

深圳舊城改造 地價免息分期

內地房地產商頭號難題是「缺錢」。日前，深圳政府推出一項「免息」利好政策，允許參與舊城改造項目的地產開發商可以免息分期繳交地價，同時，亦將建立淘汰機制防止「跑馬圈地」的不良地產商乘虛而入。對此，中山大學港澳珠研究中心副主任林江受訪稱，深圳推出的新政策隱含有變相「鬆綁」的跡象，對於房地產行業是間接的利好。

【本報記者唐剛強深圳二十三日電】



▲深圳允許參與舊城改造項目的地產開發商可以免息分期繳交地價 唐剛強攝

據本報記者調查發現，深圳今年前8個月密集推出四批城市更新項目計劃，涉及45個重建項目，拆遷地塊面積高達287萬平方米，涉及繳納地價至少200億元人民幣，這一項政策無疑是給大地產商的資金面開關「放水」。

深圳國土規劃局日前公布實施《關於加強和改進城市更新實施工作的暫行措施》。根據這一項新政策，參與舊城改造項目的地產開發商，可以首筆先交納30%的地價款，剩下的一年內分期免息貸款支付。

記者今日上午來到位於深圳核心中心區東南側的崗廈河園片區改造項目，這裡佔地面積約22萬平方米，只見工地現場佈滿了鋼筋水泥，成批的泥土車、吊車正在往外運輸土渣，一大批工人在偌大的土坑裡施工。據開發商金地股份公司在施工現場一名負責人介紹，當時巨額拆遷補償，造就了十個原住民成為億萬富豪，加上逐年增多的建設資金，也讓公司今年資金壓力非常大。他說，政府這次推出的免息分期支付地價的政策，是從未有過的利好消息，相信會促進地產項目的進度。

有深圳地產業界知情人士受訪表示，分期免息繳付地價，是在給房地產企業的資金面開關「放水」，這對深圳樓市產生的影響遠被外界所低估。記者查閱到，自2009年至今年6月30日，深圳批准352項「舊城改造」計劃內項目，涉及總用地面積約3064公頃，但僅

有53個項目已辦理土地使用權出讓手續。

據稱，目前深圳近4年積累的「舊城改造項目」，有超8成的地塊尚未完成土地轉讓手續，這意味着因拆遷、審批手續時間問題，尚未繳納地價資金額度是天量，並在今明兩年享受新政利好優惠。

設淘汰機制防「圈地」

中山大學港澳珠研究中心副主任林江稱，深圳這項新政是一個對於房地產行業間接的變相利好政策。現時，全國樓市宏觀調控收緊，深圳出台這項利好政策，懷疑是通過打「擦邊球」對房地產行業進行鬆綁，後續有待觀察。

深圳政府此次推出利好政策的同時，也建立「舊城改造」的淘汰機制。據深圳市規劃國土委主任王幼鵬透露，一年內未完成信息核查和規劃報批的舊城改造項目，將對開發商進行淘汰。

據悉，這一項較為嚴厲的措施，針對一些藉「舊城改造」項目「圈地」的企業。深圳國土規劃局將在自城市更新單元規劃批准之日起兩年內，對項目首期未完成實施主體確定等建立淘汰機制。

對此，深圳綜合開發研究院地產研究中心主任宋丁表示，深圳推出淘汰機制，防止地產商「圈地」，這對深圳土地合理利用具有重大意義。



▲根據蔡屋圍新一輪城市更新改造的計劃，晶都酒店將被拆除，取而代之的是一座高達666米的深圳第一高樓 網絡圖片



▲深圳市城市更新進程大大提速，市內舊住宅區和城中村迎來了新一輪機遇。圖為湖貝村的老宅 網絡照片

【本報記者唐剛強深圳二十三日電】全國樓市調控不斷收緊的背景下，深圳此次推出針對「舊城改造」項目的利好政策，有外界擔憂有房地產開發商藉機「跑馬圈地」。對此，深圳綜合開發研究院地產研究中心主任宋丁表示，政府應落實對地產商「圈地」的監督執法，不能讓地產商再抓住軟肋，藉機圈地。

在深圳面臨城市進一步升級大背景下，經濟運行疲軟出現瓶頸，同時還要面臨經濟結構調整的壓力，鼓勵加速城市更新是非常有必要的。宋丁稱，深圳每年可供開發的新地塊越來越少，從「舊城改造」中釋放建設用地，將是一個重要手段。

他稱，舊城改造可以拉高GDP。現在，深圳這些有待改造的舊城佔有土地資源，但對GDP及財政收入貢獻相對較低，這會對深圳城市發展是一種掣肘障礙。

宋丁稱，政府讓一步，少收錢，促使地產開發商更快的進行舊城改造，這會直接拉高每平方土地的產出價值，這利於政府的財政收入快速增長。同時，內地房地產商集體面臨的問題是缺錢。深圳推出免息分期繳納地價，可以大大減輕房產商的支付壓力。

宋丁說，政府推出的淘汰機制是否能有效遏制地產商「跑馬圈地」，關鍵在於能否真正落實監督執法體制。以往，珠三角開發商圈地、囤地的現象普遍存在。其中有五成的開發商，將土地未能按期開發的責任推卸給政府，嫌政府在審批手續、土地確權方面耗時太長。

中山大學港澳珠研究中心副主任林江則表示，不排除有地產商打着「舊改」的名義享受優惠政策。他說，舊城改造項目的判斷很複雜，亦有不少地產商將房地產開發包裝成「舊城改造」的個案。

林江說，通過一年淘汰機制防止開發商藉機「圈地」，效果難料。他說，這個淘汰機制執行落實不容易，這裡涉及複雜的拆遷問題，一年的周期很難界定是否有實質性進展。



▲深圳今年推出的第三批城市更新項目，園嶺新村舊城改造項目駐紮了多家開發商搶「地盤」 唐剛強攝

鬧市「舊改」吃香

【本報記者唐剛強深圳二十三日電】在寸土寸金的深圳，土地資源日趨緊缺，而地處繁華地段的舊城改造項目成為房地產商眼中的「香餡餅」，更有不少地產商藉機「圈地」，囤積坐地起價。

有一些被納入舊城改造項目的原居民投訴稱，開發商會採用「花樣」百出的手段拉攏業主簽字，甚至常有一些不合法的手段，如發放節假日購物卡和電話騷擾。

記者今天下午來到深圳今年第三批舊城改造項目的園嶺新村。這裡有112棟老舊樓房，是1984年批地。有居民稱，去年初，已經有開發商開風直接進駐小區，掛牌辦公。小區業主沒來得及高興，緊接着有四五家開發商接連進駐，並互相比大擂台。有一名陳姓業主稱，因為開發商不厭其煩的騷擾，園嶺新村與另一龍城小區成為福田區投訴最多的小區。

這位業主口中的龍城小區，位於深圳龍城商貿路，居住着300戶居民，樓齡已有20年。自去年7月起，一家深圳本地小規模的房地產開發商開始進駐小區，徵集市民意見，開始為拆除舊城重建做準備工作。但房地產公司開始玩手段，以重利誘使個別小區業主先期簽約，再讓其勸說其他業主，因不和多次出現打架事件。甚至為了達到簽約舊改目的，地產商還派人用錘子打爛業主的外牆。

I love

KAWAI EC

美肌維他命

隨時守護住我，
先值得付託終生，
就係呢種健康嘅承諾。

KAWAI EC美肌維他命，
Keep住每日健康啲，
白裡透紅啲。

VITAMIN EC KAWAI

ビタミンECカワイ

KAWAI EC 美肌維他命
令你白裡透紅 成就健康承諾

日本冠軍

免費樣品

請致電泰山熱線 或 登入網頁

2388 6395 按"0" www.taisan.com

總代理：泰山企業貿易公司

www.taisan.com info@taisn.com

Tel: 852 2388 6395