

# 撂荒五年,昔日地王缩水4380万

## 省城山师北街10.2亩地拍出了1.482亿,仅比起拍价高20万

本报济南2月4日讯(记者 喻雯 实习生 汪天骄) 山师北街8号院“地王”易主。4日,这块10.2亩的住宅用地拍出了1.482亿元的价格,仅比起拍价高出了20万元,整个竞拍过程仅五六分钟,神秘买家要求对拍卖全程保密。此次的成交价远低于5年前“地王”1.92亿的身价。

4日上午10点,昔日地王山师北街8号院在环山路37号拍卖。山东齐鲁瑞丰拍卖有限公司在其网站上挂出的拍卖公告显示,这块土地为济南市历下区山师北街8号住宅用地,位于山师北街东侧、山师附中南侧,面积6815.7平方米,出让至2080年7月。证号:历下国用(2012)第0100088号。参考价:1.48亿元,保证金:3000万元。

与其他拍卖公开举行不同,此次拍卖全程保密。“拍卖结束后,我们只能告知成交价。”现场的两名工作人员把记者“挡在”门外。短短五六分钟过后,买主掩面匆匆离去。按照一般的土地拍卖流程,在正式起拍前,拍卖师要先对拍卖标的物进行详细介绍,这些至少需要两三分种的时间,而整个拍卖过程仅持续了五六分钟,竞拍并不激烈,很有可能是“一槌定音”。从拍卖结束后的离场情况来看,来参与竞拍的企业并不多。

山东齐鲁瑞丰拍卖有限公司副总经理、国家注册拍卖师刘建华介绍,“此次土地是司法拍卖,按照土地现有的容积率、规划条件等对地块进行拍卖。”刘建华说,拍卖的成交价是1.482亿元,比1.48亿元的起拍价高出20万元。“买主全款再等司法裁定。”

此次成交价远低于这块地五年前的成交价。2009年12月3日,经过90多次举牌竞争,大地地产以1.92亿元的天价拿下山师北街8号院总面积约10.2亩的地块,将“地王”竞得。该地块占地面积仅有10.2亩,以当时的成交价格和容积率计算,每亩地价约合1900万元,楼面地价高达1.5万元/平米。

费尽辛苦拿到“地王”后,大地地产一直没有开发,这块地却因公司涉嫌债务纠纷被法院查封。原因是山东三威置业有限公司与建设银行济南高新支行之间的债权债务,而该地块土地使用权所有人大地地产是这笔债务的保证人,因各债务人没有如期履行还款义务,导致法院介入强制执行,查封了山师北街8号院。这笔债权的本金余额9920.10万,欠息2849.44万(计至2014年6月6日,此后产生的利息亦在处置范围内)。虽然这次拍卖的价格只有1.482亿,但还是有能力偿还债务的。



山师北街8号院施工工地挖好的基坑只剩下了一堆建筑材料,停工后一片冷清。  
本报记者 喻雯 摄

# 啥证没有就认筹 地王旧主闪了不少人

在土地拍卖之前,山师北街8号院的一举一动都牵动着广大购房者的神经。去年下半年,大地地产在该地块土地证被查封、其他4证还未办理的情况下开工并进行认筹,当时有一些人做了前期认筹。如今土地易主,这些人的权益该如何维护?

记者 喻雯  
实习生 汪天骄

▼山师北街8号院项目接待中心早已是人去楼空。  
本报记者 喻雯 摄

## 开工俩月就停了,“傍”名校被否认

记者了解到,去年10月底,大地地产搭起了“山师北街8号院”接待中心开始项目推广,房子的户型在45平米至70平米不等。当时置业顾问介绍,预计2015年完工。房子的初定均价在每平米2.2万元。推广2个月,去年12月份,项目开始做前期认筹,当时的开发商宣传的山师附小学区房引发了众人的热捧,吸引了一些看中名校资源的人认筹,每个人都交了相应的认筹金,而山师附小公开声明“山师北街8号院”不在其学校学区范围内。

4日上午,记者看到山师北街的“山师北街8号院”销售中心大门紧闭。透过窗户看,“安心上学十二年”的宣传语处于售楼中心的明显位置。在施工现场记者看到,一个挖好的大坑内堆满了石块、水泥等建筑垃圾,没有施工工人。基坑南侧有一排临时建设的白色房屋,悬挂山师北街8号项目部的牌子,多数房间已是人去房空。“我们这儿看工地看了一个多月了。”现场2名工人说,工地开工2个月就突然停工了,工人都撤走了,他们是临时被叫过来看家的。

## 欲追认筹金,还得起诉原开发商

“购房者认筹时,楼盘有没有预售许可证,直接关系到认筹金能否被偿还。”4日,齐鲁律师事务所律师陈瑞福说,一个楼盘取得了预售许可证,购房者与其签订商品房买卖合同,并且在房管部门办理房屋预登记后,这套房子即便没有完工,购房者的“物权效力”也可以生效。“即便是开发商与银行出现了债权债务关系,确定的物权是可以优先于债权的。”陈瑞福说,即便土地被拍卖,也要优先偿还保护购房者的合法权益。

“但是问题是,山师北街8号院当时认筹时不具备预售许可证,购房者缴纳的认筹金或是签订的认筹协议,实质上并没有与开发商建立买卖合同的关系。”陈瑞福说,

这样一来,后期的预登记手续肯定也无法办理,所以这些购房者无法享受优先于债权的赔偿权。“法院拍卖的资金,是要优先偿还银行债务的,这些交认筹金的购房者的权益维护并没有强制性。”

陈瑞福说,根据司法拍卖的流程,竞买人签订了竞拍协议后,法院会下发相应的司法裁定,明确有关权利的交割。“主要是明确两方面的权利,一是土地的使用权,一是土地的债权人。”陈瑞福说,在这种情况下,这些交了认筹金的购房者可以起诉原开发商。如果此次拍卖的资金偿还了银行的债务后有剩余,这些购房者可以申请资金保全,这样一来就可以用于资金的补偿。

## 楼面价降23%,未来销售仍有压力

根据土地的成交和容积率等计算,拍卖价1.482亿地块的楼面价为11151元/平方米,比昔日地王时的14446元/平方米降了3295元,降幅为23%左右。省城一资深地产评论人分析,按照楼面地价,再加上建安成本、各种税费,未来的房子售价每平米的成本在1.6万元。该区域周边的小区均价在1.4万至1.6万元。“这个小区并不是山师附小的学区,本来价格上与周边小区来比就没有竞争优势,缺少了学区这最核心竞争力,未来销售压力还是很大的。”

记者了解到,在去年12月底,项目认筹时,开发商曾表示售价会

在2.2万元/平米。“五年前,大地拿地时的楼面地价为1.5万元/平米,卖到2.2万元也算合理。”该负责人说,但是去年下半年开发商一度把价格降到了1.7万元,显然是迫于市场及回笼资金的压力。

“拿地会受到市场的影响定价。”省城一地产公司负责前期拿地项目的负责人说,2009年房地产市场形势很好,当时几千万元的初始价格预计成交价在1.1亿元左右,但是开发商却拍出了1.92亿元的高价。开发商盲目抢地导致的“地王风险”也就显现了出来,事实证明,这种虚高的价格是很难赢得市场波动的考验的。

中介机构:

## 济南二手房价 止住七连跌

本报济南2月4日讯(记者 喻雯) 刚刚过去的1月份,济南二手房挂牌均价出现“止跌回稳”,挂牌均价为10157元/平方米,较2014年12月环比上涨0.23%,与去年同期相比,济南二手房住宅挂牌均价每平方米上涨了106元,涨幅为1.05%。

济南市住房保障管理局统计显示,1月份,济南二手房网签2907套,环比2014年12月减少301套,降幅9.38%,相比去年同期网签量增长2.47%。市区二手房网签面积215024.67㎡,环比2014年12月减少10.32%,同比上涨3.01%。相比去年同期网签量2837套增加70套,增长2.47%。

对于价格的“止跌回稳”,业内认为,2014年6月份,济南二手房挂牌均价出现首次下跌,并一路走低,到2014年12月呈现七连跌。2015年开年首月,二手房挂牌均价止跌且出现小幅上涨。一方面央行降息,房贷利率持续走低导致2014年年底网签量翘尾,这给市场注入信心;另一方面,临近春节,部分业主转售为租,对于年底成交的热情减退,价格方面更加趋于稳定。

从网签来看,每年的春节前夕都是房地产成交的低谷期,今年也不例外,二手房网签量环比出现较大幅度的下跌,但是与去年同期相比,仍有2.47%的涨幅。不得不说,限购限贷的取消以及信贷政策的放松加快了一部分购房者的步伐。

## 青岛1月二手房销量 同比上涨53%

本报青岛2月4日讯(记者 蓝娜娜) 据青岛网上房地产统计,青岛二手房1月市场共网签2629套,环比下降4.19%,同比上涨53.03%。其中,主城区市北区、房价均价最高的崂山区、刚需置业旺地城阳区网签量环比均上涨。

“按照每年的楼市成交规律,年终冲刺的12月是全年销售量最高的月份,因此新年首月成交量环比下跌是正常的,同时,每年有春节的月份是成交量最低的,去年受到春节的影响,1月成交量很低,今年2600多套的成交量,成绩是令人可喜的。”科威国际不动产青岛地区总经理孙杰说,今年二手房市场的活跃与银行降息等金融宽松政策的影响密不可分。

记者了解到,在一系列金融利好政策的刺激下,岛城二手房市场今年价格的总体走势令人看好,因此房东也在售房“急”与“不急”方面呈现明显的分化。其中,短期急需资金、春节前急需购置改善性住房的房东会选择快速降价售房,此类房东的议价空间较大;而对于一些并不着急卖房的房东,则在未来预期更高的期望下,减少了议价空间的可能性。

据搜房网二手房数据监测中心统计,青岛1月二手房挂牌均价14858元/平方米,环比上涨0.11%,每平方米约上涨16元。其中,青岛崂山区二手房挂牌均价最高,达到22502元/平方米。“二手房价格的统计数据主要是汇总市区二手房网签价格而得,因此得出的二手房价格并不能完全与实际成交的价格相吻合,但从二手房市场成交量来看,政策波动较小,购房者观望降低的2015年,二手房市场价格会总体上涨。”房价点评网青岛高级分析师张斌说。

