

地价再创南京新高、举牌直接加价1亿元、拍卖会中场休息15分钟……昨天下午的南京土地拍卖会异常频出,29家开发商参与的抢地大战,让今年的土地拍卖走向狂热。央企在河西制造的24026元/平方米成为南京新任地王,与此同时,南京南站、城东、城北也纷纷拍出了高价地,“地王围城”的局面让人感叹,开发商是否太任性?地价都这么高了,房价岂不是要涨到天上去,业内人士分析,河西房价直奔5万,南站、城东4万起步,不是没有可能。

现代快报记者 马乐乐

河西中部地块,24026元/m²! 南京史上最贵地王,地价=去年房价

南京南站、城东也拍出区域地王;河西房价直奔5万,南站、城东4万起步?

一 拍玩的是心跳

任性央企直接加1亿阻击对手



总共8幅地块,关注度并不相同。有3幅地块分别只有1家房企报名,这样就以底价成交。之后,抢地大战正式开始。首先展开争夺的是G38鼓楼区小市街道张王庙路以西中储二期地块,这个地块所

在的区域,多年未有土地出让,是楼市的“盲点”。地块起拍价17亿元,引来中储、电建、招商、世茂4家开发商争夺。

拍卖开始后,中储和世茂的表现最积极,第23轮后,世茂加价1000万元,将地价抬高到20亿元。之前一直没动作的电建突然举牌,21亿元!直接加价1亿元的动作,让现场一片哗然。按照规则,最低只需要加价1000万元就可以,南京此前的拍卖中鲜有直接加1亿元的情况。

直到第66轮电建地产才以26.6亿元摘得G38地块。按照容积率粗略计算下来,地块的楼面地价高达11342元/平方米,考虑到地块内还要建设不少商业部分,实际地块更贵。

地价时间轴 楼面价1年涨了3000元/m²

- 2014年 ● 紫金永隆G54地块 楼面地价 7827元/m²
- 2015年 ● 招商葛洲坝G11地块 楼面地价 8312元/m²
- 城北小市街道G38商住地块被中国电建以26.6亿元拿下,楼面价11342元/m²(城北地王中电颐和府邸:2013年中电熊猫置业以总价24.4亿元成功竞得,折合楼面价为15420元/m²)

目前区域代表盘价格:

花样年喜年中心公寓 19000元/m² 中电颐和府邸住宅 23000元/m²

13家房企飙出南京史上最贵地王



有了前面的铺垫,很多观战者都说,“地王要来了”。第二个拍卖的G39兴隆街道应天大街北侧21号地块早一个月前的挂牌时,就被认定有地王潜质。G39与前不久拍出来的“北辰地王”同属原河北村地块,面积和容积率相似。

起拍价13.16亿元,相当于起拍的地价就达到了14000多元/平方米。北辰、阳光城、华润、正荣、万科、金地、东原、仁恒、禹洲、招商、建工、保利以及新城在内的13家房企在拍卖开始后,出现了罕见的一开始就“刺刀见红”的局面。

按照规则,G39的最低加价幅度是1000万元,但是正荣、招商刚上场就直接加价5000万元,阳光城、招商、北辰马上直接加码上亿,17亿、18亿、19亿!“疯了疯了,这样节省时间!”有围观的开发商一边鼓掌一边说。

最终第33轮央企保利地产以21.6亿元摘得G39。按照容积率计算,G39的楼面地价24026元/平方米,成为南京史上最贵地王。

地价时间轴 楼面价5年涨了11200元/m²

- 2010年 ● 招商地产以18.6亿抢下G54地块,高达12789元/m²的楼面价更是创下河西单价“新地王”。
- 2013年 ● 招商雍华府旁河西中部G75地块出让,金隅嘉业以29.3亿元拿下河西中部G75地块,楼面地价高达16979元/m²,成为南京的新地王。
- 2015年 ● 北京北辰以21203元/m²的楼面地价拿下河西中部G10地块,总价为15亿,也再次刷新了南京地王的新楼面单价,成为全南京市第一个地价破2万的项目。
- 河西燕山路98号军用土地被来自重庆的东原地产以20100元/m²的楼面价拿下,再次推动了河西中部的关注度。
- 南京新地王诞生!保利地产21.6亿元拿下河西中部G39宅地,楼面价24026元/m²

房价成长史 去年的房价=今年的地价

- 2013年 ● 招商雍华府、莱蒙水榭春天:25000元/m²
- 2014年 ● 涟城、华润悦府:24000-26000元/m²
- 2015年 ● 金隅紫京府、宏图上水云锦:32000-35000元/m²

三 拍土豪挡不住

万科抢下地王,欲通吃南站板块



大校场机场搬迁后,城南的楼市明显温度上升,南京南站的G40地块无疑也是开发商眼中的“肥肉”。起拍楼面价已

经破万的G40引来阳光城、正荣、旭辉、万科、金地、仁恒、金隅、保利、新城、中铁建等12家房企的争夺。

最终经50轮的举牌大战,G40被万科以32.2亿元摘得,楼面地价18201元/平方米。刷新了此前旭辉创造的17092元/平方米的城南地价纪录,成为新任城南地王。

值得注意的是,万科似乎与南京南站彻底“绑上了”。万科目前在南京地区在售有九都荟、新都荟、尚都荟3个楼盘,另外还在今年8月份拍下G22地块,这次拿下的G40将成为万科在南站的第5个项目。

地价时间轴 楼面价3年涨了13000元/m²

- 2012年 ● 万科九都荟的楼面价为5158元/m²
- 万科新都荟是6536元/m²
- 2014年 ● 万科尚都荟是10273元/m²
- 2015年 ● 万科G22地块 12334元/m²
- 旭辉G29地块 17092元/m²
- 万科G40地块 18201元/m²

房价成长史 没什么参照物,万科的独角戏

- 2014年 ● 万科九都荟首开:23000元/m² 目前 万科九都荟均价:24000元/m²
- 2015年 ● 万科尚都荟首开:25000元/m² 目前 万科尚都荟均价:25500元/m²

四 拍心情难平复

中场休息难降温,18家房企混战



3场土拍大战过于激烈,主持人随即宣布休息15分钟。这在近年来南京土地

拍卖会上还是第一次出现。

接下来出场的是金马路的G41地块,该地块紧靠2号线、4号线换乘的金马路站,交通优势在南京近年来的土地市场上并不多见。果然这样的地块,也招来了多达18家房企的混战。

急不可耐的房企在拍卖中再次出现直接加价1亿元的场面,最终只有40轮的举牌,新城地产以20.6亿元摘得,楼面地价高达19529元/平方米,刷新了五矿晏山居创造的15455元/平方米纪录,成为新任城东地王。

地价、房价成长史 楼面地价3年涨了11000元/m²

- 2012年 ● 骋望云邸 楼面地价8602元/m² 楼盘均价20000元/m²
- 2014年 ● 奥克斯钟山府 楼面地价12022元/m² 楼盘均价21000元/m²
- 世茂招商语山 楼面地价10942元/m² 楼盘均价22000元/m²
- 2015年 ● 金马路G41商住地被新城20.6亿元摘得 楼面地价19529元/m²

地王围城,房价还能直视吗?

分析

“过去出个地王大家要议论上一年半载,现在根本记不住谁是地王,因为刷新太快!”“去年隔壁房价2.6万觉得好贵,今年发现隔壁房价2.4万了。”拍卖结束后,不少网友谈论起这场惊心动魄的土地拍卖,纷纷觉得“心塞”。有网友表示,目前宏图和仁恒房价冲到4万,但是看这地价,难道河西房价明年要“奔5”?

“三四线城市对房地产的吸纳能力在下降,越来越多的开发商向南京这样的一二线城市聚集,开发商拿地的意愿有增无减,僧多粥少造成激烈哄抢。”南

京房地产建设促进会秘书长张辉说,今年以来,房价和地价相互推动的效应,在南京楼市中非常明显。但是,地价的攀升,并不意味着房价就一定能涨多少。张辉认为,买房人的购买力毕竟有天花板,地价越接近天花板,风险就越大。

南京一家地产研究机构人士分析认为,从全国范围看,深圳等一线城市已有“退烧”的迹象,南京楼市近几个月购买力已经大幅透支,本轮的价量齐升很难说能再维持一年,而按照房企从拿地到上市的一年周期看,风险不可不防。