齐鲁晚报
2012年7月19日 星期四 编辑:朱巅 美编:牛长婧 组版:庆芳 C07
今日济南
主打

济南将开展闲置土地专项清理

已拟定清理方案 计划本月全面展开

7月1日,国土资源部发布的《闲置土地处置办法》(下简称《办法》)正式生效。对此,济南市国土部门正在研究制定贯彻该《办法》的具体实施意见,进一步细化闲置土地的认定。

根据《办法》,闲置土地具体包括两种情况:一是尚未动工开发的,即国有建设用地使用权人超过出让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;二是已动工开发但未达到要求的,即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。根据土地闲置的不同原因,将采取不同的处置办法。

日前,省城一房地产调研机构对2009年至2011年济南土地出让、成交等信息进行了梳理,显示从土地成交确认到目前,没有进入实质性开发,项目尚未推向市场的土地大约有几十块。

据悉,2011年,济南市对2009年9月30日前出让、划拨的共2583宗土地进行了专项清理,共清理出闲置土地20宗,并依法分类进行了处置,其中对13宗闲置土地(1358亩)实行协议收回。

济南市国土资源局相关负责人表示,国土部门计划下半年在全市范围内开展闲置土地专项清理,目前他们已经拟定了专项清理工作方案,明确了专项清理的基本原则、范围重点、方法步骤、组织领导等,计划7月份全面展开,争取今年年底前完成。

"目前专项清理工作方案已经报市政府审批,前期调研摸底工作正在进行中。"该负责人表示,对清理发现的闲置土地,将进行分类处置,以达到盘活存量、实现土地资源利用最大化的效果。同时,济南市国土部门有关负责人还提醒,已经取得国有建设用地使用权的土地使用权人,应严格按照出让合同和划拨决定书约定的时间、条件动工建设并按期竣工,防止出现新的闲置土地,减少和避免经济损失。

7月1日,国土资源部发布的《闲置土地处置办法》开始生效。《办法》对闲置土地作了比较清晰的界定,并规定了相关处置办法。同时,济南市计划在全市范围内开展闲置土地专项清理,并拟定了清理方案。

济南的土地闲置情况到底如何?闲置的原因又是什么?记者对部分地块进行了实地调查。

昔日"地王"两年后仍 撂荒

文/片 本报记者 喻雯 见习记者 张文 实习生 朱静霞 陈帅

改进作风 优化环境 晚报调查 监督热线:96706531 报料QQ:800003789 调查新闻大赛

山师北街8号院地块

"地王"拿不下土地证 撂荒两年多没法开工

山师北街8号院是原济南教育教学设备场地的所在地,地处城市核心区域,地理位置极佳。2009年,25家省内外房地产商经过多轮激烈举牌竞拍此地的使用权,最后,山东大地房地产开发公司以1.92亿元的天价拍得这块宝地,山师北街8号院的"地王"名号也由此得来。

然而,昔日的"地王"至今还在撂荒。17日上午,记者来到山师北街8号院,发现院子被一圈围墙围着,围墙上并没有喷涂与开发商或者与土地建设有关的任何标记。透过围墙往里看,院内左侧是一座废弃的平房,右侧是一栋无人居住的三层旧楼,除此之外就是大片空旷的荒地。空地上满是枯叶和垃圾,不远处杂草丛生、树木茂盛,与院外人来人往的景象形成鲜明对比。空地上没有任何施工设备,也没见到任何施工人员或者其他人员很是安静。

据大地房地产开发公司一位张姓负责人介绍,这块地一直属于大地房地产公司,2009年竞拍成功后不久公司就和土地出让方签了协议,并缴纳了土地款。但是,由于四邻对地块边界有争议,所以迟迟拿不到土地证,没法进行下一步开发。

据了解,正常情况下,地块的权属没有问题,土地款全部付清后,一般两个星期至一个月就能拿到土地证,而山师北街8号院的土地证办理却拖了两年多,对此,有关知情人士表示,四邻对土地边界有异议是常有的事,多是因为历史原因导致边界不清。不过,这只是拿不下土地证的原因之一。开发商办理意愿是否强烈也是重要原因。

盛福片区2009-G015、G016地块

开发商易主 时隔一年多再度动工

2009年6月3日,盛福片区2009-G015、G016地块由山东巨匠房地产开发有限公司竞得,之后,巨匠公司开始在地块上建设盛景家园项目。盛景家园位于奥体中路西侧、轻风路南侧,于2010年动工,其间建设断断续续,2011年初工程彻底停下来。这个由济南市几家单位的上千户职工联合发起的自主集资购房项目,因为开发商资金链断裂,陷入停工闲置的僵局。

18日,记者来到盛景家园项目现场。工地外围堆满了黄色的泥土,不时有装满黄泥的大货车进进出出。进入施工现场,记者看到,在工地中间有几个巨大的土坑,一架塔吊正在不远处作业。靠近民工住宿区的地方,一辆挖土机正在用挖槽将泥土装进运泥的大货车,在不远处还停靠着两辆运泥的大货车。靠近马路一侧的工地上,三名建筑工人正在用钻机往地上打桩,在他们旁边,已经有多个打好的圆柱体地下桩。除此之外,工地上还堆满了木料、钢筋、水泥等建筑材料。

"这个项目现在由鲁商接手了。"负责在工地看守开发商办公室的李先生告诉记者,"原来的巨匠公司就是个空壳子,没资金搞不下去了,今年年初鲁商就接管了。"据悉,现在鲁商置业旗下的山东艺林房地产有限公司已接手盛景家园项目。

▲山师北街8号院地块,现在成了荒地。

▲盛福片区2009-G015、G016地块闲置一年多,今年重新动工。

一方面是不断高涨的要求节约土地资源的呼声,一方面却是大量土地闲置的现实。这一矛盾,令人深思。记者通过调查发现,在造成城市建设土地闲置的原因中,除了部分企业自身原因外,更多的则是来自政府。

土地闲置 政府原因占多数

拆迁拖延、审批繁琐等导致部分土地难开工

原因一>> 拆迁拖延无法如期供地

有数据表明,因政府原因造成土地闲置的,无论宗数还是面积,都大大超过企业自身原因闲置土地。2009年度全国闲置的700多宗、3000多公顷土地中,"政府原因"所占宗数为企业原因的5倍,面积为企业原因的2倍。

对此,省城一大型房企负责土地拓展的相关负责人坦言,从济南出让的土地来看,这些土地并非都是"熟地"。开发商得地后,还需和住户谈判拆迁事宜。"政府征地拆迁难度加大,原因有很多。"该负责人表示,如拆迁居民往往对土地价格、拆迁标准、安置补偿费、利益再分配等问题存有异议,相关土地行政主管部门需耗大量时间与其协调谈判,在一定程度上影响了征地工作顺利进行,使政府无法如期供地。有的开发地块,特别是一些位于老城区的地块,拆迁期限一拖再拖,周期被一再拉长,使交地不及时,延迟了开发商进场开工的时间。

原因二>> 审批繁琐缺联动机制

由于房地产产业链条长,开发商拿到土地后,一般尚需半年到一年左右的时间才能办齐各种手续。

某一线房企山东事业部有关负责人介绍了一个项目从土地签订出让协议到开工建设的详细流程:开发商进场开工建设的前提是办理完毕《建筑工程施工许可证》,而办理此证的条件是依次办理好《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》等一系列手续,完成一环接一环的审批程序,中间任一手续办理的迟延都会造成开发商无法按时进场开工。项目立项核准事宜、项目备案登记、人防设计意见及招标、施工图联审及施工许可证……大大小小涉及30多个证件。

"审批程序较为繁琐,且政府相关部门缺乏必要的协作联动机制。"该负责人表示,在这个过程中需要反复联系规划、土地、房产等各部门,所需时间大约为半年,有些地块手续办理不顺利,则需要一年左右的时间。在这种情况下,部分地块可能就超出了约定的开工时间。

原因三>> 市场不好,开发节奏变缓

记者梳理了从2009年至2011年济南土地出让、成交的信息发现,有相当一部分闲置的土地为面积较小的"插花地",拿地企业多为实力不强的小开发企业。

世联怡高房地产顾问机构有关负责人称,与大开发商不同的是,对于小型的开发商,两年之内进行开发的不算多,所以会出现这样一种现象:小开发商便宜拿地,拿地之后,就土地使用性质等问题和政府扯皮,拖延办手续。从长远来看是有很好的增长预期,囤积和炒卖土地比正常的开发房地产周期短、利润高,因此囤地造成了土地闲置。

"目前房地产形势不好,部分企业自身资金周转或经济实力都发生了变化。"该负责人说,有的房企大部分资金用于缴纳土地出让金,无法消化前期土地储备,或者随行就市放缓开发节奏,导致了囤地现象的出现。有的项目土地开发手续早已完善,但开发企业之间相互转让,造成开发时间延误,从而造成土地闲置。