

南京九龙湖退地竞拍现场,拍卖师:你还举牌竞价吗? 开发商:照举不误 楼面地价每平方米6449元 江宁新地王是“激”出来的

又见地王。昨天江宁九龙湖的一幅退地,在10家房地产企业的拼抢下,以6449元/㎡的楼板价晋升江宁新地王,而让人笑场的是:最后一次举牌的2.88亿元的成交价,是在拍卖师一句“你还举牌竞价吗”的“激将法”之下诞生的。在江宁“新地王”出世之后,一些楼盘开发商的心态也发生了变化:看来房价还得往上提一提。

□ 快报记者 尹晓波



拉锯战让成交价超出挂牌价一倍多 快报记者 尹晓波 摄

现场 拍卖师“激”出6449元/㎡

昨天拍卖的焦点集中在编号为“2010G08”的住宅地块上,该地块位于江宁开发区内环路以南,在江宁九龙湖清水亭西路,与刚刚被市场疯抢的万科金域蓝湾仅一路之隔,出让面积22327.5平方米,容积率为2,限高60米,挂牌价1.25亿元。这一地块曾于2007年11月16日被南京华光房地产开发有限公司经38轮竞价后,以1.64亿元竞得,次年华光地产因市场及资金问题,选择了“割肉”退地。

国土局列出了报名信息,总共有10家开发商报名竞买,分别为中粮、南京泰山、江苏农凯、南京翡翠金轮、南京银城、江苏汇鸿国际、鸿意、朗诗、江城、玉鹏等地产公司。起拍价1.25亿元,最后能拍多高?

由于最少一次加价幅度仅为200万元,拍卖开始之后,现场显得略为沉闷,直到第18轮竞价牌举到2亿元后,现场才开始有了“温度”。价码一路上扬,51轮,玉鹏地产喊出了2.7亿元的价格,现场突然一片掌声,原来楼板价(房价中的地价成本)超过了6000元/㎡!

接下来,8家开发商“坐山观虎斗”,持12号牌的玉鹏地产和持6号牌的银城地产展开拉锯战,59轮,玉鹏地产喊价2.86亿元,拍卖师连续问价两遍后,无人接招,突然问了句:“6号,你还举牌竞价吗?”现场顿时一片哄堂大笑!“激将”之后,银城地产果然举出了2.88亿元,成交!超出了底价1.63亿元,溢价比高达130.4%,而6449元/㎡的楼板价也诞生了江宁迄今为止最贵的一块地王。

开发商:价位在预算内

一推算,银城拿到的这一地块只能盖不到4.5万平方米(建筑面积)的房子,但楼板价之高令人咋舌。“小归小,是面粉贵过面包。”南京福舍投资顾问有限公司总经理史东说,

这一地块距离今年2月9日雅居乐在九龙湖“制造”的新地王(楼板价4407元/㎡)间隔才2个多月时间,底价涨幅之快令人匪夷所思,可以解释涨速如此之快的原因只能是“近期市场房价拼命拉高,导致了开发商预期膨胀,金域蓝湾卖到一万五六千元,还这么多人抢,开发商没有六七千元怎么可能拿地呢?”

“觉得地价高吗?未来卖多少钱?”面对一连串的问题,银城地产的拿地代表说“价位在预算之内”,至于未来的上市计划和产品定位,他则抛出了一句:“你们慢慢关注吧!”

另一幅退地以底价成交

和这一住宅退地命运截然相反,编号为“2010G09”的地块,位于江宁区诚信大道以南、蒲岗街以东,也属于九龙湖板块,出让面积29539.3平方米,容积率1.8,挂牌价1.38亿元。早在2007年11月16日,经过36轮竞拍,该地块被南京博智房地产开发有限公司以1.75亿元竞得,之后又悄悄被国土部门收回,这次是不是也遭抢呢?

结果出人意料,这一地块被南京翡翠金轮以底价拿走。为什么“同板块不同命运”?业内人士认为,这是因为G09地块属于商业办公和酒店式公寓,商业地产见效慢、酒店式公寓近期又遇冷,这导致了开发商普遍不感冒,而翡翠金轮仅以2595元/㎡的楼板价就将地块收入囊中。另外,当日另外出让的三幅纯住宅用地,其中两幅以底价成交,一幅溢价2300多万成交(具体见附表)。

影响 周边楼盘也想涨价

记者了解到,目前在江宁九龙湖板块,云集了万科、恒大、中粮、中冶、雅居乐等多个“一线”的知名开发商,而从万科金域蓝湾的一期房源几近售罄之后,其他一些在售和在开发的楼盘心态也发生了变化,一些之前拿了高价地的开发商表示“看来我们没有被套住”。

昨天出让的5幅地块情况一览

编号	坐落	出让面积(㎡)	用途	容积率	底价(万元)	成交价(万元)	开发商	楼板价(元/㎡)
2010G08	江宁开发区内环路以南	22327.5	居住	2	12500	28800	银城地产	6449
2010G09	江宁诚信大道以南	29539.3	商务办公 酒店式公寓	1.8	13800	13800	南京翡翠金轮	2595
2010G10	江宁正方大道以北B地块	18157.7	居住	1.5	5900	5900	江苏软件园开发有限公司	2166
2010G11	六合新篁镇纬二路以南	6915	居住	1.5	320	350	南京百度置业	337
2010G12	六合程桥镇中心小学以西	43346.4	居住	1.6	2265	4600	南京东庆投资有限公司	663

»相关新闻

火!南京一天卖794套房创新高 烦!“等贷族”越等越无奈

“买涨不买跌”的购房者再次催高了楼市的销售量,4月12日,南京市新商品住房一天认购量冲到了794套之多,创下今年楼市认购最高点。不过,在购房人的贷款环节,却是不停设卡,买了房,指望一两个月之内能放款,几乎是不可能的。

困惑 公积金5个月还没下款

去年11月份,陈女士在江宁将军大道购买了一套商品房,12月上旬,她和开发商签订了购房合同,随后又签订了贷款合同,选的是公积金和商业的组合贷款,银行当时说“一般要等上一到两个月时间”。可是,现在都2010年4月份了,公积金贷款还没下来,而银行的商业贷款是要和公积金贷款一块发放给开发商的,现在公积金下不来,就都下不来了。

陈女士接连给银行的业务员打了好几个电话,而得到的回复是:“反正我们已经帮你报批了,现在下不来,我也不知道什么情况了。”

记者调查发现,和陈女士同样经历的买房人绝对不在少数,多名读者也向快报反映公积金贷款依旧较慢。读者万先生说,因为自己的贷款合同是2010年2月2日签的,而从今年2月23日起,南京住房公积金管理中心将个人最高贷款额度从30万元降低到了20万元,万一自己的审批成了20万元,另外的10万元转商贷不就增加利息成本了吗?

管理中心答复: 承诺发放的,一定发放

今年2月23日,南京住房公积金管理中心将公积金“个人最高可贷额度由30万元调整为20万元”,而此前有8亿元的贷款金额在受理审批之中,当时承诺是在今年4月份全部发放结束。现在情况如何呢?昨天管理中心相关人士表示,这一承诺肯定没问题,凡是进入审批系统的,一律会按部就班予以发放到位。

目前的楼市如此火热,楼盘开盘即“日光”,这些贷款需求是不是又对公积金资金造成巨大压力?该人士表示,从3月份的贷款归集和回收情况来看,今年上半年40亿元的“进账”,预计能和目前的贷款申请量做到平衡,但是“4月份的楼市情况目前还看不出来,因为贷款申请有个滞后性,今天买的房子,本身也需要个月时间再签贷款合同的”。

“等贷”3个多月, 商贷7折优惠没了

不光是住房公积金放款的“轮候”问题,商业贷款的

发放也是缓慢异常。买房人周先生去年12月30日在江北的天润城卖了一套房子,因为属于工薪阶层,自己也是首次买房,算首套房,按照银行贷款政策,是应该可以享受首付20%、利率打7折优惠的。

周先生先在中国银行申请贷款,中国银行审核都说通过了,但1月份又说名额用完了,万般无奈只得转到南京银行,可是南京银行又同样办不下来,一会又说“银行利率和首付基数要上调了,是首付30%利率85折”,售楼处也在不停地催。

这个月,中国银行又说可以首付两成了,但贷款利率得按85折计算,85折就85折吧,“每个月要多出260元左右的利息”。近两天,周先生刚刚和中国银行重签了贷款合同,说是最近就会下来,但是没下来之前,心里总归是慌慌的。唯一让周先生安心的是,面对现在疯涨的房价,自己好歹也算赶了早,原来自己买天润城是6700元/平方米左右,现在都涨到1万元了。

专家: 买房人贷款门槛不应提高

一边是楼市销售“摇号抢房”,一边是贷款发放“蜗牛爬行”,楼市到底怎么了?南京工业大学房地产系副主任吴翔华说,在投资(机)客的蜂拥入市之后,高房价已经不堪承受之重,而信贷的收紧不能起到抑制房价过快上涨的作用,“我还心存疑问”。

吴翔华认为,贷款首付的提高、利率优惠的减少,指望震慑住炒房者,恐怕会适得其反,贷款政策的收紧只会对工薪阶层的购房造成更大的压力,而对在楼市中“如鱼得水”的炒家应该造成不了多大的影响,“他们本来就有一定的资金在楼市中倒腾,贷款利率的优惠缩减,并没有提高多少他们门槛,顶多也就是买10套变成买5套的区别”。

他建议说,楼市信贷的收紧,在对投资客与自住户难以区分的前提下,不应该只提高买房人的门槛,而是应该提高开发商的信贷门槛,让开发商资金紧张了,才能给目前过热的楼市降点温。否则,对一些刚性需求的买房人提高贷款门槛,反而会加重大家对楼市的恐慌心理。

快报记者 尹晓波