

# 12.3亿! 宁南再现新地王

“地方军”击退央企,成交价为底价3倍多,楼板价7000元/m<sup>2</sup>

国土部的“国19条”“限地令”显然刹不住开发商的疯狂拿地现象,昨天南京市国土局对外拍卖的两幅地块地价又“高高在上”,其中宁南的雨花台区西善桥地块地价从3.77亿元飙涨到12.3亿元,溢价率226%,接近底价的3.3倍。在开发商藐视“限地令”的背景下,12.3亿元早已不仅仅是一个数字,背后还有对开发商缘何“豪赌”土地、老百姓怎么买得起房的种种担忧。

□快报记者 尹晓波

►南京开发商力压四家央企拿地



## 高科又拿高价地 11.6亿元仙林拿地

“两块地,总共有14家开发商报名竞买。”南京市国土局土地办一名工作人员表示,其中栖霞区的2010G06地块有4家开发商、雨花台区的2010G07地块有13家开发商(含重复)报名。

编号为2010G06的地块位于栖霞区仙林大学城文澜路以北(东至仙境路、西至河道、南至文澜路),出让面积为124235.1平方米,容积率1.7,起拍底价8.45亿元,起拍楼面地价4001元/平方米,拍卖在中铁房地产、南京高科置业、江苏新城、朗诗置业4家开发商之间展开争夺。

8.6亿元、8.9亿元、9亿元……10亿元,拍卖现场充满了火药味,“央企身份”的中铁在17轮喊到10.3亿元时,便“收手观战”。第30轮,高科置业喊价11.6亿元,成交!乖乖!溢价3.15亿元,溢价率为37.28%,而楼板价(楼面地价,房价中的地价成本)达到了5492元/平方米。

## 当年25.95亿的地王,也是“高科造”

“是仙林地王吗?”一些媒体开始发问。这还不是仙林最贵的地王,去年10月20日,央企保利地产击退12个对手之后,拿到了栖霞区马群大庄6号的仙林住宅“地王”,成交价17.9亿元,楼板价6956元/平方米。

而早在2007年12月6日,仙林大学城的4幅住宅就诞生了多个“地王”,除了总价24.1亿元的招商地产地王“被收地”之外,现在还有3幅当年的地王“潜伏”在仙林,其中两幅为:一是荣盛房地产的“地王”,楼板价5566元/平方米;二是栖霞建设的“地王”,楼板价为5891元/平方米。记者查询发现,当天最牛的总价最高“地王”竟然也是高科置业拿下的,只是这家开发商当年名叫“仙林房地产”,就



雨花台区西善桥街道梅兴路以东地块

在2007年12月6日,仙林房地产拿下了一块近35万平方米的“巨无霸”地块,成交总价为25.95亿元。昨天拿地的高科置业一名负责人连称:“拿地后会按照首付50%的规定缴纳拍地款,企业资金很充裕。”

## “地方军”干掉央企 一次最高加价1.03亿元

土地拍卖“大戏”继续上演。编号为2010G07的地块,位于雨花台区西善桥街道梅兴路以东,出让面积131662.5平方米,容积率2.2,起拍底价3.77亿元,楼面地价为1302元/平方米,有13家开发商争抢,其中包括刚刚败阵的中铁房地产(央企)、江苏新城和朗诗置业,另外保利、招商、北京远东新地(远洋地产)等3家央企也加入了战团。

在书面报价到3.97亿元之后,进入现场竞拍阶段,拍卖师表示首轮竞价应是4亿元的整数,之后按至少500万元的加价幅度报价。话音未落,16号牌的南京恒越地产突然报出5亿元的价格,一次加价幅度达到1.03亿元,现场一片哗然,这是哪家开发商?一经调查,原来是万科南京公司的“马甲”,难怪如此财大气粗!

## 楼板价每平米超7000元

5.5亿元、6亿元、7亿元、8亿元、9亿元……报价直线上升,这块地值这个价吗?有人已经犯嘀咕了。48轮,万科叫价12.2亿元;

49轮,南京建发叫价12.3亿元!

从底价3.77亿元到最后的成交价12.3亿元,超出底价8.53亿元,是底价的3.26倍,溢价率高达226%,楼板价达到4246元/平方米,也是南京地价“翻滚”最猛的一幅地。

不过,有业内人士表示,由于这一地块需要配建占地面积4.95万平方米的36班小学和社区中心,“这些建成后,要无偿移交给政府部门”,剔除这些不可卖的面积,地块的实际楼板价应在7000元/平方米。

绝对是宁南片区的“新地王”!有业内人士“翻老账”比较这一地块较近的两家在售楼盘说:2007年8月份,板桥的金地自在城,当年成交价22.5亿元,楼板价仅2185元/平方米;2009年10月份,朗诗4.2亿元板桥拿地,楼板价才1625元/平方米。

易居中国南京研究中心的周颖说,由于这一地块紧靠外秦淮河,位置比金地自在城要好得多,如果江宁的万科金域蓝湾卖1.6万元/平方米,那它今后卖1.5万元/平方米也没问题。

## 地价为何涨三倍

国土局:去年9月份定的地价

雨花台区的西善桥为什么拍卖会“翻滚”得这么厉害?是不是地价定太低了?“确实有点低,因为地价是去年9月份评估制定的,由于种种原因,一直到现在才拿出来拍卖,和市场的地



栖霞区仙林大学城文澜路以北地块

价有一定差距。”南京市国土局相关人士解释说,仙林的这一地块就是今年刚定的,4000多元的楼板价,拍到5000多元,应该还是相对合理的。

他说,雨花台区的地价楼板价定了1300多元一平方米,也与附近参照评估的地块较少有关,“反正是拍卖,值多少钱,市场也会说了算”。另外,按照国土部的“限地令”要求,当天拿地的开发商必须在5个工作日之内签订土地出让合同,同时还要缴纳出让价款50%的首付款,“接下来任何一期的土地款,只要延期超过6个月时间,将无偿收回土地”。

## 轻视调控? 开发商“突击拿地”

开发商的“地方军团”昨天风头盖过了素以彪悍、不差钱著称的央企,多少让人有点意外,这不是说央企在遭遇国资委的“退市令”后拿地开始收敛了呢?“也不能这样认为。”南京工业大学房地产系副主任吴翔华分析说,央企要想拿地,是谁都挡不住的,主要还是看开发商手上有没有地,没地的开发商都想拿地,南京本地的开发商不也是制造了宁南“地王”吗?

吴翔华说,不管谁拿地,现在地价维持高位运转的事实没变,这就和目前开发商“突击提价卖房”一个道理,大家都来“突击拿地”,是受到了房价预期利好的影响,也表明“开发商觉得调控政策对他们没什么影响”。

## 快评

### 调控重拳 为何管不住地王

快报评论员 张洪

一边是楼市调控政策接二连三出台,一边是地王频频现身、房价不断飙升;以前是每一轮调控之后房价才会出现报复性反弹,现在是一边调控一边就迫不及待疯涨;政府一次次表达着稳定房价的决心,开发商却始终表现出铁定了要涨的信心,残酷的现实最终让老百姓灰心。在房地产业的大链条上,大家各说各的,各行其是,说的人信誓旦旦,听的人无动于衷,看的人着急上火却又无可奈何。这是一个让人困惑的过程,也是一个让人泄气的结局。

是什么让中国的楼市变得水泼不入、针插不进?

有人称是因为开发商不差钱。这话我信,央企和地方国企多得没地方花就不说了,那叫常识。单就一般的开发商而言,去年一年来,楼市销售的火爆、融资渠道的拓宽以及宽松的货币政策支持,开发商绝对赚得盆满钵满,手握大量贷款,充裕的现金流足以应付调控导致的所有利空影响。俗话说得好,兜里有钱心里就不慌,只要资金链不出问题,你就别指望开发商降价卖房。

也有人说开发商根本没把调控政策当回事。这话我也信,土地财政一时半会变不了吧!否则地方政府怎么过日子?为了搞投资出GDP,融的那么多钱拿什么去还?房产的支柱性地位不能变吧!否则今年“稳八”的任务靠什么完成?实体经济尚未恢复元气,外贸壁垒重重,内需拉动艰难,不靠房地产又能指望谁?房价不能大起大落吧!否则中国经济一旦硬着陆谁能承担其后果?一旦房价大跌,人人持币观望,通胀恐怕立即就变成严重的通缩,结果将是不可收拾。既然这也不能,那也不能,指望房价很快降下来当然也是大大的不可能。

也有人归咎于土地的招拍挂政策。这话我同样信,土地资源高度垄断,买地的你争我抢,势在必得,卖地的只有一家别无分店。谁喊的价最高地就归谁,这样几十轮拍下来,造出一个个天价地王实在是不足为怪。有砖家曾发“高论”,说是房价推高地价,而不是地价推高房价。不用想都知道这是扯淡!开发商高价拿地,自然要高价卖房,楼面地价有时都超过周边房价了,你还指望造出来的房子变成处理品?

谁都知道,飙升的房价是一个定时炸弹,泡沫破灭之日,将是经济崩盘之时。但正因为这样那样的难题存在,尾大不掉的房地产业才越来越深程度地“绑架”着经济、社会和民生。

即使如此,也并非意味着政府在调控楼市方面就一定无所作为。比如说在土地出让上,经济学家厉以宁在两会上曾建议,将土地拍卖现有的价高者得改为房价低者得,这样一来,既避免诞生地王,又保证了地方财政。比如说在保障房的建设和分配上,进度可以再迅速一些,政策可以再透明一些,措施可以再阳光些。最重要的是,政府调控楼市的决心要始终不动摇。数次调控下来,不少开发商已经习惯性地形成了侥幸心理:一旦房地产业重陷低谷,政府救市的政策肯定重出江湖。这种侥幸屡试不爽,从而变成了开发商的信心。因此,只有中央决心打击开发商的信心,老百姓的失望甚至是绝望才会变成希望。

## 相关新闻

# 南京今年建650万平米保障房

确定城北、城东及东南、城西南等6大保障房项目

快报讯(记者 尹晓波)国土部近日要求,各地供地计划要在4月5日前上报国土资源部和抄报驻地国土督察局,国土部会在4月10日向社会公开各地上报的供地计划并上报国务院,各地在今年住房和保障性住房用地供应计划编制公布前,不得出让住房用地。南京的情况如何呢?

早在3月23日,南京市国土局就公布了“2010年经营性用地供应计划”,计划称“今年南京市经营性用地计划供应土地总面积600公顷,其中居住用地460公顷、非居住用地140公顷。主要包含了中低价商品房用地、普通住宅用地和商业用地”。那么保障房的供应计划呢?

今年3月1日,南京市公布了统筹建设的6个保障住房项目,分布在城北方向、城东及东南方向、城西南方向,分别为迈皋桥创业园项目、经五路象坊村项目、西花岗及周边项目、西善桥岱山西侧项目、白下科技园项目、上坊北侧项目。这些项目的总用地约5.98平方公里,总建筑面积约900万

平方米,其中保障住房总量650万平方米,配建了10000套廉租房、人才公寓、公共租赁房。

南京市国土局相关人士表示,南京保障住房的用地已经有足够的保证,不会因为住房和保障性住房用地供应而影响到大住房用地的出让,相关具体详尽的供地计划也会进一步对外公布。