



核心报道

楼市

# 南京两房企“白菜价”拍卖 除夕前上演国资退出大戏

## 待拍的奥体建设两子公司坐拥河西黄金地块,业内分析成交价不会便宜

### 奥体建设两子公司将拍卖

昨天快报A7版刊登的两份拍卖公告显示,南京奥和房地产开发有限公司(简称南京奥和)和南京奥信房地产开发有限公司(简称南京奥信)的100%股权即将公开拍卖,转让参考价分别为18.3亿元和1.35亿元。拍卖时间是今年1月29日,即除夕的前一天。

从南京市产权交易中心的网站查阅可以发现,这两家公司正是南京奥体建设直属子公司,而南京奥体建设由于拥有热门地块,是“市属国企退出房地产”中的重点企业。

### 分别拥有黄金地块

南京奥体建设所拥有的两幅地块,都地处南京房价的“制高点”河西地区,分别是奥体新城9期地块牡丹园和河西南部G09地块。

奥体新城位于河西奥体中心以北,总共分为9期开发,其中牡丹

园正是最后一期。去年夏天,奥体新城7期紫薇园在没有宣传的情况下,悄悄地以近3万元/平方米的价格推出市场,结果400多套房一售而空。有数据显示,紫薇园总面积只有14万平方米却卖了18亿元,而牡丹园的面积多达23.5万平方米,其背后的价值可见一斑。

G09地块更是受市场瞩目。去年4月份,南京奥体建设在土地市场上出手,斥资33.6亿元拍下河西南部G09住宅地块。

针对这两幅地块,南京奥体建设已经拆分为两个子公司——南京奥和、南京奥信,其中牡丹园在南京奥和名下,G09地块则归属于南京奥信。因此,1月29日的拍卖表面上虽然是两家公司的股权拍卖,但实质上却是两幅优质地块的拍卖。

### 多家大牌房企要参加竞拍

两家公司为何会以“白菜价”出让?此次转让的公开资料显示,

南京奥和的股权转让参考价格为18.3亿元。南京奥信虽然审计资产总额为36.1亿多元,不过却负债34.7亿多元,因此转让参考价格为1.35亿元。

据此可以判断,牡丹园地块的评估价值大约是18.3亿元,G09地块的估值大约是36.1亿元。对于南京奥信的接盘者来说,表面上起拍价只有1.35亿元,但中标者除了支付中标价之外,还要偿还掉34.7亿多元的债务。这么看来,至少南京奥信不那么“白菜价”了。

事实上,买的不会比卖的精。起拍价不算很高的重要原因:存在“生猛”的土地增值税。“只要是土地溢价转手,就会产生土地增值税,这个钱都要由中标者交。”一位知情人介绍说。尽管如此,饥渴的众多房产大鳄们依然决定出手。据现代快报记者了解,近两年在南京土地市场上非常活跃的几家大牌房企已经确认参加角逐。蛇年最后一场“土地拍卖”注定不会平静。



制图 李荣荣

在炙手可热的河西拥有优质地块的公司,但估值只是18.3亿元和1.35亿元的“白菜价”?昨天,刊登在《现代快报》上的两份拍卖公告,标志着南京的“市属国企退出房地产”大戏即将奏出最强音。南京奥体建设开发有限公司(简称南京奥体建设)旗下所拥有的两幅优质地块分拆到两家公司中,这两家公司的股权将在除夕前一天公开拍卖。

看上去,这两幅地块的价值远高于“白菜价”,但据现代快报记者了解,原先存在的债务以及高昂的土地增值税,大大增加了接盘者的成本,而多家全国性大牌房企跃跃欲试,也意味着最终的成交价绝对不会是“白菜价”。

现代快报记者 马乐乐

### 链接

## 国企退出房地产 南京进展如何?

人们普遍关心的是,除了南京奥体建设“压哨”挂牌,其他规定要退出的33家房企,现在进展如何了?据了解,市属国资退市的33家房企,规定按照四种方式进行退出:关闭清算、股权转让、业务转型、划转安

居集团加快处置。昨天南京市国资委相关人士说:“市属的33家房企基本上都退了,区属的还不清楚。”

现代快报记者了解到,南京安居集团下属的几家房企早已通过挂牌转让股权实现了退市。另外,建发

集团下属的房地产开发公司也已经将股权划转到安居集团。不过还有个别“难啃的硬骨头”由于涉及上市公司,目前仍然在推进之中,例如朗诗集团的股权中涉及南纺股份,这仍然需要时间解决。

## 守护 梦想前行

沃尔沃全新S60L,以专属轴距2856mm加长轴距,勾勒北欧美学的黄金比例;全系配备升级版城市安全系统,令安心随行;环保材质的驾驶舱,融合CZIS主动式座舱清洁系统,IAQS车内空气质量控制系统,让安全、健康、舒适守护梦想前行!

沃尔沃 全新S60L 大器登场

即刻扫描 观赏精彩影片

贵宾热线 400-678-1200 www.volvocars.com.cn

苏州旗舰 0512-81557700  
江浙沪旗舰 021-1898002399  
成都旗舰 028-18888888

南京旗舰 025-26201229  
惠州世之星 0752-56677888  
佛山旗舰 0757-27561238

无锡东方宾士 0510-82159113  
东莞旗舰 0769-0189101988  
重庆东方宾士 023-18888888

福州世嘉旗舰 0591-8866881  
湛江世嘉旗舰 0759-118881888

惠州旗舰 0520-8816788  
徐州旗舰 0516-87612888