[这些年,那些江宁地王……]

■2009年9月16日,中冶置业拿下江宁清水亭地块,楼板价3910元/㎡;
■2007年7月26日,万科金域蓝湾楼板价为3278元/㎡;
■2007年11月16日,南京东方鼎成置业有限公司拿下金马湖路以南、同仁医院以北地块,楼板价4446元/㎡;
■2007年11月16日,南京华光房产连夺开发区内环路以南、文华街以西两幅地块,楼板价分别为4145元/㎡和4204元/㎡,但去年7月份被迫忍痛退地

万科旁,蹿出江宁新地王!

中冶够“野”,清水亭旁一块地一出手就是3.42亿

房价疯涨,怎么办?推地!但再多的土地,也挡不住开发商疯狂抬高地价的冲动。这不,昨天南京市国土局端出了6幅位于江宁的纯住宅用地,面对这道总出让面积近20万平方米的“土地大餐”,“饥渴”的开发商“快刀斩乱麻”,在一小时内悉数将这些土地全部收入囊中,其中三块地的“楼板价”逼近了4000元/m²,直追前年的江宁住宅“地王”。

天!明明想加100万 一着急写成1000万

地块坐落	出让面积(m²)	容积率	挂牌价(万元)	成交价(万元)	摘牌单位	楼面地价(元/m²)
开源路以东	18870.1	1.8	8000	12900	鸿意地产	3798
弘景大道以东,学十二路以北A地块	43658.3	1.6	13000	13000	广东骋望地产	1861
学十二路以北B地块	53760	1.6	15550	15550	广东骋望地产	1808
湖熟集镇灵顺北路以西	21445.7	1.3	1850	1850	南京恒建房地产	664
诚信大道以北,清水亭东路以西	43738.6	2	17500	34200	中冶置业(安徽)	3910
金王府南侧	10936.7	1.2	3750	5000	南京金箔集团	3810

写错价格了?

“拍卖是严肃的,不得随意更改”

“6块地,总共有13家开发商参与竞买。”拍卖会之前,南京市国土局土地办相关人士透露说,“万科‘地王邻居’地块就有9家开发商报名。”而昨天,南京市国土局土地办副主任汪乐勤也亲自上阵“主拍”,显示了官方对这场土地拍卖会的重视程度。

昨天14点45分,土地拍卖的“揭幕战”从开源路以东的一幅住宅开始,这一地块出让面积为18870.1平方米,起拍底价8000万元,在江宁区本土的天印房地产和鸿意地产、朗诗置业之间展开争夺。

眨眼间,第21轮,鸿意地产报出了1亿元,紧跟其后的天印地产报出了1.1亿元。一次加了1000万元?正当众人纳闷之余,开发商突然举手示意写错了,应该是“1.01亿元”,但拍卖师表示“拍卖是严肃的,不得随意更改”,顿时引起现场一片哄笑之声。

第34轮,天印地产在写了1.28亿元的报价之后,举牌者迟疑不定,但最终举了牌。随后,志在必得的鸿意地产迅速报出了1.29亿,成交!这块地,折算“楼板价”(楼面地价,房价中拿地成本)达到了3798元/㎡!

楼板价3910元/m²

“万科解套了,买房人要遭殃了!”

土地拍卖的真正高潮终于来临:之前被业内预测为“不抢才怪”的江宁开发区诚信大道以北、清水亭东路以西地块正式登场,共有9家开发商参与竞买。

从底价1.75亿元开拍,200万元的加价幅度,才三四分钟,就到了第20轮的2.2亿元。“有点招架不住”的主拍人汪乐勤按照规则,临时将加价幅度调整为500万元一次。

7家开发商开始“坐山观虎斗”,剩下的只有中冶置业(安徽)有限责任公司和汇鸿国际,500万元的加价幅度让他们将举牌速度放慢了,10轮加价慢腾腾拍了有近10分钟。

2.7亿元叫价时,拍卖师再次将加价幅度调整为200万元,这两家开发商似乎觉得“200万元比500万元要少”,举牌速度再次加快。第65轮,汇鸿国际在“艰难”地考虑一分钟后,举出了3.4亿元的价格;中冶的拍地代表想都没想,就举出了第66轮3.42亿元的价格,成交!

楼板价3910元/㎡!超过了万科目前正在开发的金域蓝湾地价(2007年7月26日,万科第117轮拿地,“楼板价”为3278元/㎡)。南京房地产建设促进会秘书长张辉闻听后,忧心忡忡地说:“万科的地价解套了,唉!买房人又要遭殃了!”

他说,从底价1.75亿元拍到3.42亿元,溢价1.67亿元,溢价比高达95.43%,是今年溢价比最高的一块地。“真不知道现在的开发商怎么想的。这么疯狂拍地,一旦楼市风险真的来了该怎么收场呢?”

当天,江宁的金王府地块经过26轮的争夺,被南京金箔集团以5000万元竞得。另外三块住宅地均以底价成交(见上表)。

快报记者 尹晓波

暨南大学
EMBA硕士
证书:授予国家承认的硕士学位;学制:两年,南京在职上课;考试:学校自主招生,无需国家统考,面试成绩为主,英语无要求;“211工程”国家重点大学。
江苏教学点:025-83767285 手机:18951849606

百万富翁买不起南京主城的新房!

昨天快报报道了新街口附近的房价直冲到3万元/㎡;就在当天,土地拍卖又拍出了今年的江宁“新地王”。网上有段子说:“现在这个社会,一万够请人办事吃顿饭;十万够回家娶个媳妇;百万只能算稳定;千万身家才能论小资”。那么,稳定的“百万富翁”能在南京主城区买套房子吗?

以这些年南京明城墙范围之内开发的城中新商品房价格为“基准”,业内人士算了一笔账:

2000年 三四套

南京城中房价在3000元/㎡,100万元能买到三四百平方米的住宅。以每套100平方米计算,“百万富翁”可以拥有三四套房子。

2001—2002年 三套

南京房价两年大致涨了500元/㎡左右,“百万富翁”还能买到3套房子。

2003年 两套

涨了1000元/㎡左右,按4500元/㎡的房价计算,100万元还能买到200多平方米,也就是两套多一点的房子。

2004—2005年 一套

城中房价冲到1万元/㎡,“百万富翁”也就只能买1套100平方米的房子了。

2006—2007年 一小套

房价冲高到1.3万—1.5万元/㎡之间,100万元也就买个六七十平方米的房子。

2008年 一小套

这一年,“百万富翁”想买城中的房子,也只能是一套六七十平方米的。

2009年 三四十平米

100万元想买新街口附近的房子,那只能是三四十平方米了。 快报记者 尹晓波

■“我在外地出差”■“你等公司通知吧”■“已经给别人了”

你想买退房?我舍不得卖!

明明上了“退房榜”的房源,可开发商却说有人要了,不给别人登记。昨天,南京市房产局公布了9月份最新的“商品房退房公示”,其中新增退房有36套。记者以买房人身份一问,竟有四家楼盘以不同理由“婉拒”——开发商的葫芦里到底在玩什么花样、搞什么名堂?

想登记买退房?难

记者以买房人身份咨询退房情况时,却遭遇了开发商各种理由“婉拒”登记。而这些楼盘,清一色都位于江宁区。

先是江宁某楼盘的3套退房。不过,售楼处的答复却一问三不知:“不知道,我们还没有确定是否对外卖,等接到公司通知再说吧。”

养龙山庄一套独立别墅C23幢退房,面积407.61平方米,单价5800元/㎡。负责退房销售的一名胡姓工作人员先是直接回答:“不知道这个事。”在记者的一再追问下,她表示:“确有这套退房。”记者随即表示“想登记买这套退房”,她却说:“我在外地出差,也不知道什么时候回南京。”

同样,华汇康城有一套19幢3单元109室(含下跃)的退房,面积为210.23平方米,单价4200元/㎡。记者以买房人身份要求登记时,售楼处一名工作人员含糊地答复说,“我们已经收了别人的定金,给了别人了,并且房子有200多平方米呢,你还要吗?”记者亮明身份表示:“不是要不要的问题,你们就应按规定接受买房人登记啊!”这名工作人员这才很不情愿地说:“那你来登记就是了。”

开发商拒售退房?罚

为什么开发商对退房如此“难舍难分”?有业内人士一语点破:房价涨得太快了!江宁的房价基本都在7000元/㎡以上,现在退房每平方米四五千的价格,多划算啊。

对此,南京市房产局产权市场处商品房管理科相关负责人表示,“开发企业不得指定认购,也不得拒绝他人认购”。若出现这种违规行为并经查实的,“将对该房源进行限制,一年内不得办理转移登记”,等到一年后再拿出来按原价退房摇号。

快报记者 尹晓波