

一方面是开发商“割肉”退地、延迟缴纳土地出让金,一方面又是开发商继续疯抢土地、制造“地王”:今年南京土地市场截然相反的怪象让人摸不着头脑。昨天下午,南京市江宁区的5块地遭遇26家开发商的争夺,雅居乐地产的“彪悍”一举,最终以10.05亿元拿下九龙湖的一幅住宅用地,将江宁楼面地价再次推高到4407元/m<sup>2</sup>的“地王价”。此前,江宁的4幅地王均遭遇了“退地”的结局,九龙湖这一“地王”的命运又将如何?

□快报记者 尹晓波

# 一次加价8000万,江宁又出新地王

## 5块地引来26家开发商争夺,九龙湖板块最终以10.05亿元成交



雅居乐以10.05亿元拿下九龙湖板块 快报记者 尹晓波 摄

### »现场

## 10.05亿制造江宁新地王

太猛了,一次加价8000万

编号为“2010G01”的江宁湖西环路以北地块(九龙湖板块)风头十足,有8家开发商报名。基本上都是“熟面孔”:雅居乐、中冶置业、安徽宇华房地产(江苏宇和地产的“马甲”)、银城地产、明发集团、红太阳集团、苏宁环球、天正置业。一家参与拍卖的开发商代表对记者说:“大家实力都不凡,我心里有点没底。”

主拍的拍卖师宣布了拍卖规则:底价5.73亿元,第一次加价700万元到5.8亿元,后面每次的最低加价幅度为500万元。话音刚落,苏宁环球就迫不及待举出了6亿元的报价,“不对,是5.8亿元”,拍卖师提醒说,现场一片哄堂大笑,苏宁环球“尴尬”地调整为5.8亿元。

第3轮,红太阳就喊到了6亿元,拍卖的节奏很快。第7轮,银城地产报价6.25亿元,苏宁环球加到了6.8亿元;第12轮,天正置业喊价7.2亿元,苏宁环球抬到了8亿元。一次加价幅度8000万元,猛啊!

第50轮,中冶10亿元!51轮,雅居乐10.05亿元!成交!楼面价(楼面地价)高达4407元/m<sup>2</sup>,江宁纯住宅用地的“新地王”再次在九龙湖“横空出世”!“现场举牌的速度太快了,我看到持6号牌的明发地产拍地代表,因为写数字比较慢,写了擦擦了写,连续第四次才报了一次价。”事后,一名工作人员笑着说。

拿地后连说“新年快乐”

02号地块的拍卖同样火爆,有9家开发商“虎视眈眈”,其中包括刚刚“败下阵

来”的中冶置业、红太阳集团、天正置业等开发商,来自苏北的南通苏通房地产开发公司让人耳目一新。

这一涉及到住宅和商业的混合地块,位于江宁大学城附近,起拍价定为4.5亿元,拍卖“大戏”基本是在江苏宇和与天正置业两家开发商之间展开。第52轮,天正置业9.2亿元一锤定音,成交价已经翻了一番,较底价高出4.7亿元,溢价率104.44%。

去年7月17日,天正置业拿下河西中部49号的“地王”(建邺区兴隆大街以南,总价5.26亿元,楼板价7003/m<sup>2</sup>)之后,就一直活跃在南京土地的拍卖市场,但都无功而返。昨天拿地之后,天正置业南京公司营销总监顾红艳一脸笑意,但面对媒体的发问,连说了几句“谢谢”之后,又说了几句“新年快乐”来搪塞记者。

汤山地块遭遇115轮举牌

汤山街道的一幅混合用地,在江苏宇和、银城地产、明发集团、南通苏通、城开集团5家开发商之间展开了激战,4.61亿元的底价似乎定价不高。开发商基本上是按部就班的“新地王”再次在九龙湖“横空出世”!“现场举牌的速度太快了,我看到持6号牌的明发地产拍地代表,因为写数字比较慢,写了擦擦了写,连续第四次才报了一次价。”事后,一名工作人员笑着说。

### »市场

## 开发商“好了伤疤忘了疼”?

金域蓝湾传起价1.3万元/m<sup>2</sup>

早在2007年11月16日,江宁九龙湖板块就创下了身价最高的“地王”,东方鼎成拿下的同仁医院以北地块,成交价为3.18亿、楼板价高达4446元/m<sup>2</sup>,但随后不久退地走人。同样,新城创置拿下的该板块的同仁医院以东地块也选择了赔钱退地。另外,华光地产也将分别以1.64亿、2.02亿高价拿下的江宁区的两块地(楼板价分别为4145元/m<sup>2</sup>、4204元/m<sup>2</sup>)“割肉退地”(具体见附表2)。

开发商“好了伤疤忘了疼”?也不是,业内人士表示,“此一时彼一时”,因为江宁的退地多发生在楼市惨淡的2008年,2009年的楼市火爆,九龙湖板块的房价已冲万元,而万科在这一板块开发的金域蓝湾楼盘,将在春节后上市,坊间已传言开盘单价在1.3万元/m<sup>2</sup>以上,开发商进驻显然是看中了后市。南京雅居乐地产营销经理邵晴也坦陈:“谈不上地王不地王的概

念,因为从开发到上市至少也要有一年的时间,公司在这个时期拿地,我们运营也会非常有信心。”

国土局:首付一律不低于50%!

2009年12月17日,财政部、国土部等五部委发布通知称,开发商的土地出让金“首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%”。当年12月31日,南京市国土局就签发了一份“市政府办公厅关于进一步规范全市土地出让管理的通知”,规定了“今后土地出让单幅地块不超过20公顷(20万平方米、300亩)、土地出让首付比例不低于50%”等新条款。“昨天出让的地块,是新规实施的首批土地。”南京市国土局土地办相关负责人表示,因为这一地块的公告是在新规定之后披露要公开出让的,自然要执行首付款不低于50%的新规定,“这一点是不会有丝毫含糊的!”

专家:赌的就是房价大涨周期

“正常来说,在2007年拿到高

价地的开发商,多在2009年赚到钱了。”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分析说,江宁很奇怪,2007年的“地王”要么是“囤地不卖”、要么是“赔钱走人”,这是什么原因?——没赶上楼市的节拍,而2008年的楼市低迷也确实让开发商资金链出现了问题,难道是赔钱好玩?

吴翔华说,现在看雅居乐、天正这样的开发商拿地,一方面说明这些开发商不缺钱,另一方面也说明他们对楼市的中期看好,两三年后上市,房价说不定就翻了一番了。“房地产市场是周期性的,如果开发商把握好了这个周期,房价疯涨时卖房子,自然稳赚不赔”。

“在目前如此低迷的楼市面前,开发商疯狂抢地,是为了今后楼市利好周期到来之后,有赚钱的资格;没地的,房价涨得再高,也只是看客。”他说,当然如果开发商踏不准楼市的周期,拿到“地王”的开发商也免不了“退地”或“囤地”的命运。

### »附表

表一 昨天出让的江宁区5块地一览

编号	地块坐落	出让面积(m <sup>2</sup> )	地块用途	挂牌价(万元)	成交价(万元)	摘牌单位	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )
2010G01	机场高速路以东、湖西环路以北	114019.8	二类居住	57300	100500	雅居乐房地产	4407
2010G02	学九路以北	97388.7	混合	45000	92000	天正置业	—
2010G03	汤山街道东麒路以东	98423.6	混合	46100	77900	安徽宇华房地产	—
2010G04	正方大道以北,宁丹路以西C地块	12062	商务办公	3250	3250	江苏软件园	2245
2010G05	人评水库北侧	30749.5	一类居住	2500	4100	江苏腾辉房地产	1878

表二 2007年收回的5块“地王”4块在江宁

拍卖时间	地块位置	摘牌单位	成交价(亿元)
11月16日	江宁区东临文华街,西至二冲沟,北至内环路	南京华光房地产开发有限公司	1.64
11月16日	江宁内环路以南、东至文华街	南京华光房地产开发有限公司	2.02
11月16日	江宁开发区金马湖路以南,同仁医院以北地块	南京东方鼎成置业	3.18
12月6日	栖霞区仙林湖以西、仙林大道以北B1、B2地块	招商和香港九龙仓地产	24.1
12月26日	江宁区同仁医院以东地块	南京新城创置房地产有限公司	2.36