

# 沦为菜地的地王

网曝无锡近30幅建设土地被闲置,快报记者调查发现,拆迁速度赶不上卖地速度,交地、开工日期一再拖延,是土地闲置的重要原因



地处滨湖区的“地王”上被种植了蔬菜



“地王”看上去郁郁葱葱,其实一直荒着



北塘区地块拆迁还没完成

□现代快报记者 金辰 匡笠 唐奕

## 网媒曝光: 近30块地块存闲置现象

日前一家网媒报道称,据其不完全统计,2006年-2011年上半年无锡拍出的国有建设用地中有近30幅可能存在闲置现象。该报道称,位于太湖新城的锡国土XDG-2009-77地块,2010年底即被一家置地公司竞得,至今已经有1年半,但目前该地块还未开发;号称无锡的楼面价地王,楼面价最高达到9913元/平方米的滨湖区锡国土XDG-2009-02地块,2011年就已经被拍出,但如今已沦为菜地;最夸张的是,早在2006年11月就被拍出的北塘区2006-62地块至今还未拆迁完毕,开发也无从谈起。此外,分别位于滨湖区和锡山区的XDG-2009-37地块和XDG-2010-24地块从被拍出至今都已经有3年和1年多的时间,但这两块地至今都未开发,荒草遍地。

而根据7月1日开始正式实施的新版《闲置土地处置办法》规定,对到期未动工开发满一年的闲置土地将征收出让或者划拨价款的20%征缴土地闲置费,未动工开发满两年的土地,国土部门将无偿收回国有建设用地使用权。

基于此,该媒体猜测,包括这五块土地在内的近30幅土地,一旦被证实确有闲置的现象,很可能会成为新规试水的第一批对象,被处以巨额罚金甚至收回使用权?无锡又是否会成为新规试水的第一批城市?现代快报记者就此展开调查。

## 长草、种菜 被拍出土地未见开工

网上提到的闲置地块究竟是真是假?

快报记者选择了其中的3块进行实地探访。记者首先来到了位于锡山经济开发区红星美凯龙附近

的XDG-2010-24地块。资料显示该地块是在2011年首场土地拍卖中由华夏房地产开发有限公司拍下,面积为157248平方米,出让总金额为8.6亿。该地块原本计划打造成包括商业楼宇在内的综合体项目。可当记者抵达现场时却发现,该地块被一圈围墙围住,从围墙的一缺口进入后,记者发现里面没有丝毫开工的迹象,只有几处水塘和大片的荒草,荒草长势强劲,足有一人多高。附近的一位居民告诉记者,这里被围墙拦住已经有八九个月时间了,平时也没见到有大型挖土机前来施工。“好好的地就一直用来长草。”

随后,记者又来到滨湖区香雪路与渔港路交界处,寻找XDG-2009-02地块。资料显示,XDG-2009-02地块在2010年无锡国土第四次土地拍卖中,以1.51亿人民币成交,面积12693.1平方米,溢价率85.30%,楼面价最高达到9913元/平方米,是无锡2012年之前楼面价地王。

令人意外的是,这块昔日的地王,虽然看上去郁郁葱葱,树木、绿化搞得非常漂亮,但整个地块处在荒废的状态。在地块边缘位置,有一座小型的土丘,这些土丘有3-4米高,部分土丘上还堆满了建筑、生活垃圾。除此之外,这里有小部分区域被用作了农民的“私家菜园”——在沿渔港路一侧,一些土地上被整齐地挖出了一块块小地方,种上了各种蔬菜。

附近的一位居民陆先生告诉记者,这里原本是村庄,大约4年前,这里进行了梅梁河改造工程,涉及到了他们这一地块的拆迁,原来的居民都搬到了一旁的大道南苑。

“原来以为这里会造出一片房子来,说不定能建成金太湖、万达广场那种又有住房,又有商业的地方。”陆先生说,那样一来,既能方便周边老百姓的生活,也能把周边的人气给带动起来,可谁知道房子拍卖之后,这块地就一直荒着,现在4年过去了,它还是老样子,一点动工的迹象都没有。

陆先生告诉快报记者,由于该地块一直处在闲置的状态,周边一些老百姓就自发到这片地里栽种蔬菜。

## 最“拖拉地块” 拍卖了5年多还未动工

除了菜地和荒草地,有的地块至今还未拆迁完毕。

记者在无锡北塘区锡沪路和锡澄路交界处的东北侧,找到了2006-62的地块。据资料显示,该地块在2006年11月23日就被拍卖,被无锡市银桥房屋开发有限公司拍下,距今已经5年多。该地块总面积48765.8平方米,成交金额为1.7342亿元,楼面价为每平方米1616元,土地用途为商业、办公、居住。

记者来到此处,却发现该地块上还有很多民房,其中混杂着一些老式公寓住房。占据这个地块很大一片面积的是原来的梨庄实验小学。该小学于几年前新建了校区,师生及办公场所都搬到新校区内,老校区就荒废了下来。

“我们也希望这块地方能早点拆掉。”住在这里的居民李先生抱怨说,这里的居住环境十分差,不仅房子年久失修,周边环境也是一团糟。李先生说,由于该地区缺乏管理,大约3年前的夏天,曾有一个月的时间,垃圾都没有人清理,导致这一地区的居民全都生活在臭气中。即使是现在,居住环境也不行,和周边的一些新建楼盘、新建小区相比,这里犹如上世纪六七十年的老城,已经不再适合市民居住。

“几年前确实听说这块地被拍卖了,原本指望能够早点搬走,谁知道这一等就是5年多。”李先生说,如今有能力的住户早已搬到了其它地方,还留在里的大多是老年人,还有一大部分是外来租住户。

当地一位知情人告诉记者,当时这块土地虽然被拍卖了,但由于某些原因,实际上开发商并未将这块地拿到手。

“可能是资金原因,也可能是因为拆迁问题。”这位知情人透露,从地价款来看,虽然这块地闲置了5年多的时间,但实际上这块地只赚不赔,与该地块一路之隔的蔚蓝观邸,房价已经在每平方米8000元左右,只要将这里开发出来,地块的潜力无法估量。

## 开发商喊冤: 不开工是因为政府不作为

某网络媒体提到的5幅地块为何至今未开工?快报记者试图联系这些地块的开发商。听说自己拍下的XDG-2010-24地块被怀疑闲置,无锡市华夏房地产开发有限公司(以下简称华夏地产)的董事长潘泉生直喊冤。潘泉生表示,目前XDG-2010-24地块的确只是搭好了围墙,但大体的设计方案已经完成。而未开工并非外界推测的资金原因,而是因为该地块目前还未到合同约定的开工日期。

2011年拍下的地,为何至今未到开工日期?潘泉生表示是因为政府推迟了交地时间。他说,公司和国土部门于2011年2月15日签订了《国有土地建设用地使用权出让合同》,合同约定XDG-2010-24地块应于2011年5月30日交地,但由于拆迁等原因,实际交地时间为2011年8月。

由于政府部门单方面推迟了交地时间,双方在原来合同的基础上又签订了补充合同。随后,潘泉生向记者出具了一份由华夏地产和无锡市国土资源局签订的补充合同。合同上可以看到,国土部门同意XDG-2010-24地块在2014年3月31日前开工,2017年3月31日竣工。

为什么在2011年就交地的地块要拖到2014年开工?对此,一位知情人称,“这里面上有很多原因,但并未透露更多情况。”

随后,记者又试图联系某网络媒体提到的其他3块土地的开发商,遗憾的是,截至记者发稿前,没有一位开发商愿意接受采访。但记者通过多种渠道,从知情人处得知,这3处地块至今尚未开工的原因也与地块上的拆迁未完成,或是虽然拆迁已经完成但迟迟交地有关。

而滨湖分局监察中队的负责人万海涛在接受采访时表示,XDG-2009-02、XDG-2009-77地块均属市级国土资源局负责人管理。



无锡市锡山区的XDG-2010-24地块上长满了荒草 本版摄影 现代快报记者 匡笠 唐奕

30日交地,但到了日期,政府部门还是无法交地,为此他们又签订了第三次补充合同,合同规定A地块再次调整为2012年6月30日交地,B地块再次调整为2013年6月30日交地。

至今A地块还未交地,而A地块究竟何时能交地,B地块究竟能否在合约期限内交地至今还是个未知数。

## “昔日地王”称 开发工作已提上日程

而作为“昔日地王”的XDG-2009-02地块的资料显示其地块竟得单位是自然人尤晓东,身份为无锡市不锈钢商会秘书长、无锡市东之钢业有限公司总经理。尽管尤晓东本人并未向记者解释这块地的相关情况,但该公司一位杨姓负责人却向记者透露,目前这块地的开发工作已经提上了日程,并称“现在正在做方案,大概到今年年底、明年年初的时候,这块地就会动工。”对于为何这块地迟迟未能开发的问题,这位负责人称,这里面有很多原因,但并未透露更多情况。

随后,记者又试图联系某网络媒体提到的其他3块土地的开发商,遗憾的是,截至记者发稿前,没有一位开发商愿意接受采访。但记者通过多种渠道,从知情人处得知,这3处地块至今尚未开工的原因也与地块上的拆迁未完成,或是虽然拆迁已经完成但迟迟交地有关。

为了进一步弄清事实,记者又先后前往无锡市国土局北塘分局和滨湖分局。北塘分局一位负责人表示,2006-62地块没拍卖,直接流拍了。他解释称,2006年的时候,这块地确实被挂牌出让,但因为拆迁问题始终无法解决,所以并未拍卖掉,开发商没拿到这块地,自然也就没有签订合同,关于这个地块今后走向如何,还要看无锡市政府如何来规划这一地区。

而滨湖分局监察中队的负责人万海涛在接受采访时表示,XDG-2009-02、XDG-2009-77地块均属市级国土资源局负责人管理。

## 国土局:“土地闲置” 主要因晚交地造成

为了核实某网媒所称的无锡近30幅土地闲置的消息,快报记者来到了无锡市国土局。

国土局土地利用处的曹姓处长表示,他们已经就此事展开调查。据调查,目前网上提起的近30块地,其实还未构成真正意义上的闲置土地,但部分地块的确存在虽然到了双方约定的开工日期,但未按时开工的现象,成了“拖拉地块”,主要都是因为晚交地造成的。曹处长介绍说,造成拖拉的情况分三种,其一是拆迁晚交地,导致无法正常开工,但目前开发商已经签好补充合同,并约定了重新开工的日期;第二种是因拆迁未完成,导致无法开工,但目前补充合同还在谈,也未确定开工时间。第三种是,该地块已交地,至今还未完全拆迁完毕,但开发商也已到开工日期。而开发商还未开工,但至今逾期还未满一年,这种情况开发商违反了相关约定,但还未构成闲置土地。对于网上点名的地块,曹处长向记者证实,这些地块未动工的原因大都是因为晚交地。据他介绍,2006-62地块虽然早在2006年就已经拍卖,但目前这块地仅交地了一部分,至今还未完全拆迁完毕。但与北塘区国土局称土地流拍不同,曹处长称,这块地块目前正在计划签订补充协议;XDG-2009-02地块则是因为迟交地导致无法正常开工。他解释称这块地块按照约定应该去年交地的,但实际上,今年5月29日刚刚交地,所以目前双方还在谈补充协议;XDG-2009-77地块则是因为该区域内有一个革命历史墓未迁,所以,至今还未交地,目前双方正在谈签订补充合同。

曹处长称,XDG-2009-37深航地块,拆迁遇到了困难,至今还未完成拆迁工作,目前双方已经谈好了补充合同内容,正准备签订补充协议。

## “拖拉地块”成因 与拍卖毛地有关?

为什么无锡有这么多土地存

在着晚交地现象?对此,一位不愿透露姓名的业内人士表示,实际上这也是无锡的历史遗留问题。他表示,这两年无锡国土部门拍买的都是净地,有时即使将“毛地”挂出去了,国土部门在发现后也会停止挂牌。但在2011年前,由于当时房价一直比较高,开发商拿地的积极性也非常高,地方政府出于经济利益的考虑也是急于售地。三者一结合,拆迁的速度赶不上卖地的速度,所以导致无锡很多拍出的地块都是毛地(即未拆迁完的地),而一旦政府无法在合同期限内完成拆迁工作,就很容易造成晚交地,最后导致工程无法正常开工。另一方面,由于截至今年上半年房价都比较高,地价升值也很快,所以有的开发商在拿地的时候,明明知道拿地可能存在无法正常交地的情况,但是基于地价每年都在上涨,也乐于让政府晚交地,造成“合理闲置”的理由,变相囤地。这样的情景下才造成了目前出现部分地块因为晚交地,迟迟无法开工的情况。

那这样的情况该如何解决呢?对此,无锡国土部门的一位负责人表示,这样的情况下,一方面是由政府和开发商进行协调,加紧交地,并且签订补充合同。但如果真的拖的时间太久,比如5年都无法解决,那最终可能双方就只能解除合同,由政府来退款并且按照合同约定进行补偿。

## 国土部新规 明令禁止拍卖毛地

记者在采访中获悉,国土部自7月1日正式施行《闲置土地处置办法》后,新条例将明令禁止拍卖毛地。即市、县政府供应的土地应当是土地权利清晰,安置补偿落实到位,没有法律经济纠纷,地块位置、使用性质、容积率等规划条件明确,具备动工开发必需等基本条件,避免因拆迁等原因造成土地闲置。

对此一位业内人士表示,新条例的出台或将从根本上解决因迟交地导致开发商逾期不开发的问题。此外,新的国土条例对闲置土地的定义更加详细,可操作性

## 新闻链接

### 《闲置土地处置办法》 (节选)

(2012年6月1日中华人民共和国国土资源部令53号)

本办法所称闲置土地,是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。

已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五,中止开发建设满一年的国有建设用地,也可以认定为闲置土地。

未动工开发满一年的,由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后,向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》,按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本;未动工开发满两年的,由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十七条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定,报经有批准权的人民政府批准后,向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》,无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的,同时抄送相关土地抵押权人。

国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书应当就项目动工开发、竣工时间和违约责任等作出明确约定。规定约定动工开发时间应当综合考虑动工开发所需相关手续的时限规定和实际情况,为动工开发预留合理时间。

因特殊情况,未约定、规定动工开发日期,或者约定、规定不明确的,以实际交付土地之日起一年为动工开发日期。实际交付土地日期以交地确认书确定的时间为准。