

乖乖,一天拍出俩地王!

南京河西土地拍卖“不差钱”

- 所街的三块地,拿地的开发商全姓“金”
- 拍卖师规定一次加价 1000 万,开发商竟加价 1.2 亿

土地要么不拍卖,一拍卖就出来个新地王。昨天,国土局拿出河西所街的三块地,再次遭遇 13 家地产商的疯抢,1 小时左右悉数落入开发商囊中。在拍卖现场,开发商表现更为“彪悍”的是:拍卖师说一次加价幅度最低为 1000 万元,可一开发商竟立即加价 1.2 亿元,疯了!
快报记者 尹晓波

[河西商业地王]

所街 6 号地块

起拍价:4.52 亿;成交:10.25 亿
平均地价:20471 元/m²
最后得主:金鹰集团、金鹰商贸

昨天出让的建邺区所街的两幅商业地块,原本以为拍卖是“随随便便”的,谁知道开发商也“抢红了眼”:其中所街 6 号地块溢价 5.73 亿元,平均单位地价高达 20471 元/m²,直追当年圣和药业拿到的汉府街“地王价”——28865 元/m²。

这块商业地 拍卖师频改叫价额
——拿地的开发商叫“金鹰集团、金鹰商贸”

拍地疯狂开始了。所街 6 号地块为商业混合、公共绿化广场用地,容积率为 5,限高 200 米,挂牌价为 4.52 亿元,规划要求地块内商业建筑面积不少于 15 万平方米,同时还要建设一座五星级酒店。“覬觐”这一地块的有 4 家开发商,分别为江苏省苏建集团、张家港新城置业、江苏信达置业和金鹰集团、金鹰商贸“联合体”。

从 4.57 亿元的书面报价开始,主拍的土地拍卖师依然是南京市国土局土地办副主任汪乐勤。“首次加价幅度为 300 万元(或其整数倍),4.6 亿元以后加价幅度为 500 万元。”

举牌太快了,第 13 轮时,喊价已达 5.1 亿元。汪乐勤作出加价额度的调整:“加价幅度为 1000 万元。”这吓不倒开发商,瞬间举牌价就到了第 32 轮的 7 亿元!随后,速度有点慢,汪乐勤再次将加价幅度下调到 500 万元。这下,开发商轮番喊价速度开始加快,到了第 91 轮,张家港新城置业喊出 10 亿元时,现场顿时响起掌声一片。这还没结束,第 96 轮,金鹰喊出了 10.25 亿元,震慑全场!

平均单位地价 20471 元/m²!当然,这也不算最高

的:2007 年 5 月份,南京圣和药业拿到的汉府街车站地块,当时创下了南京非住宅用地的“地王价”纪录——28865 元/m²。

那块商业地 溢价比高达 151.67%
——拿地的开发商叫“金鹰地产”

疯狂继续上演。所街一、二、三组的商业混合用地,引来了江苏苏建、上海金域汇、金鹰地产 3 家开发商竞买,一次 200 万元的加价幅度显然是少了点。有了前面刚刚拍出的“商业地王”作铺垫,3 家开发商加价丝毫不手软,从底价 1.2 亿元开始,现场很多人还没缓过神来,就到了第 26 轮的喊价 2 亿元。

其间,一名观摩的某地产代理公司老总笑着说:“三家企业都想拿地,破 3 亿元没问题。”

果不出其然,第 66 轮,江苏苏建喊出了 3 亿元的价格,现场似乎很冷静,只有几声稀稀拉拉的掌声。在拍卖师询问三次无人应价、槌声要响之前,金鹰地产举出了 3.02 亿元的价格,无人应招。

简单计算一下,这块地溢价 1.82 亿元,溢价比高达 151.67%。南京福舍投资顾问有限公司总经理史东说,这是去年以来溢价比最高的一幅地,虽然总价不高,但属于典型的“面粉地”卖出了“面包价”。

[河西住宅地王]

所街 7 号地块

起拍价:12.6 亿;成交价:22.2 亿
平均地价:27171 元/m²
最后得主:金絮丰

疯狂的土地拍卖高潮真正来临。和上述两幅商业地块毗邻的“所街 7 号”是一幅住宅混合用地,起拍价 12.6 亿元。那么,对这块地感兴趣的都是哪些“财大气粗”的买家呢?这 9 家开发商分别为:金絮丰、保利、苏建、融侨、雅居乐、中海、乾阳(苏宁)、万科、金基。

有业内人士调侃说:“9 家开发商有 7 家是上市公司,阵容很豪华,都是有钱的主,不拍高价才怪呢!”

天哪! 一次加价 1.2 亿元!
——最终成交的楼板价达到 7992 元/m²

按照拍卖规则,在书面报价阶段,苏建集团和保利分别报出了 12.6 亿元和 12.7 亿元的价格,拍卖师汪乐勤表示“首轮加价幅度为 1000 万元(或其整数倍)”。乾阳随即喊出了 12.8 亿元的价格,雅居乐地产突然发飙了:直接将价码举到了 14 亿元!

什么?什么?直接加了 1.2 亿元?现场的观众似乎不相信自己的耳朵:一次最低加价 1000 万元,也不至于一下子就加 1.2 亿元吧?!开发商太猛了!随即,汪乐勤将最低加价幅度提高到了 2000 万元。

就在大家还没回过神来的时候,乾阳喊价 15 亿元!雅居乐又喊到了 16 亿元!对此,南京焦点地产网的一名地产资深人士说:“连续两次加价 1 亿元,看来开发商的心理底价很高,不想慢慢举

牌了。”这样的喊价方式,再有钱的开发商也有点“心虚”了。果然,到了第 12 轮,金絮丰喊出了 19 亿元,其后 7 家开发商开始“坐山观虎斗”,只有金絮丰和保利地产两家在轮番“较劲”。

气氛很紧张,拍卖速度时快时慢。第 15 轮时,拍卖师又将最低加价幅度放宽到 1000 万元。第 28 轮,金絮丰喊价 22 亿元,迟疑了一阵,保利喊出了 22.1 亿元;志在必得的金絮丰,很快举出了 22.2 亿元的价格。

平均单位地价 27171 元/m²,换算 3.4 的容积率,楼板价(房价中的地价成本,即楼面地价)达到了 7992 元/m²,再次创下了今年河西土地拍卖的“新地王”!

拿地的金絮丰是“谁”啊?
——原来是央企华润的“马甲”!

金絮丰是“谁”啊?怎么都没听说过?大家都在猜测,有人甚至说是这一地块附近

正在开发金地名京楼盘的开发商——金地集团。

但拿地的金絮丰代表则一言不发,几名男士出了拍卖大厅,就聚集在一辆低档的面包车附近抽烟。面对媒体的连珠式发问,一名女士终于开了“金口”:我们是香港的一家公司,第一次到南京开发,不是你们所说的金地。

不过,“纸包不住火”,南京市国土局知情人士透露说:拿地的金絮丰是大型央企华润的旗下子公司,此次是华润无锡分公司的代表前来拿的地。

原来如此!业内人士表示,联想到之前中冶、保利等央企纷纷到南京拿地,“制造”了南京今年一个又一个“地王”,金絮丰既然有央企这样的大背景,如此强悍拿地也就见怪不怪了。

但由此带来的另一个问题是:地价被无限“托高”,对一些买不起房的普通老百姓而言,无异于又是一个“噩耗”:今后房子还怎么买得起?

■分析 风险,注意风险!

“土地拍卖刚结束,我们就测算了河西这三年内拍卖的住宅用地楼板价。”南京中原地产市场研究总监张君说,一测算,确实吓了一跳:地价已经比 2008 年涨了 54.94%,也比 2007 年涨了 51.43%,涨得太快了。

张君认为,今年南京土地市场发生了重大的转折,由第一季度的异常惨淡转变为二、三季度的火爆,关键词“溢价成交”取代了“底价成交”,“地王”取代了“流标”和“退地”。这样直接的后果就是造成了“地价托高房价”,买房人根本承受不起了,后面隐含的楼市风险也若隐若现了:2007 年的“地王潮”之后,紧接着就是 2008 年的楼市“低迷年”。

■声音 3个月以后要哭!

南京房地产开发建设促进会秘书长张辉:

“现在政府部门希望通过加大土地供应来平抑地价和房价,预计年底前还将加速推地。既然土地供应量加大了,而目前住房市场需求也有了放缓迹象,价格滞涨或小幅回调必然降低开发商的预期。因此,今年年底前的地价有望下调。现在开发商这样疯狂拿高价地,3 个月以后就要哭了。”

我们不坐地涨价

金地集团南京公司副总经理季斌:

“听说了这一地块成交价拍得很高,但我们不会乘势坐地涨价的,目前金地名京楼盘的房价还保持在 1.8 万—2 万元/m²之间,销售还是按照自己的节奏在走。而对于附近的这一地王地块,主要还是看它能提供什么产品吧。我们自己的楼盘已经快卖完了,对我们没什么影响。”

昨天所街各出让地块一览表

地块坐落	出让面积(m ²)	用途	容积率	成交价(亿元)	摘牌单位	楼板价(元/m ²)
所街6号	地上50071.2; 地下6000	商业混合、公共绿化广场	5	10.25	金鹰集团、金鹰商贸	/
所街一、二、三组	20166.5	商业混合	2	3.02	金鹰地产	7488
所街7号	81703.7	住宅混合用地	3.4	22.2	金絮丰(华润)	7992

江苏交通服务热线 96196 开通

长期以来,全省各级交通部门先后开通 12395、96196、96520、96777、96911 等服务热线,为社会各界和人民群众提供全方位服务。其中,仅南京市交通服务热线 96196 自 2004 年 9 月开通以来,已累计接听各类咨询、投诉、求助电话 87.7 万次,发送海事预警预报、换证提醒、廉政短信等 31 万余条。

为了进一步加强交通运输管理,更好地服务人民群众,江苏省交通运输厅决定开通全省统一的交通服务热线 96196。全新的交通服务热线,以省市共建为切入点,整合资源,共享平台,统一流程,规范服务,联动管理,强化监督,将体现全新的服务理念,展示全新的服务内涵。今后只要拨打 96196 即可享有全方位的交通咨询服务。

交通服务有需求,请拨 96196!

江苏交通服务热线 96196,24 小时全天候向公众提供服务,一期开通南京、无锡、苏州、淮安、盐城 5 个城市,二期开通徐州、常州、南通、连云港、扬州、镇江、泰州、宿迁 8 个城市。省内用户在开通城市无需加拨区号。

