续第二个月环比下降,十大城市均价降至今年3月以来最低。

2011年10月,全国百城价格中有40个城市价格环比上涨,同时有近六成的城市同比涨幅在缩小,延续了今年以来价格趋稳的态势。

10月全国十大城市平均价格为15720元/平方米,环比9月下降0.42%。其中仅深圳出现环比上涨。据法制晚报

杭州市公租房 资金由房企出

杭州市政府日前下发《杭州市公共租赁住房建设租赁管理暂行办法》,明确以“宅地出让需配建10%保障房”模式建造的公租房,资金由开发商承担。

杭州2月出台的《关于进一步做好房地产市场调控工作的实施意见》规定,在今年商品住房供地总量中,安排10%的土地用于建设或配建保障性住房。

新的《暂行办法》第10条规定:在商品住宅中配建的公共租赁住房,建设资金由土地竞得者全额承担。

据东方早报