

这十年,多少“地王”推高了房价?

黄金岁月

2001年9月18日 万科以1.855亿拿下水西门二道埂子地块,这是南京首次面向全国招标的地块。

2002年12月27日 南京当时最大一块上市拍卖土地——聚宝山地块创下9.11亿的高价,史称南京楼市“9·11”。

2003年7月7日 下关宝善地块以18亿底价被福建设集团拿下,开始了规模浩大、任务艰巨的拆迁。

2003年11月 顺驰、万科、万达、中海分别在河西新城奥体板块前后拿地,使新城地价从此前的协议80万元/亩一下上升到200多万元/亩,奠定了新城房价5000元/平方米的坚实基础。

2004年11月16日 经历了挂牌后无人问津的南汽地王拆分成两块再出让,最终高价成交,催生了后来的鼓北高价区。

此后,铁管巷“地王”收回再卖、雅居乐造就城南“地王”、万科出手江宁,到最新保利、华润在河西南的天价地块,南京进入“地王”频出的年代。随之而来的争论是:究竟地价推高了房价,还是房价带高了地价?《金楼市》见证南京土地市场诞生成长的同时,回眸“历代地王”总有不一样的发现,这些“心得”或许未来同样指引楼市前行的方向。

十年回顾

万科开创南京土地拍卖史

“1.855亿第一次!1.855亿第二次!”拍卖现场鸦雀无声。“1.855亿第三次!”拍卖官一锤定音。

2001年9月18日,南京万科房地产发展有限公司以超出底价近2600万元的高价买下南京首次面向全国招标的二道埂子地块。它也许并不是南京第一幅招拍挂的土地,但无疑是极具标志性的一幅。

因为2000年3月1日,南京才开始实行经营性用地招拍挂制度,2002年12月,南京市停止“以地补路”地块的协议出让,经营性用地的公开出让全面实施。

为什么是1.855亿?当时招标该地块的一个重要原因就是要把底价改变该片区的面貌,当年水西门大街改造资金需要平衡;而逢雨便涝的二道埂子地块狭长日晒,人文环境更是不值一提,能由万科来拿地开发,彻底改造这一棚户区,万科本身也被寄予厚望。

2003年7月7日,以18亿元的惊人底价“雄居”南京当时历次出让地块底价之首的宝善地块,在十分“冷清”的气氛中,被福建设投资发展有限公司仅以底价拿走。

随后的几年,巨大的拆迁量和非凡的拆迁难度不时引起关注。然而时至今日,其2万元/平方米的房价已让人感到:当年地卖便宜了!18亿?顶多也就够买其中的一期土地罢了,长达5-8年的开发期,足以让这块地增值到2-3倍以上。

黯然的南京楼市“9·11”

当年最贵的地卖出了最便宜的房,还有一块至今荒在那里没有开发,这就是江苏阳光的聚宝山地块,2002年末,在那个楼市房价还没

有大幅抬升的年代,该地块就创造了南京楼市“9·11”。

当年的这场拍卖会经过64轮的拉锯战,聚宝山地块被江苏阳光以9.11亿元的价格“吞”下,比6.5亿的底价高出了约2.6亿元,此举创下了当时南京土地拍卖史上的最高价。

而两个竞争对手也是极具代表性:栖霞建设,南京本土最大的开发商,以城东开发起家的栖霞建设自然深知这一地块的特性与价值;江苏阳光,一个以纺织起家的外行,七年前就有如此敏锐目光,它的到来或许已经预示着其他外行企业的人侵。

当年栖霞建设最终退出争夺,记者采访时栖霞方表示:江苏阳光对这块地、对南京不够了解,价格过于冒进。现在的事实或许还真验证了这一点,其一期开发的公寓由于交通位置尴尬,小区外立面、户型无特色等原因,比更远的仙林楼盘还便宜1000-2000元/平方米;而二期别墅,更是在3年前传出曾想转让的消息,可最终没能成交,至今空着。不过从一个外行企业谋利的角度来说阳光也许并不亏本。

宝善地块拉开下关开发序幕

2003年7月7日,以18亿元的惊人底价“雄居”南京当时历次出让地块底价之首的宝善地块,在十分“冷清”的气氛中,被福建设投资发展有限公司仅以底价拿走。

随后的几年,巨大的拆迁量和非凡的拆迁难度不时引起关注。然而时至今日,其2万元/平方米的房价已让人感到:当年地卖便宜了!18亿?顶多也就够买其中的一期土地罢了,长达5-8年的开发期,足以让这块地增值到2-3倍以上。

不过当年为什么无人与世茂竞争?因为地块太大了!为什么要划这么大的地呢?

绿地曲线拿下商务“地王”

2003年5月,编号为2003G11的鼓楼西北角地块

以底价3.8亿元被南京国资集团拿下,这一核心位置的地块被誉为南京商业办公“地王”。

同年年末,该地块传出消息,南京国资集团将和中海绿地集团合作开发该项目,建成南京第一高楼。

不直接参加拍卖以避免高价,这也许可以视为绿地的一次“曲线拿地”,不过当年不能令人忽视的现实是:南京商务办公楼和住宅价格倒挂,同是新街口的地段,住宅单价过万,商务楼反而还要低1000元/平方米,这或许是当年绿地谨慎拿地的原因之一。

新一轮的“面粉贵过面包”

从2005年以后,除去2008年的低潮期,南京土地拍卖一直是“地王”频出。铁管巷、南汽地块、小粉桥、雅居乐地块……最新的“地王”当属华润在河西拿下的所街地块,楼面地价达到7992元/平方米,使得原先这一地区的地王金地名京项目在楼面成本上彻底“解了套”。

加上保利此前在南京河西新城所拿地,新一轮“地王”的楼面地价多在7000-8000元/平方米上下,而顺驰等项目当年的开盘价仅5000-6000元/平方米,比之金地、万达等项目而言,保利和华润这两地块的地价已经比其盖成房子的成本“有过之而无不及”,这在国内楼市被称为“面粉贵过面包”现象。

可是一个不容否认的现实是:一旦有“地王”出来,周边楼盘均会以此作为理由来涨价,而业内也均以最新的地价来判断该区域几年来房价会涨到什么地步,“地王”客观上已被作为判断房价的一个重要标准。

记者发现,实际上土地市场也有低潮期。比如有一年楼市房价疯涨,河西从5000-6000元/平方米一跃到8000-9000元/平方米,当年南京土地拍出让金一举达到了400亿元,而往年多

在100元左右;但次年遇到国家宏观调控,土地出让金的全年收入一下掉到90多亿,连100亿的例行指标都难达到。

如今河西每有地块出让,都有10多家开发商盯着拼命抢地,早知如此,去年前年土地拍卖低迷时开发商为什么不抄底呢?“那时候大家都不看好,而且银行的贷款政策收紧,房子没卖出去哪来的钱买地?”一位开发商告诉记者:实际楼市房价为土地、银行贷款、税收政策等多种因素所制

约,其中土地和资金最关键。一句话,要看大势,国家的各项调控政策均能预示接下来的楼市走向。如果大势不好,土地市场自然也不好,怎么还会抬高房价呢?不过如果地价拍高了,对于一个追求健康的楼市来说,就成了“骑虎难下”,房价自然也会跟着涨。也许,地价并不是抬高房价的元凶,或者不是唯一的主要因素,不过它仍会直观地预示着房价的发展方向,给大家做出提前预报。

快报记者 孙洁

一半来自于银行贷款,还有一部分来自于预收的购房款。高地价的风险一方面通过贷款转嫁给银行,另一方面通过高价转嫁给了购房者,而购房者又通过按揭的形式间接转嫁给银行,最终带来的是金融风险。南京土地部门如今已把这一条写进了土地市场规范的意见,这也是顺驰给南京土地市场上的一课。

如果说区域,江北、仙林哪里没有“地王”,不过记者觉得:独揽万科江宁拿下金陵蓝湾地块不能不提,尽管它目前还不是江宁最贵的“地王”。

万科蓝湾打开江宁土地市场

该地块在2007年前被万科以17.85亿元的高价拿下,楼面地价达3278元/平方米,虽然该项目去年底遭受一路之隔的恒大绿洲4600元/平方米低价开盘的“狙击”,至今被搁置。不过对江宁土地市场来说,却是对国内房地产商真正敞开大门的开始。

早在2003-2004年前后,就有风声传出,万科将进军江宁在南京打造其“四季花城”系列产品,不过这么多年来却一直无实际行动,江宁楼市活跃的始终是江宁、中惠、明月、天地、天创、利源等一批江宁本地开发商。

顺驰胜出吹响进军奥体号角

2003年11月,顺驰以6.53亿力挫多家竞争对手,拿下了现在的滨江奥体城地块,以2600元/平方米的楼面地价称雄当年的奥体土地市场;随后万科、万达、中海分别在河西新城奥体板块拿地,楼面地价多在2200元/平方米。这样的地价奠定了奥体5000元/平方米左右的房价起步价,它标志着河西新城地价的飞跃和新城的楼市的整体开发。

不过顺驰不计成本的高价疯狂拿地,南京及国内其他城市的国土部门最后都发现它所钻的漏洞:在“价高者得”的规则下,高价拿地的开发商取得中标通知书后的履约情况并不好,开发商在签订合同交纳第一笔款后,延缓支付土地进度款,而通过种种渠道,提前开工,提前销售,尽快使资金回笼。地价虽高但开发商做的却是“无本”的买卖,开发资金近

地王频出,楼面地价多在7000-8000元/平方米上下,而顺驰等项目当年的开盘价仅5000-6000元/平方米,比之金地、万达等项目而言,保利和华润这两地块的地价已经比其盖成房子的成本“有过之而无不及”,这在国内楼市被称为“面粉贵过面包”现象。

可是一个不容否认的现实是:一旦有“地王”出来,周边楼盘均会以此作为理由来涨价,而业内也均以最新的地价来判断该区域几年来房价会涨到什么地步,“地王”客观上已被作为判断房价的一个重要标准。

记者发现,实际上土地市场也有低潮期。比如有一年楼市房价疯涨,河西从5000-6000元/平方米一跃到8000-9000元/平方米,当年南京土地拍出让金一举达到了400亿元,而往年多

在100元左右;但次年遇到国家宏观调控,土地出让金的全年收入一下掉到90多亿,连100亿的例行指标都难达到。

如今河西每有地块出让,都有10多家开发商盯着拼命抢地,早知如此,去年前年土地拍卖低迷时开发商为什么不抄底呢?“那时候大家都不看好,而且银行的贷款政策收紧,房子没卖出去哪来的钱买地?”一位开发商告诉记者:实际楼市房价为土地、银行贷款、税收政策等多种因素所制

约,其中土地和资金最关键。一句话,要看大势,国家的各项调控政策均能预示接下来的楼市走向。如果大势不好,土地市场自然也不好,怎么还会抬高房价呢?不过如果地价拍高了,对于一个追求健康的楼市来说,就成了“骑虎难下”,房价自然也会跟着涨。也许,地价并不是抬高房价的元凶,或者不是唯一的主要因素,不过它仍会直观地预示着房价的发展方向,给大家做出提前预报。

快报记者 孙洁

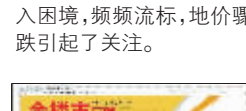
见证精彩



2007年,房价上涨迅猛,那年地价的涨幅也十分惊人。



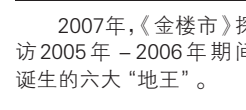
2008年,土地市场陷入困境,频频流标,地价暴跌引起了关注。



2008年底,土地一下子成了烫手山芋,一时间退地潮暗流涌动。



2007年,《金楼市》探访2005-2006年期间诞生的六大“地王”。



2009年,新“地王”此起彼伏,《金楼市》提出了冷思考。



2009年,新“地王”此起彼伏,《金楼市》提出了冷思考。



热烈祝贺《现代快报》创刊10周年

EASTERN SUBURB TOWN 第⑥街区

生活向上 幸福就绪

东郊小镇6街区·坡地新多层·即将新鲜上市

马群地铁站东 | 百万平米大型社区 | 025/84191888

百世置业 | 百世置业 | 百世置业 | 百世置业

山水华府·御墅 庭院独栋感情公开/恭迎品鉴

臻藏独栋·压轴钜献

山水华府·御墅 庭院独栋感情公开/恭迎品鉴

江苏华府恭贺《现代快报》创刊十周年!

【湖韵元素·人文胜地】豪气山居筑地,汲取江南人文,看·城市高端新贵居住圈业已成熟。

【紫气东来·风水胜地】层峦叠嶂山前御山,前倚紫气,后靠能水,呼吸自然山水之灵气,敬享自然山水之理想。

【独拥山水·生态天地】专享120m²-200m²私家花园,独享贴心的自然园林景观,多空间自由变幻,真正实现咫尺绿茵。

【品牌魅力·传世典藏】罕有御墅系列,品质卓越,因此最完美呈现,逸院御墅,尊贵、典雅、传世珍藏,彰显人生品味。

贵宾专线 / 025-5278 5777 5278 5999 | 现场售展中心 / 江宁区将军大道58号

2004“中国十大品牌别墅” / 2004、2005、2006“南京十大楼盘” / 2007“金陵名墅” | 开发商:南京山水华府置业有限公司/南京山水华府置业有限公司/南京山水华府置业有限公司/南京山水华府置业有限公司