

26家开发商争食 4 地块,其中 3 块身价翻倍

中央遏制房价三道令牌下 开发商南京拿地更疯狂

昨天下午两点,在南京市国土局3楼的拍卖大厅门口,几名熟悉的房产开发商客套地寒暄着,在大厅门口的两排桌子上,一字排开了26个竞拍号牌:将有26家开发商抢这4块地!

国家近期发出遏制高房价的要求,似乎没吓住财大气粗的开发商:4块地中除了一幅六合地块外,有3块地的溢价率在100%以上!看来,大家对未来楼市的走向依旧看好,开发商拿地的热情依旧“高亢”。

竞拍马群地块时,有开发商举出13.5亿(house365供图)



□快报记者 尹晓波

14家开发商抢马群地块

“什么?马群的地有14家竞拍?!”听到拍卖师的介绍,一些现场观摩的房地产业内人士纷纷议论起来。这一地块紧靠紫金山,是城东这几年少有的紫金山绝版地块,自然成了“香饽饽”。

马群地块的底价是6.65亿元,亚东第2轮报价就开到了7.07亿元;第12轮,招商局地产突然加价9000万元,将价格抬到了10亿元。第34轮,招商喊到了13.8亿元,无人应价,气氛陷入短暂的紧张之中,拍卖师适时地将加价幅度从1000万元降到了500万元,商贾谨慎地喊价13.85亿元,志在必得的招商地产立马喊价13.9亿元……

成交!单位地价20880元!该地块分住宅和商业开发,推算后,楼面地价超过1万元/㎡。

南京福舍投资顾问有限公司总经理史东说,保利地产今年10月20日同样在马群也拿到了一块地,楼面地价是6956元/㎡,这次招商地产刷新了纪录。

对于江苏亚东、栖霞建设、保利等多家知名开发商的到场,有楼市专家打趣说:明摆着有“托价”嫌疑嘛,托得越高大家越开心,只有地价上去了,房价才有继续上扬的巨大空间。

招商地产的拿地代表介绍,“马群地块的项目将非常高端,价格届时再定”。

另两块地身价也翻倍

浦口区高新技术开发区北苑路以北的住宅地块,被8家开发商相中,底价7530万元,苏州益本房地产以1.78亿元收入囊中。

江宁区谷里街道赵岩水库以西的地块,有6家开发商竞拍,由于地块涉及旅馆业性质,

原本以为不会过分热抢,却厮杀了65轮,最终被江苏九西地产以3.12亿“斩获”。有业内人士表示,这幅地块未来或许将开发成类似花园洋房、类别墅的低密度住宅产品。

不过,位置不好的地块明显“人气不足”,六合一幅6万多平方米的住宅地块,只有两个名不见经传的公司竞拍,第2轮加价到3200万元就顺利成交,楼面地价便宜得只有347元/㎡。

“地越来越少,有地就得拿”

一家拿地的开发商对国家对于房价的调控政策不以为然:“以往国家对房地产的调控,不都是雷声大雨点小嘛,哪次真正刹住房价了?作为开发商,没有土地这个生产资料,还怎么生存?地价再高你也得硬着头皮拿。”

南京一家本地的房地产代理公司老总则认为,2008年楼市情况很糟糕,很多开发商没拿地,结果导致今年想拿地就得付出高额成本,现在开发商有了点烦不了的感觉,有地就得拿,因为地越来越少了,“现在土地拍卖还有几块是主城区的地?”

专家:正常,正常,正常

“正常,正常,正常。”南京工业大学房地产系副主任、天诚不动产研究所副所长吴翔华博士听说拍地结果后,连用三个“正常”。

他说,中央经济工作会议结束的第二天,上海就出现了开发商高溢价拿地现象,南京这次也不例外,说明“开发商对国家调控高房价始终存在怀疑态度”。

吴翔华分析,从2005年到2007年的房地产调控来看,没有一次真正吓倒了开发商,这就让开发商感觉每次都是一个象征意义的重复性调控动作,“他们疯狂聚敛土地资源也是正常的”。

“要想真正管住高房价,就要看政府部门下一步的决心:是任其发展还是真正想严厉遏制。”

»快评

好政策需要左膀右臂

快报评论员 伍里川

专家以“正常,正常,正常”来评价抢地现象,有一种存在即合理的含义。当地块竞标燃起疯狂,太多的人只能当一个看客,而当看客的结局就是重拾萨特主义,买不起房的人如此,“分析家”也会大抵如此。

观望中央近期连发遏制高房价的信号,出乎常理地抢地可以看作是不合时宜。

去年,在救市风向中,广州和东莞等多个城市反而出现政府卖地遇冷的反常现象,比照“风声”紧反而出现拿地热的情况,怕也是要连说三声“正常”的。

横竖都在反规律,这是最可怕的情况。对“反规律反而占便宜”的一时得意,我深信迟早会“还”,也深信时候未到,可是这个等待的过程中民众太艰难。

民生所系,住房为大。中央喊话,苦口婆心。我们最终能够看到多少听话的城市,这是关键,如何尽早改变“越遏制,拿地越热乎”的数年来目睹之怪现状,这是关键中的关键。

靠什么,不能靠开发商的良心,也不能靠经济学家的上课,而只能靠铁腕,靠刚性的不打折扣的遏制。

文章开头是想说我们的话语权问题,在文末点下题:如果说好政策有左膀右臂,那么,左膀一定是善法,如《拆迁条例》的代替者,而右臂一定是民众参与监督权的实现。民众不能再在疯狂的叫价声中充当看客,现在是准备“圆桌”的时候了。

建成一年,就有一半桥栏杆出现开裂。前几天快报曾披露,就是汉中门这座“设计考虑不细、深度不足”的工程,今年上半年竟然获得“南京市市级优秀工程勘察设计奖”二等奖。

昨天,组织评奖事宜的南京市勘察设计行业协会召开新闻发布会回应此事:汉中门桥主体设计没问题,而且有一些创新内容很不错,值得肯定和推广,因此有资格拿到这个奖。

评奖单位昨回应:汉中门桥主体设计不错

“桥糊糊”二等奖不会取消

□快报记者 孙兰兰

怎么评奖?

评选主要靠看照片和图纸

南京市勘察设计行业协会秘书长黄天峰阐述了“南京市市级优秀工程勘察设计奖”评选过程。

他介绍,南京每年都会开展优秀勘察设计的评选活动,“标准是保证设计质量的前提下突出技术创新。”据了解,今年参与此次评选的项目共100多个,其中78个获奖。一等奖22项,二等奖28项,三等奖28项。黄天峰介绍,评选请来了20多位权威的专家。至于二三等奖数量一样,他表示,这只是巧合。

而专家们评选时,主要是根据设计公司提供的图纸和照片对项目进行测评。“如果有特殊需要,也会去看一下。”作为协会专家库的专家,东南大学建筑设计研究院交通分院总工程师张恒平表示,汉中门桥他去看过,因为当时担心新老桥接合的问题。“评选设计奖,不可能每个都去。这是惯例。”

凭啥获奖?

“主体设计有特色有创新”

汉中门桥为何能拿到二等奖?

“它的设计有几点亮点,原来汉中门桥是三桥并立,为降低成本,设计保留中间的桥,拆了两侧老桥。”张恒平说,老桥和两座新桥拼接,如何处理接缝是大难题,因为新老桥下沉不一样,设计单位做了大量研究,很好地处理了难点。

另一大亮点是:老桥坡度较大,骑车的人会很累。考虑到这一点,设计中两座新桥的桥面比较低、坡度较缓。非机动车道比机动车道的桥面,低了0.88米,这样的设计很少见,有独到之处。

有无资格?

竣工不足一年为何能参评

“南京市市级优秀工程勘察

设计奖”评选参评条件之一是竣工验收交付使用一年以上。

今年评选时间是6月3日,而汉中门桥全桥竣工时间为2008年6月30日,差了27天!

据了解,之所以有“一年以上”这个条件,是为了让工程经过一冬一夏的气候考验。“评审确实未严格执行竣工验收交付使用一年以上的规定。”黄天峰表示,今后一定杜绝此类事件的发生。

评审专家:不会取消这个二等奖

张恒平告诉记者,他记得当初看到的栏杆设计图上是留有伸缩缝的。“每个接头预留5毫米,这个大小够了。估计施工没按图纸来。”他说,设计奖评选,只管设计图,不管施工质量。

黄天峰告诉记者,目前协会没有打算取消汉中门桥拿到的这个二等奖。“汉中门桥的设计确实花了很多心思,够格拿这个奖。”他说,设计奖主要针对主体工程,桥栏杆的质量问题经专家分析,认为主要还是出在施工环节上。

不过他表示,今后在评选时将更加严格,对配套设施也会严格把关。

»释疑

1毫米伸缩缝“毁”了汉中门桥

张恒平介绍,以120米跨度来计算,汉中门桥的伸缩量也就6厘米,60段算下来,每一段只需留1毫米缝隙。可偏偏施工时,连这1毫米都没留够。出现问题后又用胶水粘。“这太过分了。”张恒平说,其实用专门的工程结构胶来修补是很正常的做法,但汉中门桥栏杆已经出现这么大的问题,55根栏杆严重开裂,应该全部更换才对,用胶水对付一下,只能是出现小裂缝时临时处理的手段。“结构胶效果很好。如果石材断裂面全都涂上胶,是不会脱开的。”

»附表

昨天4块地成交情况一览

地块坐落	出让面积(㎡)	用途	容积率	挂牌价(万元)	成交价(万元)	摘牌单位	成交楼面地价(元/㎡)
栖霞区马群中山门大街以北	66570.5	01地块:二类居住用地;02地块:商业、商务办公用地	01地块≤1.7;02地块≤2.4	66500	139000	招商局地产	
浦口区高新技术开发区北苑路以北	30877.7	二类居住用地	≤1.8	7530	17800	苏州益本	3203
六合区横梁镇雨花石商城二期	61421.6	二类居住用地	≤1.5	3145	3200	宇扬置业	347
江宁区谷里街道赵岩水库以西	110511.1	A、B地块:二类居住用地;C地块:旅馆业用地	A、B地块≤0.71;C地块≤1.1	12350	31200	江苏九西建设发展	