

揭开部分地产商“坐地生财”的秘密 囤地20多年 房价上涨接近百倍



位于上海南京路的一个楼盘,近期报价一平方米8万元至10万元。然而,其所在地块却是1992年首次拿地,“在建”逾20年,屡屡停工。这期间,周边房价从千元起步,相比上涨近百倍。

日前召开的国务院常务会议透露的不作为行为核查问责情况显示,截至8月底,各地今年已处置闲置土地31.25万亩。记者调查发现,一些曾经的“地王”、知名开发商都曾存在囤地行为,一些省份清查出的闲置土地逾十万亩。楼市调整期低价拿地、囤地惜售背后,是开发商暴利和高房价。



漫画:坐地“升”财
新华社发 蒋跃新作

一块地囤了20多年,房价上涨接近百倍

一平方米8万元至10万元,这是上海南京西路的协和城“2068号公馆”近期开盘后一度开出的均价。该项目于1992年首次拿地,仅二期项目就“在建”了20多年。年报显示,开发商中国地产在2010年后曾三度推迟了竣工时间。

现场销售人员告诉记者,“2068号公馆”今年刚有两栋住宅楼完工。已建成住宅楼中,还有部分“不知啥时开始卖”。即使按年报中最新的“预计2015年全部竣工”计算,从2006年有财务数据算起,协和城整个项目估值从约80亿元涨至超过300亿元。

据上海中原地产顾问研究员刘

光富介绍,上海协和城项目首次拿地的1992年前后,周边区域的居民住宅报价还不到千元。按照开发商如今开出的最高价,单价涨了约100倍。

在北京,曾经的“地王”也存在“囤而缓建”的情况。2011年北京单价最高的“地王”地块——崇文门菜市场地块,拍卖时经历多家房企33轮竞价,按出让价,楼面地价达4.3万元一平方米。到了2014年末,该地块仍无已建成的地面建筑,目前仍在建设中。记者从多家地产中介了解到,近4年来,该地块周边的商住楼租金就涨了近30%。

“仅在海南省,2014年就清查

闲置土地13.92万亩。”海南省国土资源厅厅长陈健春说,涉及囤地开发商包括华润、中信泰富、鲁能和中远等,仅12家知名房企闲置土地就有4.47万亩,时间最长的达20多年,其间一些地块周边房价至少翻了一番多。

“很多楼盘不是拿完地就开建,能拖就拖已是‘潜规则’。”上海万科房地产有限公司总经理孙嘉等市场人士说。据了解,不少房企拿地后,往往根据楼市行情或有可能的政策判断房价走势,再确定开盘时间。“一旦楼市回暖就加紧开盘,如果赶上房价低迷盘整时期,就以种种理由囤地。”

房子还没住产权就缩水,土地成本不断上涨

囤地最终都要由消费者埋单:2008年1月,知名房企和记黄埔取得上海嘉定南翔地块时,楼板价不足每平方米3000元。从拿地到开工超过3年,2013年9月首次开盘时,毛坯均价达3.1万元,超过土地成本10多倍。

同时,囤地还带来住宅产权缩

水,侵害消费者权益。

北京市住建委网站披露的数据显示,位于通州区宋庄镇的鲁能“格拉斯小镇”项目拿地10多年目前仍在开发销售。据销售人员透露,按2005年前就已拿地计算,京郊一些正销售规划中的住房产权或已缩水10年,“买房者还没住产权就先缩

水”。

业内人士表示,囤地还不止是开发商暴利的简单问题:假如一座城市一年计划供地10000亩,但有20%批而未用,供应的土地没有建成房子就可能带来住宅供应混乱,供需被人为扭曲,形成地价攀升、房价走高的循环。

道道“严令”为何管不住囤地抬价?

1999年公布实施的《中华人民共和国土地管理法》规定,两年不开发的土地逾期无偿收回。根据国土资源部2012年修订的《闲置土地处置办法》,开发商原因造成的闲置土地,未动工开发满一年的,按土地价款的20%征缴土地闲置费;未动工开发满两年的,无偿收回国有建设用地使用权。

业内人士表示,国家及各省市几乎年年下发通知、文件,明确要求整治土地闲置中“囤地惜售”现象。今年9月,河北省住建厅、国土资源厅就联合印发通知,要求严厉打击京郊等热点区域房地产企业“囤地炒地”。

记者调查发现,开发商通过部分开发、先开工再改规划、操纵审批程序等种种方式实现囤地。

上市房企华夏幸福的一家施工

公司负责人坦言,由于现有规定很笼统,开发方极易拖延进度。“拿到1万平方米的地,几年只开发1000平方米,停停建建算不算囤地?如果算,就改规划故意超标,总需要时间修改。”还有部分企业干脆先开工建楼再改规划,对外宣称“回购烂尾楼项目”规避囤地之嫌。

一家主要在中部开发项目的上海房企负责人说,具体操作中,个别企业故意虚报预售价格,一旦申报价明显高于市场成交均价,被房管部门暂停预售程序,就可宣称由于宏观调控、报价过高未拿到预售证,变相操纵审批程序拖延开发。

另一方面,一些地方政府为了土地收入对囤地“睁一只眼闭一只眼”。“国土资源部门现已查明,一些地方政府为了土地收入,拿‘政府原因’作为拖延开发的挡箭牌。”陈健春说。据统计,海南全省宣称因政府原因造成闲置的土地,占闲置土地

总面积的74%。“应无偿收回的,一些地方仅以征收闲置费了事;应有偿收回的,仍以简单的延长开发期限了结。”

此外,囤地中还存在着部分官员的个人腐败现象。比如,已被提起公诉的湖南衡阳国土局副局长谢双喜“窝案”中,纪检部门就指控其参与囤地、囤地和违规变更规划,以权谋利,违法违规倒卖土地。

多地国土监管部门表示,由于巨大的利益诱惑和招商引资需求,众多开发商及个别基层地方政府仍对囤地禁令视而不见,应重点推进土地闲置清理,一宗一宗解决“囤地”违规现象。

国务院常务会议要求,年底前,对各省(区、市)尚未处置完毕的闲置土地,按面积收回或扣减年度新增建设用地计划指标。

据新华社

香港筲箕湾海面多船着火致5人受伤



火灾现场浓烟滚滚

香港筲箕湾海面27日下午发生火灾,涉及至少9艘船,截至目前,已有5人受伤被送往医院治疗。

火灾地点距离海岸大约200米,火场曾传出爆炸声,其中一艘船烧到只剩支架,附近楼宇一度被浓烟笼罩。消防队调派多支水炮到现场救援,截至下午4时大火已得到有效控制。

据新华社

在纪委查账前烧掉账本 湖北一干部被开除党籍

得知纪委要来查账,湖北一名干部竟故意将“小金库”的账本和部分凭证焚毁。记者从湖北省纪检监察部门获悉,这名干部近日被武汉市汉南区纪委给予开除党籍处分,另有多名相关责任人被问责。

据通报,调查显示,2010年以来,武汉市汉南区农科所农贸公司采取出售被征地块的地面附着物、协助征地拆迁公司收受“辛苦费”等方式,攒下人民币70余万元,私设“小金库”用于发放福利、

招待费等开支。日前,负责相关工作的汉南区农科所干部顾本新在得知区纪委对该公司的账务进行审计的消息后,竟将“小金库”的账本和部分凭证提前焚毁损毁。

近日,汉南区纪委给予顾本新开除党籍处分;汉南区农科所给予区农科所农贸公司副经理耿成根党内严重警告处分,给予区农科所农贸公司副经理李茂生党内严重警告处分,给予区农科所农贸公司出纳陈华珍党内严重警告处分。

据新华社

长沙、南京等地部分考生 雅思成绩被取消

原因并未公布,官方回应称有确切证据

近日,中国传媒大学大四学生王欣(化名)向记者反映,其花1750元报名参加了8月初的雅思考试,却被告知“因违反规定”,她的成绩将“永久不公布”。

记者随后调查发现,除了王欣,最近长沙、南京等多个城市的雅思考生,成绩均被雅思官方进行抽查,导致成绩延迟发布。部分考生在抽查结束后,直接被告知无法获得当次考试的成绩。由于雅思方面并未告知成绩取消的具体原因,许多考生一直在奔走投诉。

记者注意到,这一情况直接影响了考生在9、10月份的留学申请和签证办理。

事件 雅思例行检查,考生被指违规

为申请去香港上学,王欣在今年8月1日参加了雅思考试。正常情况下,10个工作日后她就可以拿到雅思成绩。然而考试结束后不久,王欣收到了一条教育部考试中心发来的短信,称雅思考试举办方正在对本次考试成绩进行例行检查,因此暂不能发布成绩。

而9月初,王欣收到了一封来自“雅思调查团队”的邮件,称由于违反雅思考试的相关规定,王欣本次考试的成绩将“永久不公布”。“具体违反了什么规定,邮件中并未提及。考试全程都有监控,我没做过任何违规的事情。”王欣认为,雅思官方不告知其成绩是无理由的。

王欣加入了一个考生自发组建的“例行检查”微信群,目前该群已有近百人。记者查看群成员的备注发现,他们来自成都、沈阳、武汉、长沙、南京等多个城市。

记者采访多名群成员得知,他们分别参加了7月25日、8月1日、8月8日、8月13日、8月29日的考试,且均被雅思方面例行抽查。目前,8月8日及以前参加考试的考生当中,均出现了成绩“永久不公布”的情况。后面几次考试的成绩,则还处于被调查阶段。

按照雅思官网信息,当考生出现作弊、抄袭、迟到、个人信息提供有误等情况时,会被取消考试资格。此外,雅思考生的违规作弊行为将被报告给全球各个政策主管机构,并有可能承担相应的法律责任。

王欣对记者表示,她很担心此次事件会成为一个信誉污点,会对以后申请签证或者学校造成影响。

回应 有强有力证据,但程序要保密

记者采访了雅思考试的组织管理方、英国提供教育机会与促进文化交流的国际机构英国文化协会,其表示抽查是雅思考试为了保证公正和安全所采取的措施。对于部分考生成绩被取消,英国文化协会方面表示,他们有强有力的证据表明考生成绩不能反映其真实水平。

英国文化协会强调,为保证雅思考试的公正与安全,他们不能公布具体的检查细节,因为“这可能给其他人一个可以深入了解其安全程序的机会”。

对于近期因核查导致的成绩延迟发布,雅思考试中心承诺,在成绩单发放两周内,将提供5份免加急费的额外成绩单寄送加急服务。至于报名时申请额外成绩单加急服务的40元费用,将在成绩单发放后4至6周内退还给考生。

据《法制晚报》