

# 苏州杜绝地王出重招:土地限价拍卖

业内人士称,此举是防止地价刺激市场,影响如何仍需观察;南京暂未听说要跟进

继5月17日苏州发布公告,暂缓5幅地块出让后,苏州市国土局昨天再次发公告:即将拍卖的10幅地块设置最高报价,超过报价的将终止出让。此举相当于给地价设上限,不再允许地价飙新高。既是土地拍卖,却又设置封顶价格,苏州此举在全国范围内非常罕见。业内人士认为,苏州限价的目的是为了杜绝“地王”,但对市场的影响仍然需要观察。

现代快报记者 马乐乐



本版制图 俞晓翔

## 再来看看房价

70个大中城市房价变动  
南京房价已连涨14个月  
4月份环比上浮4.4%

南京的房价已经连续涨了14个月!国家统计局昨天公布的数据显示,南京4月份新房涨4.4%,环比涨幅和同比涨幅在70个大中城市里都高居第三。

现代快报记者 马乐乐



## 苏州出招

### 10幅土地限价拍卖

苏州市国土资源局昨天在网站上发布公告称:4月20日发布的苏地网挂[2016]3号苏州市区国有建设用地使用权网上挂牌出让公告,经市政府批准,以下地块设定最高报价,对报价超过最高报价的,终止土地出让,竞价结果无效。公告后附表,列出总共10幅地块将在限价之列。

现代快报记者注意到,4月20日的公告中总共有20幅地块,其中有5幅已经在17日公告暂缓出让,剩余的15幅土地中,有10幅将被限价。

据了解,这10幅被限价的土地,将在5月23日和5月24日两天内公开出让。

## 开发商

### 按照之前的测算 这些地块很难创新高

“主要是担心出新地王。”苏州一家房企的营销总监介绍,10幅地块都设了最高限价,他们根据该限价测算,发现与之前拍出来的最贵土地价格差不多。例如相城区之前拍出的最贵地价格是2.2万多元/平方米,而此次相城区土地拍卖,按照限价测算,最高地价就接近2.2万元/平方米。

他表示,17日暂缓出让的5幅地块都属于条件较优质的土地,有潜在的“地王相”;而此次被限价的10幅土地,基本上都是刚需地块,很多大型房企的兴趣一般,按照他们之前的测算,出地王的概率也不大。

## 疑问 地价会不会“一拍到位”?

按照苏州国土局公告中对新规的表述,如果有开发商报价超过最高限价,那么这场拍卖就无效。那么假设有一家房企的报价已经达到最高限价,会不会出现竞争对手再加价一次,把这场拍卖会搅黄呢?“不排除这个可能。”有开发商表示,苏州的土地拍卖是在网上进行,参加拍卖的开发商会得到一个编号,拍卖成功后,企业名称会显示出来。如果没拿到地,没人知道那些编号对应谁。

其次,土地拍卖会不会出现开发商直接冲着限价喊价的情况呢?据了解,苏州的拍卖规则与南京有所不同。每一幅土地有最小加价幅度,但也有最大加价幅度,最大加价幅度是最小加价幅度的5倍。不会出现南京这样一口气就加几个亿、十几个亿的情况。如果开发商志在必得,但是又不能一下冲到终点,那么技巧就得推敲了。“我们正在考虑新规则,是不是要搞个‘马甲’去参加拍卖。”一家开发商表示。

## 南京 暂未听说要跟进

南京是否会效仿苏州的模式?其实,南京的土拍早有“最高限价”,但实际上超过限价后拍卖仍然会停,只不过超过最高限价后的钱,纳入政府的“保障房建设资金”。

南京市国土局相关人士昨晚表示,没有听说南京会跟进,另外南京与苏州的拍卖规则也

有很大区别。记者了解到,南京一直没有采用网上竞拍,加价模式等诸多规则都与苏州不同,如果效仿苏州,要改动的地方会非常多。有业内人士认为,为控地价,南京已经对拍卖规则有了更改,例如提高首付款等,而苏州模式可能会有一定争议,南京跟进的可能性不大。

## 专家说法

### 限价能否给楼市降温仍需观察

“这表明政府部门不能再容忍地价创新高,不得不放出罕见大招。”南京工业大学天诚不动产研究所所长吴翔华认为,苏州此举在全国范围都非常罕见。而政府部门给出“底牌”后,不排除参与拍卖的开发商们有可能事先私下串通,按照开发商们能够接受的最大范围来报价。

他表示,苏州此举目的是希望不要再出“地王”刺激市场,但是如果市场各方的预期不降温,那么限地价的影响是很有限的。“这样的政策是否有效,还需要继续观察。”吴翔华说,目前苏州的市场已经开始降温,拖住地价上涨的步伐,用时间换空间,也不失为应急的办法。

## 全国:一线调整二线领涨

4月份70个大中城市里,新房价格环比上涨的城市达到了65个,比上月增加3个,下降的城市有5个,比上月减少3个。

一线城市房价涨幅明显回落,之前一直领涨的深圳和上海,4月份新房分别上涨2.3%和3.6%,涨幅大幅回落,北京和广州分别上涨3.0%和2.4%。房价上涨的领头羊切换成了二线城市。合肥、厦门房价分别涨5.8%和5.3%,排在前两位;南京、惠州、杭州、福州等二三线城市也集体出现了较大幅度的上涨。

## 南京:涨幅居70城第三

4月份南京新房涨幅也高达4.4%,高居70个大中城市的第三位。从环比涨幅看,这14个月来的房价连续上涨,南京明显呈现加速度上涨的趋势。3月份的涨幅是3.5%,4月份高达4.4%,是本

轮房价涨幅最大的一个月。

就房价同比看,南京22.6%的涨幅在70个城市中也排在第三。此外4月份南京二手房价格环比涨3.5%。

再看江苏其他城市,新房方面,无锡、扬州、徐州分别上涨2.8%、0.4%、1.0%。二手房方面,无锡和徐州上涨1.2%和0.5%,扬州持平。

## 分析:调整或为时不远

除了房价,南京的地价也在全国“露脸”了。一家机构统计显示,2016年已经出现的全国最贵十个地块中,南京的数量竟然最多,达到了4个。

同策咨询研究部总监张宏伟分析认为,5—6月份成为苏州、南京、合肥等城市政策收紧的“窗口期”,下半年这些城市房地产市场也将步入调整期。而这些城市的部分高价地项目,将经历“寒冬”。

## 相关新闻

### 前4月,南京商品房销售同比增1.3倍

快报讯(记者 张瑜)昨天,现代快报记者从南京市统计局政务微博获悉,1—4月份南京房地产投资、销售数据最新出炉。数据显示,1—4月,南京市完成房地产开发投资521.8亿元,同比增长14.6%。

与此同时,商品房销售是一片火爆,南京的商品房销售面积506万平方米,同比增长130.1%;商品房销售额815.33亿元,同比增长178%。据统计部门相关人士介绍,130.1%的销售增速已经创下五年来的新高。



全国茶叶经销、加盟、投资、礼品茶定制一站式采购平台

# 华巨臣第3届南京茶博会

5月20-23日 南京国展中心(新庄)D、E馆



扫一扫,送茶礼

免费参观热线:张经理 18038052176

官方热线:025-52333103

官网:www.goodtea.cc

