

开发商疯狂抢搭土地新政末班车?

255亿! 广州再曝全国新地王

255亿元! 被称为土地出让“世纪之战”的广州亚运城卖地会昨日举行,由富力、雅居乐和碧桂园组成的“民企联合体”最终以255亿元的天价夺得,成为中国总价最高的新地王,预计这一价格在未来也很难有新项目能超越,亚运城将成为中国卖地史上一个重要的纪录。住建部刚刚出台拿地首付50%的新政,开发商是不是也在趁新政尚未实施之前抢搭“末班车”呢。

快报记者 尹晓波 李和裕 综合《新快报》《广州日报》



2009年全国部分地区地王一瞥

激烈竞争

每次加价幅度2亿元

“世纪之战”昨日下午3时正式开始,参加竞拍的除了“富力联合体”外,还有由保利、万科、中海等国企组成的联合体以及中信地产等巨头。亚运城卖地起始价是165亿元,但在挂牌时,中信地产已经跳价15亿元,报出180亿元的价格。卖地会正式开始,拍卖师竟然报出每举一次牌叫价2亿元的惊人竞价阶梯,刷新了国内卖地的最高纪录。拍卖师笑着说:“大家每举一次牌,地价就增加61元/平方米。”

尽管竞价阶梯定得高,却没有影响竞拍者的竞拍热情。“富力联合体”和三家国企组成的联合体竞相举牌竞价,尤其是保利联合体差不多与主持人报价同时举牌,拍卖主持人也不时“加油”,令场内竞价气氛十分热烈。当竞价28轮、达到236亿元时,举牌总是缓慢的富力联合体却突然发问“竞价阶梯能否降低一点?”,这令众人认为“是否民企撑不住了”,拍卖主持人随即就将竞价阶梯下调为1个亿。

保利联合体和富力联合体仍然你来我往地加价,当总价达到253亿元、楼面地价5749元/平方米时,富力的代表开始打电话请示,富力打完电话,雅居乐、碧桂园挨个打电话询问,而当富力联合体报出255亿元总价时,保利联合体也打电话请示,打完电话后,保利联合体的代表落寞地低下了头,就此没再举牌竞价。在拍卖主持人三次叫价后,富力联合体激动兴奋地庆祝夺取了这块“大蛋糕”。

让人诧异的是,原来夺标呼声很高而且对地块表示志在必得的中信地产竟然没有举过一次牌。

国土部“限大”

新地王可能成为绝版

据悉,亚运城255亿元总价比起始价165亿元高出90亿元,比卖地会

上公布的真正底价175亿元溢价45.7%,成为中国总价最高的新地王。虽然今年11月下旬国土部发出“限大令”以遏制“地王”的出现,规定大城市商品住宅用地的单宗出让面积上限为20万平方米,但性质包含了居住、商业、公建等,11月中上旬挂牌的广州亚运城项目恰好“逃过一劫”。

同时,五部委日前提出的“开发商拿地首付不低于50%、分期付款期限原则上不超过1年”的政策尚未执行,广州亚运城项目的付款要求也相对宽松。根据出让合同,总地价分3期支付,首付比例为40%,需在本月25日前付清;二期和三期均为30%,分别在2010年12月10日和2011年12月10日前付清。

新政已出

开发商也赶末班车?

“255亿元? 一个房地产资本市场的运作手法而已。”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获悉“中国第一地王”诞生之后,对记者先是哈哈一笑。

国土部等五部委刚刚“发令”说“首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%”,现在开发商就拼命拿地,是不是有赶在土地新政之前宽松拿地的“嫌疑”?吴翔华认为,这倒谈不上,这么大的地块,万科和中海都“捆绑”上阵了,显然他们看中的不是政策末班车的优惠因素,而是地块背后巨大的开发利润和操作空间。

但对于昨天“民企军团”挫败了“央企军团”的结果,吴翔华倒是比较感兴趣,“这个翻身仗打得很有意思,也很漂亮。”吴翔华说,民企也要储备土地,尤其是这些上市的知名民企,他们现在以255亿元的高价拿地,他们急的不是土地首付增加到50%的问题,而是“下一步土地生产资料和资本市场运作的问题”,有这么大的一块亚运城项目在手上开发,今后实现土地市场和资本市场的互换,融

资、股票增发、扩股等等,就方便多了。难怪富力华南区总经理朱荣斌会说“亚运城项目我们没有心理价位,目前的价格是我们能接受的”。

不过,也不能说五部委的“土地首付50%”毫无用处。如果用到其他项目及开发商上,这也是有不小影响的,可是终究改变不了开发商的疯狂热情。“12月17日,南京出让的三幅地块溢价率就都在100%以上”,吴翔华说,说明开发商现在之所以还敢于拿地,是因为觉得狼还没来,“开发商似乎掐准了中央政府在调控房价上的‘脉’,再怎么调控,土地开发到楼盘上市有个两年的周期,这样的周期足以应对短暂的调控政策影响”。这也是开发商在国家三令五申出拳打击楼市泡沫之后,仍敢于高价拿地的一个根本原因,他们觉得中央没有真正下决心,“现在支柱产业除了房地产,还找不到其他产业来替代”。

因此,下一步要想彻底抑制居高不下的房价,还要看中央政府的决心和智慧。

A股指数

	上证指数	深证成指
开盘	3126.62	13042.92
最高	3129.31	13060.49
最低	3039.86	12642.12
收盘	3050.52	12647.51
涨幅	-2.32%	-2.79%
成交额	1017.5亿	643.2亿

22日外汇牌价

货币种类	现汇 买入价	现钞 买入价	现汇现钞 卖出价
美元	681.5	676.04	684.24
港币	87.86	87.15	88.21
欧元	972.19	951.69	980
日元	7.4446	7.2876	7.5044
英镑	1092.51	1069.47	1101.28
瑞士法郎	650.6	637.01	656.08
新加坡元	483.41	473.41	487.68
瑞典克朗	93.35	91.42	94.19
加拿大元	640.11	626.87	645.77
澳大利亚元	597.96	584.82	602.52

兴业银行
INDUSTRIAL BANK CO., LTD.
自然人生



兴业随“薪”投 财富更自由

——兴业银行基金定投优惠活动开始啦!

点滴投入

积累财富

26家基金公司 140只开放式基金

活动期间通过电子渠道开通基金定投业务: 定投申购费率 **4折** 优惠, 统一优惠至 **0.6%**

(电子渠道包括网上银行, 电话银行, 手机银行)

活动期间通过柜面渠道开通基金定投业务: 定投申购费率 **8折** 优惠

精选基金公司推荐: 华夏基金、兴业全球基金、华安基金、上投摩根基金、广发基金、光大保德信基金。

活动细则详见本行网站或营业网点公告! 活动解释权归兴业银行所有! 基金有风险, 投资需谨慎!

理财热线: 025-86791330
在线兴业: www.CIB.com.cn

南京地区 分行营业部 83199983
营业网点: 鼓楼支行 83376286

洪武支行 84683310
城北支行 83345339

城东支行 84610807
城西支行 86791019

中央商务区支行 83113070
城南支行 52852416

北京西路支行 83751361
北京东路支行 83376765

江宁支行 52109860
河西支行 87790302