

“我们不差钱,只差地!”——从3.3亿元拍到21.05亿元、从5.4亿元拍到36.3亿元、从4亿元拍到20.3亿元……昨天南京对外出让四幅土地,三幅浦口区的纯住宅用地拍卖的激烈程度,想来想去只能用这句话来概括了。在万科、仁恒、保利、栖霞建设、苏宁、明发等地产“大腕”悉数到场的情况下,昨天素有地产“华南五虎”之称的雅居乐地产风头十足,连续拿下了两幅地块,成交总价高达57.35亿元,并且连创两个最高纪录:拍卖轮次最高、江北地价最高。

□快报记者 尹晓波

350轮!南京拍地上演最长“车轮战” 7813元/m²!江北楼面价贵过在售房

土地拍卖昨天诞生“七宗最”

最高加价:一次加价8亿元!
最多轮次:350轮!
最长时间:一块地拍了110分钟!
最高地价:江北房价有的才卖7500元/m²多,地价都七八千元了!
最牛开发商:包揽两块高价地,总价57.35亿元
最高溢价:572.22%!
最雷摄影:时间太长,相机拍得没电了!



制图 沈明

地块编号	地块坐落	出让面积(m ²)	用途	挂牌价(亿元)	成交价(亿元)	拿地企业	楼面地价(元/m ²)
2010G40	浦口区七里河西侧、临江以西	113608.1	二类居住	3.3	21.05	雅居乐	7411
2010G41	浦口区七里河西侧、临江以东	185849	二类居住	5.4	36.3	雅居乐	7813
2010G42	浦口区七里河西侧、兴隆路以北	123175.1	二类居住	4	20.3	世纪金源	6592
2010G43	建邺区河西大街(中部33-2)	21950.8	商业金融、酒店式公寓	2.7	8.1	江苏盛康	5677

»现场

牛!开发商一次加价8亿 高!5.4亿的底价飙6倍

一块地拍了快两小时,楼面地价从1162元/m²涨到7411元/m²

“总共有20家企业参与竞买。”土地拍卖师的开场白就预示着昨天的土地拍卖“不简单”:“G40地块11家企业报名、G41地块12家报名、G42地块11家报名、G43地块6家报名。”

14点40分开始,G40地块开拍,一次最低500万元的加价幅度,对开发商显然是小儿科,快速举牌让人眼花缭乱,先是无锡红豆置业和仁恒置业等几家开发商之间的角逐。63轮,苏宁发力叫价6.6亿元,地价达到挂牌价的两倍了;127轮,新城万嘉举牌10亿元,现场掌声一片。

后续的举牌,基本是在雅居乐地产和南京世纪城房地产有限公司(世纪金源)两家开发商之间展开,其他开发商“坐山观虎斗”,现场也是笑料不断。170轮,世纪金源举牌12亿元,现场有一人鼓掌,众人哄堂大笑;203轮,万科喊出13.65亿元,对于突然冲出来的“黑马”,沉闷的现场再次响起一片掌声。

14亿元、15亿元、16亿元……一逢亿元的整数倍出现,现场都有稀稀拉拉的掌声出现,有开发商说:“现在已经不讲究过程了,早点看到结果吧,到底是谁拿地呢?”309轮,19亿元;329轮,20亿元……记者身边的两名开发商开始打趣:“都快下午4点半了,这样拍下去,一场足球赛都看完了。”“还有加时赛呢!”

几家媒体记者的摄像机和相机,原来拍得兴致勃勃,突然垂下肩头,都在唉声叹气:“没电了。”

16时30分,第350轮,雅居乐喊价21.05亿元!终于无人竞买,成交!现场的掌声持续了大约20秒钟。

赶紧算账:从3.3亿元拍到21.05亿元,溢价17.75亿元,溢

价率537.88%,楼面地价从1162元/m²涨到了7411元/m²!天哪,上次周边的“日光盘”江佑铂庭售价也就7500—8000元/m²!

8亿元,开发商一次加价的幅度!5.4亿的底价拍到36.3亿,涨了近6倍

还有更火爆的。接下来的G41地块,让拿不到地的其他开发商“心有戚戚”,南京本土的一家大腕级开发商私下说:“看这阵势,其他两块分割出让的地块,也不会便宜到哪里去。”

拍卖师也意识到500万元的加价幅度太少了,按照规则将加价幅度提高到1000万元及其整数倍。开发商显然嫌1000万元的出手“过于寒酸”了:6亿元!7亿元!8亿元!9亿元!10亿元!现场掌声不断,有人起哄说“就要这样拍!”

“18亿元?确定吗?”在10亿元叫价之后,拍卖师对这一加价不敢相信,在得到确认后,自己也说了一声“好”,现场又是一片笑声。一次加价幅度8亿元?谁啊?南京本土地产大腕——苏宁。由此,南京土地拍卖史上最大的一次加价幅度诞生了!但这一价格远远没到位,竞价继续高攀,20亿元、22亿元、25亿元……还是雅居乐和世纪金源两家开发商之间的“PK”。

雅居乐刚刚拿了地,显然要托高地价,不会再拿地了——有人猜测说。不过,其间雅居乐地产的一名人士走出大厅,对记者的回复却是“老板要拿的”。

果不其然,在世纪金源喊出35亿元的报价时,雅居乐坚决跟进叫价35.1亿元,基本与上块地的楼盘地价持平了。第113轮,雅居乐喊价36.3亿元,再次击败世纪金源,拿地!

再算账:从5.4亿元拍到36.3亿元,溢价30.9亿元,溢价率

572.22%,楼面地价从1162元/m²涨到了7813元/m²,绝对是江北土地拍卖史上的楼面地价的最高地王纪录。

“今后这块地的房价不卖2万元/m²的话,开发商就卷铺盖亏本回家吧。”另一家没拿到地的开发商对这一“天价地”颇有微词:不知道他们把地价托这么高到底想干吗?

河西非住宅用地才卖5677元/m²,雅居乐拿地后突然收手

第三块住宅用地,还怎么拍?又是雅居乐拿吗?一连串的疑问,很快就解开了。

最低加价幅度2000万元,土地拍卖师对快的“含金量”也底气十足。不过,没有拿到地的其他地产“大腕”似乎没了兴趣,令人费解的是,雅居乐并没有对第三块地穷追不舍,激烈的举牌多发生在没有拿到地的世纪金源和仁恒置业两家公司身上。

19.6亿元、19.8亿元,现场停顿时间稍长了点,拍卖师两次叫价之后,询问“有没有叫价20亿元的?”这时,世纪金源很“默契”地快速举牌20亿元,现场又是一片哄堂大笑!

最终,世纪金源以20.3亿元将地块戏剧性地收入囊中,楼面地价为6592元/m²。不过,溢价率也高达了407.5%。

怎么不要了?雅居乐人士对记者笑而不答。另外,昨天河西的一幅非住宅用地,出让面积为21950.8平方米,容积率6.5,限高200米,起拍价2.7亿元,折算楼面地价为1892.3元/m²。也经过56轮的厮杀,被江苏盛康商贸有限公司摘走,成交价也从2.7亿元飙到了8.1亿元,成交的楼面地价为5677元/m²。一名地产人士说,河西的地卖得比江北的便宜多了,真是稀奇古怪的。

»声音

拿地开发商:地价在我们预期内

这么高的地价,不觉得“烫手”吗?雅居乐地产现场一名拿地代表笑着说:“还好啊,在预期之内,看未来吧。”他表示,看好江北地区的发展,因为地块资源不错,紧靠过江隧道,又有七里河和长江的优势,“但是,竞拍这么多轮次,我也没料到。”

“地价太贵了!”南京福舍投资顾问有限公司总经理史东说,江北这三块地的楼面地价,就是现在河西去年拿地的价格,河西的房价是多少?基本都在2万元/m²上下了

吧,真不知道这个房价还怎么降得下来?他列举了几个江北在售楼盘的大致房价信息:泰山天然居均价7700元/m²、金泉泰来苑小高层均价7500元/m²、多层均价7800元/m²、天润城折后的单价约在7700—7800元/m²之间……

史东说,这样一来,江北的开发商本来还在新政下“盘算”着是不是还要深度下调房价,这三块高价地的诞生,将有望彻底打消他们的念头,地价这么高了,还降什么价?

»内幕

拍卖公开,土地不可能“内定”

昨天仅拿到一块地的世纪金源集团可谓“铩羽而归”。早在2009年6月7日,世纪金源集团在福州与南京市浦口区正式签约,明确在今后4年内连续投资400亿元,在浦口区建设建筑面积超千万平方米的城市综合体。此后,世纪金源方面着手注册4家直接参与开发的公司:南京世纪城房地产有限公司、南京国泰混凝土有限公司、南京世纪金源购物中心有限公司和南京世纪金源大饭店有限公司。

昨天开拍的这三幅地块也限

定了竞买条件:地块竞买人必须具备城市综合体开发经验和业绩,必须为房地产开发企业、注册资本金不少于5亿元。由此,业内流传世纪金源已成为“内定”的拿地企业,但对于昨天的拍卖战绩,世纪金源现场的拿地代表不发一言,快速离场而去。

有消息灵通人士透露,雅居乐近期融资额巨大,在地产开发的领域,只有绝对的资金雄厚才是最大的赢家,而在土地拍卖的公开竞争中,土地“内定”几乎是不可能的。

»反响

“我们要么封盘,要么涨价!”

第一时间获知昨天拍卖消息的江北几家楼盘,一个个笑逐颜开。有开发商直言不讳地说:“江北的房价不会跌了,我们近期封盘不卖了,几套尾房也会终结任何优惠。”

一家楼盘的负责人说,上批次的房源才卖7800元/m²,下一批次的房源肯定超过1万元/m²。如果政府不给这么高定价怎么办?“那就暂时不领证了,封盘不卖!”同样,河西的几家楼盘也觉得很离谱,如果地价这么样拍下去,“我

们河西的房价岂不是要4万元5万元一平方米了?”

就此,有业内人士表示,高价地的诞生,肯定会引起一个片区的房价上涨,必然连锁带动其他片区房价的上扬。但在现在严厉的调控之下,土地拍卖到上市,也有两三年的开发周期,短期之内房价是否涨得起来,还有待观察。同时,在楼市低迷之际,高价地的“逆市而生”,还与部分开发商“不差钱”且手上缺地有较大关系。