

中标地块遭遇乌龙规划 海德股份交钱容易退钱难

编者按: 一年前成功竞得海口行政中心区域 2402 号地块土地使用权, 没想到带给海德股份的却是一场噩梦。由于规划指标出现“乌龙”, 导致该地块实际可建建筑面积比拍卖公告少了 9400m², 海德股份因此无法及时签下土地转让合同。一年多过去了, 证券时报记者采访发现, 规划指标问题仍然没有解决, 海德股份缴纳的拍卖保证金也没有退还。

证券时报记者 张宇凡

海口西海岸, 地势较高, 海波熠熠。在距海岸线不到 1 公里的地方, 分布着一栋栋四五层楼高的新建筑群, 有序而舒展, 四周是一片片还未开发的空地, 这便是海口市政府新的行政办公中心。新的市政府行政办公中心虽然距海口老市区 10 多公里, 但海南获批进行国际旅游岛建设后, 行政中心附近的土地, 已成为海南房地产开发商眼里的香饽饽。

2011 年 6 月 14 日, 海口市国土资源局在海南当地报纸发布《海口市国有建设用地使用权挂牌出让公告》(2011) 第 05 号公告, 挂牌出让海口市滨海大道南侧长流起步区 2402 地块, 用地性质为商业、商务办公用地。由于该地块位于海口市的行政中心, 出让年限为 40 年, 因此吸引了包括海德股份 (000567) 在内的众多海南房地产开发商目光。

成功拍地

作为海南专业从事房地产开发的上市公司, 在海口开发的项目售罄后, 海德股份一直在寻找机会获取新的土地储备。

2011 年 7 月 15 日, 在海口市国土资源局、海口市土地交易中心组织的海口市 2011 年国有建设用地使用权出让招标拍卖会上, 海德股份下属全资子公司海南海德置业投资有限公司, 参加竞标 2402 号地块国有土地使用权。

该地块规划要求容积率 ≤ 3.232, 建筑密度由 ≤ 25%, 绿地率 ≥ 35%, 建筑限高 ≤ 60 米, 配建机动车位 ≥ 445 个。其他规划设计条件要求按照海口市规划局市规函 [2011] 674 号文执行。

用地面积仅 20.65 亩的 2402 号地块, 起拍价为 345 万元一亩。在支付了 2138 万元的竞买保证金后, 经过激烈竞争, 海德置业最终以每亩 733 万元价格竞得该地块的土地使用权, 每亩成交价超出起拍价 112%, 成交总价款高达 15143 万元。竞拍成功后, 海德股份与海口市国土资源局、海口市土地交易中心签订了《海口市国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》, 约定挂牌出让成交日起 10 个工作日内签订土地出让合同, 并按出让合同规定支付土地出让金。

海德股份对该地块可谓情有独钟。几年前在海口中心区成功开发“耀江花园”项目后, 海德股份房地产品牌形象迅速提升。但由于没有新的土地储备, 其房地产开发速度大受影响, 甚至影响到其业绩。2009 年海德股份每股收益 0.09 元, 2010 年上升到 0.17 元, 2011 年则下降为 0.0088 元, 今年一季度每股收益亏损 0.004 元。

海德置业成功竞得 2402 号地块, 被海德股份视为启动新项目开发的契机, 并被寄予厚望, 为上市公司未来几年业绩发展提供支持。不过, 一纸乌龙规划, 令海德股份买地梦碎。

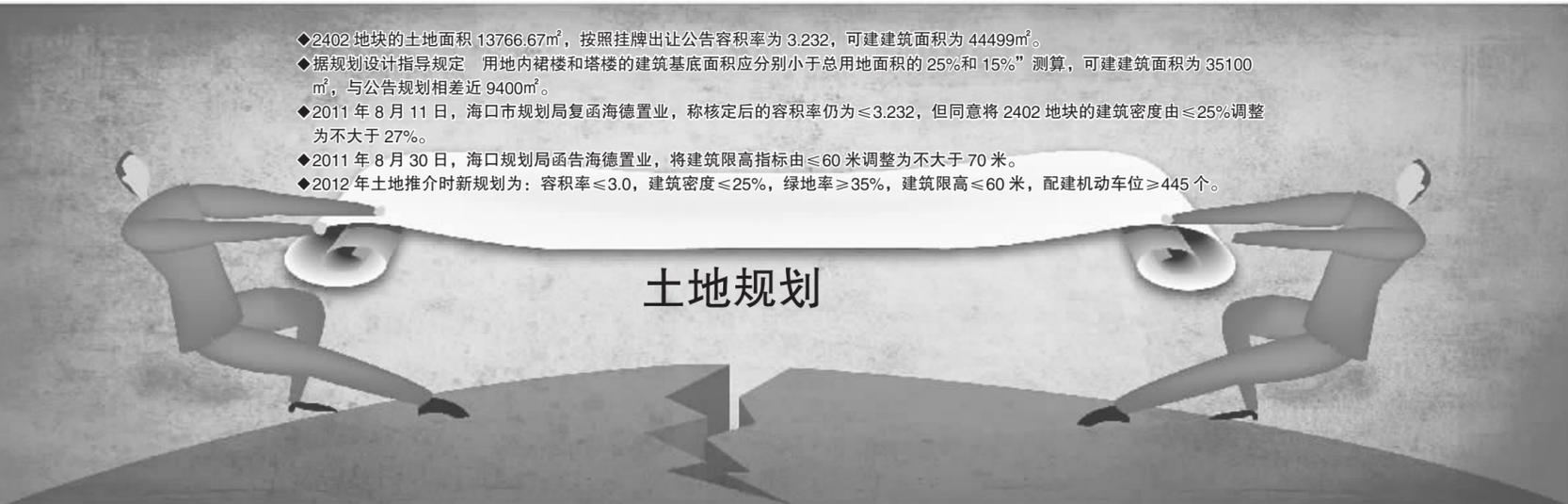
乌龙规划

成功竞得 2402 号地块后, 海德置业组织设计单位对中标地块进行设计测算, 却发现公告指标与海口市规划局招标文件规划设计条件中的具体指标有重大矛盾。

该地块的土地面积 13766.67m², 按照挂牌出让公告容积率为 3.232, 可建建筑面积为 44499m²。但由于规划设计指导中第 3 条规定“用地内裙楼和塔楼的建筑基底面积应分别小于总用地面积的 25% 和 15%”, 参照规划设计指导意见测算, 可建建筑面积仅为 35100m², 两数据相差近 9400m², 差距高达 21.12%。

根据海德置业与海口市国土资源局、海口市土地交易中心签署的成交确认书, 若不能按约定时间签署土地使用权出让合同并支付土地出让金, 竞买人的保证金将不予退还, 而且竞买人还必须按成交价支付 20% 的违约金。

2011 年 7 月 22 日, 在土地使用权合同正式签署约定日期前, 海德置业分别向海口市国土资源局和海口市规划局提交了《关于请求落实挂牌出让土地中规划设计指标的紧急报告》,



- ◆ 2402 地块的土地面积 13766.67m², 按照挂牌出让公告容积率为 3.232, 可建建筑面积为 44499m²。
- ◆ 据规划设计指导规定“用地内裙楼和塔楼的建筑基底面积应分别小于总用地面积的 25% 和 15%”测算, 可建建筑面积为 35100m², 与公告规划相差近 9400m²。
- ◆ 2011 年 8 月 11 日, 海口市规划局复函海德置业, 称核定后的容积率仍为 ≤ 3.232, 但同意将 2402 地块的建筑密度由 ≤ 25% 调整为不大于 27%。
- ◆ 2011 年 8 月 30 日, 海口规划局复函海德置业, 将建筑限高指标由 ≤ 60 米调整为不大于 70 米。
- ◆ 2012 年土地推介时新规划为: 容积率 ≤ 3.0, 建筑密度 ≤ 25%, 绿地率 ≥ 35%, 建筑限高 ≤ 60 米, 配建机动车位 ≥ 445 个。

土地规划

要求落实挂牌出让土地公告的相关指标问题。

2011 年 8 月 11 日, 海口市规划局复函海德置业, 称核定后的容积率仍为 ≤ 3.232, 但同意将 2402 地块的建筑密度由 ≤ 25% 调整为不大于 27%; 2011 年 8 月 30 日, 又函告海德置业, 将建筑限高指标由 ≤ 60 米调整为不大于 70 米。

但是, 按照海口市规划局调整后的用地规划指标, 该地块的总建筑面积仍未达到容积率要求。此后, 海德置业多次与海口市国土资源局和海口市规划局沟通, 但两部门未能就地块的控规要求和出让容积率指标的矛盾做出明确解决意见, 令海德置业如期签署土地转让合同的愿望落空。海德股份副总经理兼董事会秘书陈金弟向证券时报记者称, 国土资源部门向市场提供的土地应该是没有瑕疵的, 就像到汽车专卖店买车, 我们买的是 2.4 排量的车子, 但专卖店给我们提供的却是 1.6 排量, 虽然同是一种品牌, 但排量不同, 性能和价格完全就不是一回事了。2402 号地块的规划条件与招标设计的具体指标出现重大矛盾, 说明规划部门工作出现了纰漏, 而国土资源部门也未履行尽职审核的责任。

退钱也不行

海德股份认为, 对于乌龙规划的问题, 海口市规划局在给海德置业的两次复函中, 虽然分别调整了规划指标, 使得 2402 号地块可以建 42126m², 但与容积率 3.232 规定建筑面积仍然相差 2367m²。而且, 规划指标调整后, 该地块建成后将会变得拥挤, 小区品位降低, 商业价值大打折扣。

2011 年 8 月 23 日, 海德置业提出请求终止 2402 地块交易, 之后又向海口市国土资源局提出退还竞买保证金要求。

2011 年 11 月 16 日, 海口市国土资源局函告海德置业, “为解决 2402 号地块供地存在的问题, 市政府召开专门会议明确由海口市规划局牵头, 在遵行建筑总量不变且公告周边用地无异议的前提下, 启动 2402 号地块建筑限高的论证和审批程序。你是否同意上述处理意见, 请予以明确并书面函告我局, 以便我市开展该地块建筑限高的论证和审批工作。若你司同意上述处理意见, 即在保持 2402 号地块建筑总量不变、建筑限高满足建设需要且经公告周边用地单位无异议后, 应立即即挂牌成交结果与我局签订土地使用权出让合同、配合办理用地手续”。

与海口市规划局 2011 年 8 月曾两次致函海德置业, 同意将 2402 地块的建筑密度由 ≤ 25% 调整为不大于 27%, 将建筑限高指标由 ≤ 60 米调整为不大于 70 米的文件表述相对照, 2402 号地块 2012 年新规划条件和要求中, 建筑密度少了 2%, 建筑限高少了 10 米, 差异非常明显。

海南房地产业的专业人士、海南祥阁房地产开发公司副总经理陈峰认为, 虽然海口市规划局两次调整了 2402 号地块的规划设计条件, 但出让地块的用地建设指标仍与土地

出让公告不符, 海德置业不与海口市国土资源局签订土地使用权出让合同未违约。对此, 海口市国土资源局应依法承担违约责任。

一女二嫁

陈金弟告诉记者, 从土地成交之日算起, 时间已过去一年有余, 由于 2402 号地块规划设计存在问题, 海德置业多次找国土局反映情况, 相关负责人也承认, 当初是急于推出土地, 由于时间紧迫, 没有认真审核, 才导致指标不一致, 犯了一个不该犯的低级错误。但对海德置业要求终止该地块出让交易及退回竞拍保证金的请求, 海口市国土资源局至今仍未有回复。

竞拍保证金迟迟不能退回的问题, 已引起深交所的重视, 并为此还向海德股份发出了问询函。

令陈金弟想不到的是, 在海口市国土资源局 2012 年 4 月 24 日举行的“2012 年海口市优势土地项目推荐会”上, 竟然发现了 2402 号地块也被赫然列入其中!

陈金弟说, 海德置业 2011 年已成功竞得 2402 号地块, 并支付了 2100 多万元竞拍保证金, 但由于该地块 2011 年的招标拍卖公告条件与规划设计条件要求相矛盾, 海德置业一直未正式签署土地出让合同。

陈金弟告诉记者, 海口市国土资源局在未与海德置业达成 2402 号地块问题解决的前提下, 将该地块又一次拿到推荐会上向投资者作项目推荐, 一旦该地块重新挂牌拍卖, 将严重侵害海德置业的权益。

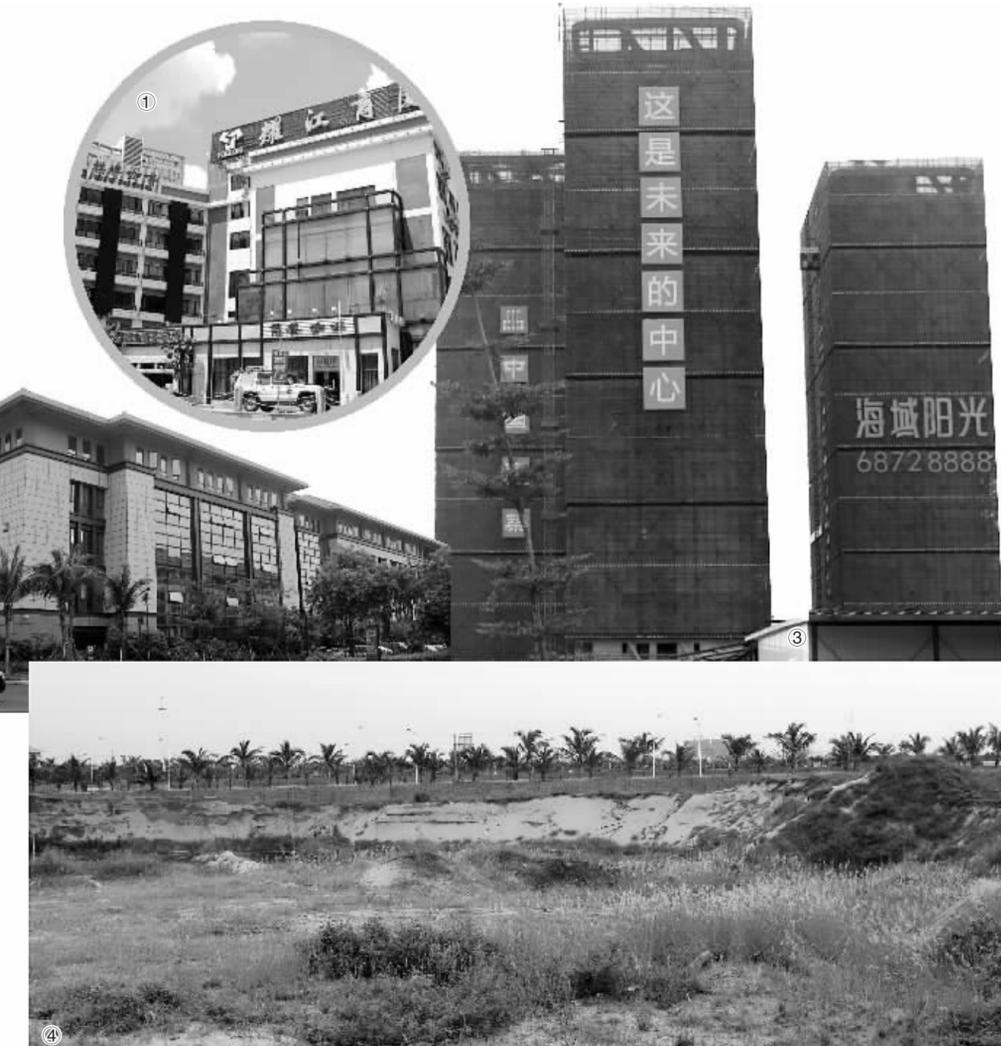
规划指标又变

根据海口市国土资源局提供的资料, 2402 号地块 2012 年新规划条件和要求为: 容积率 ≤ 3.0, 建筑密度 ≤ 25%, 绿地率 ≥ 35%, 建筑限高 ≤ 60 米, 配建机动车位 ≥ 445 个。

此规划要求与 2011 年 6 月 14 日海口市国土资源局《挂牌出让公告》相比, 2402 号地块的土地用途、出让年限、建筑密度、绿地率、建筑限高、配建机动车位都没变化, 只是容积率由 ≤ 3.232 变为 ≤ 3.0, 减少了 0.232。

但与海口市规划局 2011 年 8 月曾两次致函海德置业, 同意将 2402 地块的建筑密度由 ≤ 25% 调整为不大于 27%, 将建筑限高指标由 ≤ 60 米调整为不大于 70 米的文件表述相对照, 2402 号地块 2012 年新规划条件和要求中, 建筑密度少了 2%, 建筑限高少了 10 米, 差异非常明显。

海南房地产业的专业人士、海南祥阁房地产开发公司副总经理陈峰认为, 虽然海口市规划局两次调整了 2402 号地块建筑密度和限高进行调整, 说明规划局已经承认该地块挂牌出让时规划条件要求存在问题。而 2012 年海口市国土局举行的“优势土地项目推荐会”, 将 2402 号地块容积率由 2011 年的 ≤ 3.232 公开修正调整为 2012 年的 ≤ 3.0, 这等于再次公开证明了原来的控规要求和设



①海德股份办公楼 ②海口国土资源局 ③海口行政中心附近一楼盘打出的广告 ④2402 号地块目前依然一片荒芜

张宇凡/摄 翟超/制图

计条件确实存在错误。

陈金弟说, 从海口市国土资源局向社会公开提供的“2012 年海口市推荐土地项目”资料可以看出, 对 2402 号地块新的建筑密度和建筑限高规划要求, 依然维持了该地块 2011 年挂牌出让时的规划要求。这就意味着, 海口市规划局 2011 年 8 月两次致函海德置业将建筑密度由 ≤ 25% 调整为不大于 27%、将建筑限高指标由 ≤ 60 米调整为不大于 70 米的规划指标, 并未在 2012 年该地块项目推荐中被采纳。规划部门对同一地块的规划指标为何给企业是一个版本, 而公开提供给社会的又是一个版本? 规划显然变来变去, 前后矛盾?

据了解, 土地控规要求是经地方人大审核通过的, 不能随意变更。如果确有需要, 必须履行法定程序, 报请人大批准同意。

倘若当初海德置业按照海口市规划局给公司复函的调整后的规划指标进行开工建设, 2402 号地块项目建成后的建筑密度和限高必然超过政府 2012 年土地项目推荐中对该地块的最新规划要求, 超出规划建筑的部分将是违章建筑, 根据法律, 违章建筑必将被拆除或遭到政府部门的重罚。

对此, 陈金弟表示, 每每想到可能出现的这一后果, 便心有余悸。

妥善解决问题 关乎地方政府公信力

证券时报记者 张宇凡

就 2402 号地块存在的问题, 记者近日到海口市国土资源局进行采访。海口市国土资源局副局长刘小鹏说, 海德置业多次打报告及到局里反映 2402 号地块存在的问题, 国土局能做的事情就是把企业的诉求反映给政府相关部门。海口市政府也曾召集了国土、规划等部门进行专题研究。但距离海德置业竞拍 2402 号地块并交付竞拍保证金一年多, 他也不能解释为何相关部门还未对 2402 号地块土地出让的问题做出最终意见。

海德股份董事长纪道林告诉记者

者, 公司积极支持海南国际旅游岛建设, 响应海口市政府开发长流新区的号召, 专门成立了海德置业从事项目开发, 但没想到以高价中标的地块控规要求和规划条件会有瑕疵, 导致公司巨额的资金投入未能见到效益, 耽误了项目开发的最佳时机。政府诚信是考察一个地方投资环境的最好指标。作为上市公司, 海德股份一定会采取各种措施, 竭尽全力维护投资者利益。

据记者了解, 为推进国际旅游岛建设, 海口市政府近期不断加大招商引资的力度, 出台新的优惠政策和措施, 鼓励岛外企业到海口投资。政府部门一方面下大力气引进岛外企业, 另一方面, 却对已在岛内投资的企业碰到了实际问题迟迟未予解决, 两者着实矛盾。海德股份作为上市公司, 其利益涉及全国的千万投资者, 证券时报记者将对海德股份买地事件的进展进行跟踪报道。