

“香港大老板要来了,不久这里将建成区域地标性建筑。”2007年,香港恒基兆业地产集团一举挺进苏州市相城区活力岛中心商贸城区,拿下了共计665.18亩的地。这样的利好消息让苏州的“城北人”为之一震,他们由此对区域的未来充满了期待。然而,一晃七年过去了,周边越来越多的住宅楼交房入住,处于商贸城核心区域的恒基地块上,除了开发出一小块住宅项目来,其他地方却杂草丛生、一片荒芜,与周围的发展氛围格格不入。

自2012年起,有关质疑和投诉恒基涉嫌囤地的网帖便频繁出现在苏州各大论坛。苏州市相城区国土分局多次公开回应,将督促其尽快动工建设。然而细心的苏州市民却发现,时至今日,该地块看上去仍然“沉睡不起”。这究竟是怎么回事?近日,现代快报记者对此进行了深入调查。

现代快报记者 何洁

# “核心地块”怎么了

## 拍地七年未开工? 恒基地产在苏州陷囤地风波相城区:多次发函督促开工,未动工地块将收回 恒基该项目负责人:回应参照有关部门回复

### 核心地块上杂草丛生 附近市民抱怨

沿着苏州古城主要干道人民路一直向北,行至Y型路,被半包其中的便是活力岛。它是苏州市目前最大的城市中心广场和露天剧场,也是苏州城北相城区重点打造的板块。这里距苏州古城区最繁华的观前街商圈和石路商圈仅10分钟的车程。备受质疑的恒基地块就位于活力岛北侧,与其仅几步之遥。

近日,现代快报记者来到现场发现,该地块被道路自然分割成了多个部分,每个部分均被恒基项目广告挡板围住。与项目广告上亮丽的宣传迥异的是,空旷无比的地块上长满了芦苇和及人高的杂草,还有多处积水的水塘。有的地块上停放着多台打桩机,但都不在工作。种种寂寥的景象似乎都在告诉人们,这里尚未真正动工。

“作为活力岛的居民,真是有苦说不出。”住在附近的市民李先生告诉记者,因为五六年前听说这里将成为城北核心板块,还是香港知名房地产恒基地产开发,有一系列的商业生活配套设施,他才在此购房安家。然而几年过去了,却始终未见这里有动静,着实让他以及附近的居民们感到失望,同时也很着急。

### 曾豪气进军相城 一年三度拍地

通过查阅相关文件及报道,现代快报记者了解到,当年恒基拿地时备受瞩目。在2007年三度出手,它通过公开竞拍购得位于人民路北延、相城区活力岛中心商贸城区共计面积为665.18亩的国有建设用地使用权,土地用途为居住、商业用地。

2007年1月17日,恒基中国以8.65亿元的价格竞得位于相城区元和塘以西、春申湖南侧的相城G90地块,用途以居住为主,现称之为F(1-3)号地块。

2007年7月16日,恒基(中国)地产有限公司一举拿下三块商业用地,分别是位于相城区春申湖西南南、人民北路两侧G1地块,位于相城区春申湖西南南、人民北路两侧G2地块,位于相城区春申湖西南南、人民北路两侧G3地块。

2007年12月,苏州恒基(中国)地产有限公司以15273万元拿下两块地,用途为商业和办公,分别位于相城区春申湖路北、城区中学西2号,相城区春申湖路北、城区中学西3号。现在称之为H地块。

至此,恒基完成了在相城区的整体布局。

### 拍地已七年 被指“囤地”攫取暴利

然而,“轰轰烈烈”拍下土地后,所有人都认为恒基要大干一番,准备在城北发光发热时,恒基却陡然“低调”得没有了动静。

直至2010年12月1日,恒基G、H地块举行了隆重的项目动工典礼。而此时距离拍地也已有3年左右的时间。典礼上透露的信息

显示,G、H地块商业项目包括两座252米高的“山之塔”地标建筑,和两座62层高的“相之门”公寓式办公楼,配套建设批发及零售商店,多功能会议中心、表演场地等。项目完工后无疑将成为相城中心区的一大亮点,其潜在商业价值不言而喻。消息一出,市民们纷纷对此充满期盼。

接下来的2011年1月,恒基住宅项目水漾花城首次开盘(元和塘以西、御窑路东F3地块)。第一次开盘价格就在万元大关附近徘徊,即徘徊在9000-12000元/平方米之间。正在大家觉得活力岛板块“活”起来时,在水漾花城后,恒基其他的规划项目却停留在“纸”上。

有细心市民给恒基算了笔账,拿G90来说,该地块一共有295358平方米,允许建设的建筑面积是628820.8平方米,当时竞得楼面价1376元/平米,成交总价8.65亿元。“囤地”多年以后,受地铁等利好因素的影响,相城区的地价大幅上涨。目前,水漾花城附近一块住宅用地的楼面单价已经达到5000元/平方米。照此计算,恒基地产光是在地价上,就自然增值至少20亿。相比住宅来说,恒基在相城区的G、H地块面积更大,而商铺也比住宅贵出一大截。

“接近底价入手,放在手中等到周边区域热度起来了,价格蹿上去才慢慢卖楼,坐享渔利。”懂行的人士惊叹,恒基在这样的项目上想不赚得盆盈钵满都不行。

### “闲置土地”应处理 网友发帖投诉

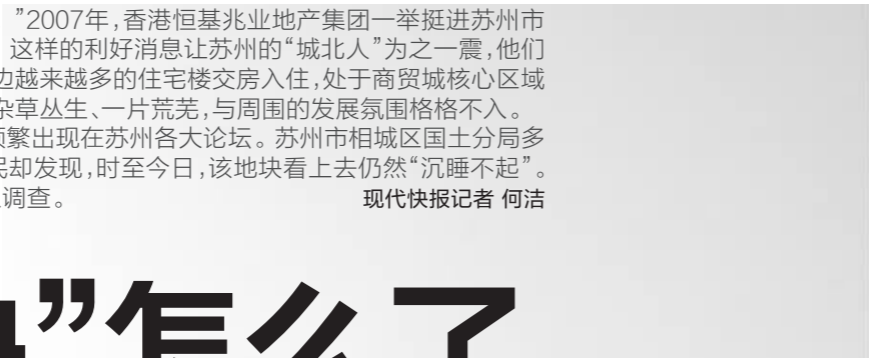
在2012年7月1日以前,国家对何为“囤地”,该如何处理囤地的政策并不明朗,但是那天起开始施行的《闲置土地处置办法》则对此指明了方向。

现代快报记者搜寻网络发现,自2012年9月起,不断有苏州市民在苏州“寒山闻钟”论坛上对恒基地块久久不动工提出质疑。根据《闲置土地处置办法》规定,政府应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。

“恒基囤地至今已七年,已经远远超出国土部关于闲置土地收回的条件,请问还要什么条件才可以收回。收回以后即建个菜场、建个厕所也比现在这样荒着好。”网友“moon-eychen118”的留言中透出的是深深的无奈。

网友“有话直言”于今年初还整理出了长期以来有关部门的公开回复,“部分商业项目2013年1月7日动工”,“有话直言”在帖子中称,在几个月无任何进展的情况下,有人较真地上传现场图片后,继续质疑后,有关部门又有公开回复,“承认之前回复失误,的确没有开发,并说7月下旬,相关部门拟向开发商高层发出律师函,就开发事宜进行沟通”。然而,又拖了几个月,人们还是没有看到半点开工的迹象,再向政府部门追问。就这样,拖拖拉拉一年过去了。

“极度关注开发进展,等来的却是最终的失望。”“有话直言”说。



恒基所拍地块上杂草丛生,没有开发的迹象 现代快报记者 何洁 摄

## 恒基回应 | 参照有关部门回复

究竟是什么原因导致该地块久久未开发呢?现代快报记者试图从开发商恒基处找出答案。

在水漾花城项目售楼处,记者看到,前来咨询买房的人并不少。目前水漾花城均价是9600元/平方米。“比起其他地方万元

## 政府部门回应 | 1 拆迁让交地晚了,间接导致动工推迟

现代快报记者联系了苏州市相城区元和街道工委委员、招商中心副主任府国华。因参加了整个项目的招商,府国华对此项目的情况很了解,他向记者介绍了事情的来龙去脉。

府国华告诉记者,闲置地块的时间应从政府交地时开始计算。事实上,政府实际交地时间比拍地时间晚了一两年,并不是大家想象的、与拍地同步的2007年。其中F地块的F1、F2地块交地时间是

## 2 F地块不属闲置,区内将建公立幼儿园

紧邻现今水漾花城项目的地块F1、F2和G地块都长时间未动工,即使从交地时间上算起也似乎满足了收回的条件,那么为何政府没有有所动作呢?

“F地块肯定算不上闲置地块。”府国华说,F1、F2、F3是恒基一起拍得的土地。其中F3地块即水漾花城项目于2009年4月

## 3 地标建筑“难产”,和规划方案调整深化有关

而至于G地块,情况则比较复杂。府国华说,2010年底,恒基公司就向政府提交了地标性建筑的方案规划,但并没有一次通过。

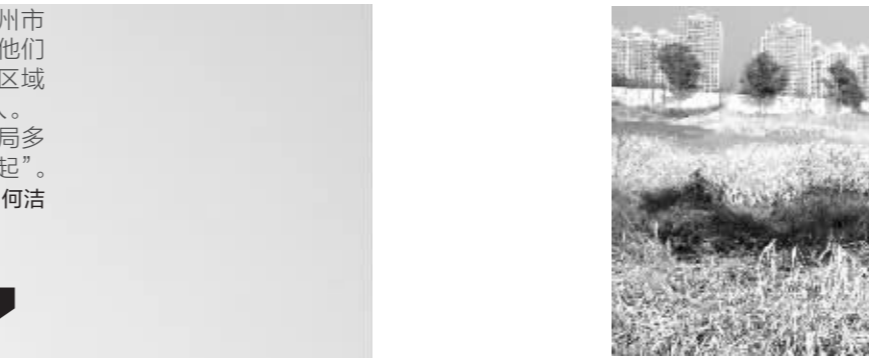
由于项目体量庞大,规划商业业态的组合较为复杂,其中涉及多方面的技术问题和区域交通配套设施的规划,在进行了多次的论证和修改后,于2012年4月通过了对于G、H地块控规指标的调整。另一方面,受规划的轻轨4号线调整的影响,项目规划设计方案也进行了相应的调整,于2012年11月7日通过了规划方案专家论证会,2013年1月18日取得了项目一期工程

## 4 曾多次发函督促开工,还未动工地块将收回

至于网友“有话直言”提到的有关部门曾称“部分商业项目2013年1月7日动工”一说,府国华称,恒基部分地块的开工日规定的确是在去年1月7日,由于其未开工,故区政府和街道办通过发送公函、召开协调会及邀见高层等方式催促其开工。2013年7月,街道已经拟好律师函,计划按照相关规定由国土部门向其征收自2013年1月7日起的土地闲置费用。

根据时间计算,府国华称,G地块至2012年7月10日满足闲置土地两年时间条件,政府经批准可以收回土地。街道在口

部分地块有施工机械进场,但并未工作 现代快报记者 何洁 摄



恒基所拍地块上杂草丛生,没有开发的迹象 现代快报记者 何洁 摄

## 恒基回应 | 参照有关部门回复

究竟是什么原因导致该地块久久未开发呢?现代快报记者试图从开发商恒基处找出答案。

在水漾花城项目售楼处,记者看到,前来咨询买房的人并不少。目前水漾花城均价是9600元/平方米。“比起其他地方万元

## 政府部门回应 | 1 拆迁让交地晚了,间接导致动工推迟

现代快报记者联系了苏州市相城区元和街道工委委员、招商中心副主任府国华。因参加了整个项目的招商,府国华对此项目的情况很了解,他向记者介绍了事情的来龙去脉。

府国华告诉记者,闲置地块的时间应从政府交地时开始计算。事实上,政府实际交地时间比拍地时间晚了一两年,并不是大家想象的、与拍地同步的2007年。其中F地块的F1、F2地块交地时间是

## 2 F地块不属闲置,区内将建公立幼儿园

紧邻现今水漾花城项目的地块F1、F2和G地块都长时间未动工,即使从交地时间上算起也似乎满足了收回的条件,那么为何政府没有有所动作呢?

“F地块肯定算不上闲置地块。”府国华说,F1、F2、F3是恒基一起拍得的土地。其中F3地块即水漾花城项目于2009年4月

## 3 地标建筑“难产”,和规划方案调整深化有关

而至于G地块,情况则比较复杂。府国华说,2010年底,恒基公司就向政府提交了地标性建筑的方案规划,但并没有一次通过。

由于项目体量庞大,规划商业业态的组合较为复杂,其中涉及多方面的技术问题和区域交通配套设施的规划,在进行了多次的论证和修改后,于2012年4月通过了对于G、H地块控规指标的调整。另一方面,受规划的轻轨4号线调整的影响,项目规划设计方案也进行了相应的调整,于2012年11月7日通过了规划方案专家论证会,2013年1月18日取得了项目一期工程

## 4 曾多次发函督促开工,还未动工地块将收回

至于网友“有话直言”提到的有关部门曾称“部分商业项目2013年1月7日动工”一说,府国华称,恒基部分地块的开工日规定的确是在去年1月7日,由于其未开工,故区政府和街道办通过发送公函、召开协调会及邀见高层等方式催促其开工。2013年7月,街道已经拟好律师函,计划按照相关规定由国土部门向其征收自2013年1月7日起的土地闲置费用。

根据时间计算,府国华称,G地块至2012年7月10日满足闲置土地两年时间条件,政府经批准可以收回土地。街道在口



恒基所拍地块上杂草丛生,没有开发的迹象 现代快报记者 何洁 摄

## 恒基回应 | 参照有关部门回复

究竟是什么原因导致该地块久久未开发呢?现代快报记者试图从开发商恒基处找出答案。

在水漾花城项目售楼处,记者看到,前来咨询买房的人并不少。目前水漾花城均价是9600元/平方米。“比起其他地方万元

## 政府部门回应 | 1 拆迁让交地晚了,间接导致动工推迟

现代快报记者联系了苏州市相城区元和街道工委委员、招商中心副主任府国华。因参加了整个项目的招商,府国华对此项目的情况很了解,他向记者介绍了事情的来龙去脉。

府国华告诉记者,闲置地块的时间应从政府交地时开始计算。事实上,政府实际交地时间比拍地时间晚了一两年,并不是大家想象的、与拍地同步的2007年。其中F地块的F1、F2地块交地时间是

## 2 F地块不属闲置,区内将建公立幼儿园

紧邻现今水漾花城项目的地块F1、F2和G地块都长时间未动工,即使从交地时间上算起也似乎满足了收回的条件,那么为何政府没有有所动作呢?

“F地块肯定算不上闲置地块。”府国华说,F1、F2、F3是恒基一起拍得的土地。其中F3地块即水漾花城项目于2009年4月

## 3 地标建筑“难产”,和规划方案调整深化有关

而至于G地块,情况则比较复杂。府国华说,2010年底,恒基公司就向政府提交了地标性建筑的方案规划,但并没有一次通过。

由于项目体量庞大,规划商业业态的组合较为复杂,其中涉及多方面的技术问题和区域交通配套设施的规划,在进行了多次的论证和修改后,于2012年4月通过了对于G、H地块控规指标的调整。另一方面,受规划的轻轨4号线调整的影响,项目规划设计方案也进行了相应的调整,于2012年11月7日通过了规划方案专家论证会,2013年1月18日取得了项目一期工程

## 4 曾多次发函督促开工,还未动工地块将收回

至于网友“有话直言”提到的有关部门曾称“部分商业项目2013年1月7日动工”一说,府国华称,恒基部分地块的开工日规定的确是在去年1月7日,由于其未开工,故区政府和街道办通过发送公函、召开协调会及邀见高层等方式催促其开工。2013年7月,街道已经拟好律师函,计划按照相关规定由国土部门向其征收自2013年1月7日起的土地闲置费用。

根据时间计算,府国华称,G地块至2012年7月10日满足闲置土地两年时间条件,政府经批准可以收回土地。街道在口



被围地块都是恒基地块,与周边建筑显得不协调 现代快报记者 蒋文龙 摄

## 专家 | 算不上囤地

已经在建,预计5月份就要开盘售卖。

即便如此,离拍地也有七年时间了。对此,恒基负责苏州项目开发的有关负责人,在请示过香港恒基总公司的意见后,回复记者,恒基并不打算对此事作出回应,可以参照有关部门的回复。

## 专家 | 算不上囤地

“简单看,地价上涨,土地价格上涨,开发商抬高售价,是占了便宜,但事实上,建房成本也提高了。同时,开发商的资金其实也长时间被占用了,这里面到底对开发商是利还是弊,其实很难理清。

## 《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第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。

### 性全部开发不利于做到项目规划设计集约化、科学化和功能合理化,不利于商业业态规划,不利于打造高品质项目,恒基在开发建设过程中采用分期、分项目的方式,以高档住宅公寓、商业中心等功能性互补为基础进行开发建设,目前G3地块正在进行工程施工中,已开工建设,计划2016年11月竣工,G1规划方案已经通过专家论证,G2正在进行试桩工程,计划2018年12月竣工。

府国华毫不避讳地说道,“不过按照我们的经验,建设肯定慢的,一般都要推迟好几年完工。”

“遇到这些情况导致动工缓慢的,开发商可以和政府协商解决。”府国华说。

不过作为政府,并不会任由开发商找这些借口,政府会前去督促,恒基也因此多次向政府交出了地块开发进度报告。目前G地块可以说已经在动工阶段。而H地块,记者了解到,目前相城区政府拟对H地块进行收回处理,目前手续正在办理中。

### 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。

正常的



被围地块都是恒基地块,与周边建筑显得不协调 现代快报记者 蒋文龙 摄

## 专家 | 算不上囤地

已经在建,预计5月份就要开盘售卖。

即便如此,离拍地也有七年时间了。对此,恒基负责苏州项目开发的有关负责人,在请示过香港恒基总公司的意见后,回复记者,恒基并不打算对此事作出回应,可以参照有关部门的回复。

## 专家 | 算不上囤地

“简单看,地价上涨,土地价格上涨,开发商抬高售价,是占了便宜,但事实上,建房成本也提高了。同时,开发商的资金其实也长时间被占用了,这里面到底对开发商是利还是弊,其实很难理清。

## 《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第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。

### 性全部开发不利于做到项目规划设计集约化、科学化和功能合理化,不利于商业业态规划,不利于打造高品质项目,恒基在开发建设过程中采用分期、分项目的方式,以高档住宅公寓、商业中心等功能性互补为基础进行开发建设,目前G3地块正在进行工程施工中,已开工建设,计划2016年11月竣工,G1规划方案已经通过专家论证,G2正在进行试桩工程,计划2018年12月竣工。

府国华毫不避讳地说道,“不过按照我们的经验,建设肯定慢的,一般都要推迟好几年完工。”

“遇到这些情况导致动工缓慢的,开发商可以和政府协商解决。”府国华说。

不过作为政府,并不会任由开发商找这些借口,政府会前去督促,恒基也因此多次向政府交出了地块开发进度报告。目前G地块可以说已经在动工阶段。而H地块,记者了解到,目前相城区政府拟对H地块进行收回处理,目前手续正在办理中。

### 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。

正常的