

# 南京羊年最后一拍炸出四“地王”，其中河西一块地堪称“王中王” 地价超4万2！都不敢算房价了……

知道要出地王，可哪想到会彻底“亮瞎眼”——昨天下午的羊年最后一场土地拍卖会上，南京又诞生4个新地王。河西中部的G68地块遭到15家房企的疯抢，经过87轮大战最终以42561元/平方米的楼面地价成交，这个地价超越了南京几乎所有楼盘的房价！业内人士粗略测算，这个地价未来房价即使卖6万也难言保本，然而目前河西新房均价尚未突破4万！除了河西中部的地王，燕子矶、江宁大学城、板桥的区域地价也被刷新，房地产资本对南京土地的围剿，实在令人担忧。

现代快报记者 马乐乐/文 徐洋/摄

## 河西地王

### 87轮“血拼”后，楼面地价达到42561元/平方米

一个月前，河西中部G68地块挂牌时就被认为具备“地王相”。这个面积6.9万多平方米，容积率只有2.2的住宅地块，紧挨着在售的宏图上水云锦，地块不但方正，附近也不临高架和主干道，被认为条件是河西中部几乎最佳。开拍之前业内人士普遍认为可能会冲到3万元/平方米左右。

昨天，27.05亿元的起拍价，在招商、保利、华润、仁恒、万科、金隅、金地、融创、上海建工等15家房企的眼中，几乎成了“白菜价”，刚冲上来就直接1亿元1亿元地加价。第7轮，招商地产一口气加价7个亿，把地价从33亿元直接抬到40亿元。在现场爆发出的惊呼声中，主持人揉了揉眼睛，

感叹自己眼神不好。

第20轮，华润报价46亿元，此时地价已经突破3万！第55轮，电建地产报价53.6亿元，地价突破3.5万！本以为归属很快要决出，之前一直作壁上观的上海建工在第57轮突然举牌，一口气再加码1.2个亿！围观者的惊呼已经变成了尖叫。

接下来的交锋变成了融创与上海建工的单挑。与融创每次举牌的认真思考不同，上海建工每次都是不假思索地直接举牌。87轮次的“血战到底”后，G68定格在64.8亿元，楼面地价42561元/平方米。现场狂热的掌声里，上海建工的拿地代表微笑着面对镜头配合拍照。



经过87轮争夺，河西中部G68地块被上海建工以64.8亿元获得，楼面地价42561元/平方米

## 燕子矶地王

### 17945元/平方米，地价接近房价

前几天，燕子矶新城刚刚发布了今年的城建利好，今天的土地拍卖就创下了区域内的地价新高。

G69枣林村以西A、B地块吸引了融创、金地、华润、鲁能、栖霞、万科、保利、招商、新城在内的14家房企报名参与竞拍。地价从17.85亿元起拍，经过54轮竞拍被融创以36.6

亿元拿下，楼面地价17945元/平方米，成为燕子矶新城的地王。刚刚在G68的恶战中败北的融创，终于在G69争夺中出了口气。这个价格同样让人震惊。而目前燕子矶新城的楼盘“招商1872”毛坯均价在19000元/平方米。而去年燕子矶新城土地拍卖，地价刚站上万元，这次就被大大刷新。

## 声音

### 政府部门应当有所作为

一场从头震撼到尾的土地拍卖会后，人们会发现，地价房价已经有些傻傻分不清。与去年土地拍卖地价常常溢价50%左右相比，2016年的这场土地拍卖会，地价直奔着翻倍的架势冲刺，让人着实感到吃不消。

“政府部门应当有所作为。”南京工业大学天诚不动产研究所执行所长吴翔华认为，当前的楼市已经扭曲，政府部门应当通过加大保障房建设力度，扩大被保障对象，将更多的买房人向保障房引导，改变市民对高房价的恐慌预期。

“南京地价已经跪倒在资本面前。”南京房地产建设促进会秘书长张辉指出，数百个三四线城市楼市的颓废，把房地产资本往南京等一二线城市逼；投资渠道的缺乏，把大量投资需求往楼市逼。南京等领涨的一二线城市，恰恰是泡沫最大的吸纳者和承担者，南京地价在资本面前完全丧失抵抗力。

他表示，1月29日成交的这4个地王，基本是建立在地块周边现有房价上涨50%以上甚至接近翻倍的基础上才能获利。对于这样的高风险，还是必须要提醒企业保持理性，量力而行，要有能力开发远高于周边房价或现有房价的能力，对可能到来的楼市调整要有抗周期的能力。

## 开发商反悔“退地”？上海建工回应：纯属谣言

现代快报记者发现，现场围观的多家开发商人士目瞪口呆地交头接耳。“他们把南京当上海了！”有开发商笑称，这样的土地拍卖已经“刷新三观”。

或许正是这样的价格是在“放卫星”，拍卖后很快就传出了开发商反悔的消息。昨天下午有小道消息称，上海建工在取得土地后打算不要了，5亿元保证金可能会打水漂。这个消息很快被辟谣。上海建工南京公司表示，这纯

属谣言，上海建工看好南京市场，未来会深耕发展。

多位业内人士均表示，这个谣言没有技术含量可言。“几十个亿的项目，拿地之前都经过反复测算，怎么可能是儿戏？上海建工还是国企，拿地流程更是需要内部层层讨论决定，绝非个人意志所能左右。出现这样的谣言，也是因为大家太震惊了，毕竟南京还从来没有出现这么高的地价，大家都感到难以接受吧。”

## 板桥地王

### 10689元/平方米，地价首次破万

为了抢地，开发商也是饥不择食。作为南京去年最“抗涨”的板块，板桥新城原本应该是开发商慎重回避的区域，但昨天出让的G70地块也遭到了疯抢。和昌、金地、融创、阳光城等10家房企报名参与，经过49轮竞拍被四川蓝光以

12.6亿元拿下，楼面地价10689元/平方米，板桥地价刷新。

去年板桥G03地块被和昌地产以7226元/平方米的地价获得，但拿地后板桥房价一直难以上涨，开发商不得不以13000元/平方米的价格贴着成本卖。

## 江宁大学城地王

### 14153元/平方米，刷新区域地价

江宁大学城的房价去年以来也没有大的变化，但土地拍卖的热火也烧到了这里。

禹洲、重庆东原、银城、鲁能、绿地等9家房企，纷纷瞄准了大学城的G77地块。最终，经过53轮竞拍被鲁能以16.4亿元拿下，楼面地价14153元/平方米，刷新了区域楼面地

价。而这个价格，也与附近的房价相差不多。

另外，铁心桥G71地铁上盖物业，也引来了9家房企的争夺。经过49轮竞拍，禹洲以7.1亿元拿下，楼面地价11610元/平方米。江宁汤山还有两幅商业零售用地，分别被两家汽车销售商以底价获得。

## 为何豪掷64.8亿？业内：开发商还有地托底

2014年1月29日，在对河西中部的奥体新城牡丹园地块的争夺中，上海建工自始至终保持举牌的姿势，最终以35.2亿元获得。据了解实际测算后的楼面地价接近2万元，创下当时河西的地价纪录。目前，这块地已经被命名为“海玥名都苑”，预计今年年中上市。

南京一家代理公司老总告诉记者，海玥名都苑与G68地块的距离并不远。上海建工天价获得

G68后，将抬高买房人的心理预期，海玥名都苑房价站稳4.5万元冲刺5万元的可能性较大。“上海建工通过高价拿地，会让自己的海玥名都苑获得好收成。至于G68怎么卖，开发商资金充裕，完全可以等上两三年再看。”他表示，上海建工拿地，虽然有豪赌南京房价上涨的成分，但与其他开发商相比，由于有海玥名都苑的托底，也就底气足了很多。

## 未来房价要卖多少？6万-7万/平方米才保本

地价4万2是什么概念？业内人士粗略测算说，按照正常道理，G68将来盖的房子，房价不太可能低于6万，即使卖6万也很难赚钱，房价“奔7”才比较合理。

现代快报记者发现，4万2的地价，不但将保利地王的24026元/平方米纪录狠狠地刷新，也超越了南京目前几乎所有楼盘的房价。G68的邻居宏图上水云锦是2015年河西的涨价冠军，目前均

价3.75万元/平方米左右；河西标杆豪宅仁恒江湾城四期，在售单价尚未突破4万元大关。主城核心区的长发羲和单价大约为45000元/平方米，拥有拉小本部学区的金鼎湾今朝天下单价大约在4万-4.5万元/平方米。很明显，G68成交的地价，已经远远脱离了目前南京楼市房价的水平，开发商要想“解套”，只能寄望于今后房价的继续上涨。

## 数据

### 南京改善型住宅去年销量增三成

昨天，现代快报记者从南京统计政务微博发布的最新数据获悉，在各种利好政策刺激下，南京商品房销售同比增长27.1%，从地区来看，江北、河西、仙林房子卖得最火爆，而板桥、麒麟等开发

密集区域库存去化则比较缓慢；从户型来看，90-144平方米的改善户型卖得格外火爆，同比增长34.9%，而且占到全部住宅销售面积的四成。通讯员 常晓军 现代快报记者 张瑜