

5月23日、5月24日举行的苏州土地拍卖备受关注。就在上周,苏州国土局先是暂缓出让5宗“颇具地王资质”的地块,此后又发布公告,对10宗挂牌地块的拍卖价格进行限价,超过最高报价的,中止土地出让,竞价结果无效,这使得这次的土拍迷雾重重。昨天,苏州土地限价拍卖第一拍开槌,共有4宗地块进行网上拍卖。其中,39号、41号两宗限价地块都超过了最高限价,遭遇流拍。而另外两宗未限价地块则显得略为“冷清”,最终都以底价成交。

现代快报记者 何洁 马乐乐

苏州土地限价后首场拍卖 两幅地块报价超“红线”全部流拍

其中,41号地块短短3分钟竞价111轮;南京国土局:不会效仿苏州政策

39号地块

限价10.0106亿元
(最高楼面价13997元/㎡)

半小时竞价113轮
出价10.06亿元

流拍!

39号地块位于苏州市高新区浒墅关镇桑园路东,规划区间路南,规划用途为城镇住宅用地。此地块起拍楼面价6656元/平方米,限价溢价率110%,最高总价10.0106亿元,最高楼面价13997元/平方米。开拍之前,有业内人士就猜测,由于浒关板块内有宜家等大型商场,该地块爆发的可能性较大。

地块共吸引了近10家房企报名。昨天下午3点左右开拍,1分钟不到,该地块就已有14轮竞价。但慢慢,竞价节奏有所放缓,15分钟后,已有50轮竞价,楼面价破万,竞价还在继续。半小时后,竞价第113轮,同时最新出价10.06亿元,超过了最高限价。苏州国土局官网显示,39号地块挂牌期中止,这意味着该地块流拍了。

41号地块

限价27.1162亿元
(最高楼面价13966元/㎡)

3分钟竞价111轮
出价27.27亿元

流拍!

另一宗限价41号地块则在下午4点正式开拍。该地块位于高新区浒关开发区凤凰峰路南,罗家湾路西,按照容积率仅为1~1.4,推测将开发成一块低密度的洋房或别墅地。起拍楼面价为6714.3元/平方米,最高总价27.1162亿元,最高楼面价为13966元/平方米。相比39号地块,仅仅竞价开始3分钟,就到了第111轮竞价,总价达到27.27亿元,超过最高总价。但房企依旧疯狂举牌到120轮,竞拍价也报到了29.2162亿元。有业内人士猜测是大家几乎同一时间竞价的原因。毫无疑问,这宗地块也流拍了。

当天拍卖的其他两宗地块则显得略为“冷清”,最终都以底价成交。

出让公告			
挂牌出让文件			
竞价记录			
其它公告			
竞价时间: 2016-05-23 15:31:54.46			
序号	竞买人	竞价时间	竞买出价
113	-	2016-05-23 15:32:17.565	地价:10.3605万元
112	-	2016-05-23 15:31:53.098	地价:10.0106万元
111	-	2016-05-23 15:31:53.494	地价:99636万元
110	-	2016-05-23 15:31:49.824	地价:99136万元
109	-	2015-05-23 15:31:44.46	地价:98636万元
39号地块,竞价第113轮达到10.06亿元,超过了最高限价后流拍			
出让公告			
挂牌出让文件			
竞价记录			
其它公告			
竞价时间: 2016-05-23 16:03:17.852			
序号	竞买人	竞价时间	竞买出价
120	-	2016-05-23 16:06:25.647	地价:222162万元
119	-	2016-05-23 16:03:23.728	地价:220662万元
118	-	2016-05-23 16:03:23.5	地价:217662万元
115	-	2016-05-23 16:03:17.852	地价:214662万元
41号地块,竞价第111轮达到27.27亿元,超过最高限价后,房企依旧疯狂举牌到120轮			

苏州市国有建设用地使用权网上交易系统截图

南京酝酿土拍新政 不会效仿苏州政策

超5万㎡住宅地块“限地价”“触限”后要竞争保障房面积

南京的土地拍卖规则会不会效仿苏州?现代快报记者昨天了解到,南京并不打算效仿苏州的新政,但南京也在酝酿土地拍卖的新规则,超过5万平方米的住宅地块,可能会要求配建保障房面积,以此来限制地价。

“我们看到苏州的拍卖情况了,南京应该不会这样做的。”南京市国土局相关人士昨天下午表示,苏州的新政策给地价设置上限,虽然没有再出“地王”,但是土地出让的目的却没有达到,这样的新政事实上没有平抑住开发商疯狂抢地的热情。

不过,虽然南京不会跟进,并不代表南京不打算抑制土地拍卖的热情。“之前提到配建保障房面积,我们正在酝酿,准备尽快实施。”这位人士表示。

现代快报记者了解到,几年前南京就规定土地出让时,溢价幅度达到45%时,将转而竞拍保障房建设资金或保障房面积,但实际操作中都是竞争保障房建设资金,主要原因是这样做比较好操作。这样的结果是,开发商实际支付的资金并无变化,所谓的“竞保障房资金”并没有起到限地价的效果。

接下来,南京酝酿将“竞保障房建设资金”转变为“竞保障房面积”。也就是说,当地价超过45%时,转而竞争配建保障房的面积,加价的不再是钱,而是保障房面积。并且,这些保障房面积,都必须建在同一个小区里,与商品房“混搭”。

观点

今年4月底,南京出台的《关于推进供给侧结构性改革促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》中,南京也提到了配建保障房的规定,要求“对于出让土地面积5万平方米以上的住宅用地,如果有配建保障性住房的要求,将把保障房的套型比例、规模数量、建设标准、交付时间等一并纳入土地出让条件。”

“如果是竞保障房面积,那对开发商要求就提高了不少。”南京一家开发商人士表示,南京的保障房面积段偏小,如果与商品房混合建设,那么怎么配需要好好动脑筋,最好的办法是一个单元全部是保障房,但是很多时候恐怕并不那么巧,这需要考验房企的本领。另外,如果是中高端住宅,买房人如果知道小区里配建保障房,心理上可能会受影响,这也会影响开发商抢地的热情。“但不管怎么说,这样搞的话,地价看上去就不那么高了。”

追问

1 是否有开发商“恶性竞争”?

苏州某开发商告诉现代快报记者,从两块地都流拍的结果来看,这里面是不一样的,39号地块一开始疯狂举牌,到中间很理性的纠结到最后轮番举牌超过“红线”,导致流拍。而41号地块从一开始就中止了。

他认为,39号地块和41号地块其实位置差别不大,41号地块规模是39号地块的3倍,所以从某种程度上看,要拿下41号地块需要近30亿元,而39号地块最多10亿元,在小的地块上纠结半天,大的地块上却“豪气冲天”,这是不正常的。“不排除同行之间恶性竞争的可能。”

记者注意到,土拍之前,苏州市国土局土地拍卖网页上,就已经提醒,“参与竞买的房地产开发商不得扰乱土地挂牌、

房地产交易正常秩序。经查实,存在相关违法违规行为的竞买人将被纳入苏州市房地产开发企业黑名单,限制或禁止其一定时间内在苏州市区范围内参与土地竞买,并承担法律责任。”

“但是并没有具体细则来控制‘恶意竞价’行为。”该开发商称。

2 “流拍”地块何时再推出?

“昨天的土拍,有点类似股市最早推行的‘熔断机制’。作为业内人士,我们更关心的是,如果照此状态,这些地块何时重新出来?”有开发商这么对记者说。

一名开发商这样认为,政府的态度很明确,不希望房价过高过快地上涨,但是也要考

虑土地供应量的问题。据其介绍,限制供需比只有4个多月。“如果需求一直有,供应量上不去,价格还是会失衡的。”其同时提到,限制商业地产的价值被低估了,商业的成交量逐年萎靡。

记者了解到,近期,苏州市政府召开了土地储备和招拍

卖领导小组会议,会议确定苏州市区2016年商品住房用地供应计划为380公顷,较2015年商品住房用地供应量310公顷增加22.6%。会议还确定,下半年市政府将对市房地产市场供需状况再作专题研究,确保房地产市场平稳健康发展。

专家

“流拍”不是好现象,规则应进一步完善

苏州知名房产专家、苏州科技大学教授盛承慈认为,政府的相关政策很及时,过热的土地拍卖应该有个上限,不该再出现新的“地王”。但他同时提出,在操作过程中,一定要让

土地拍出来,“流拍不是好现象。现在苏州是求大于供的情况,苏州的住宅库存基本在2万套左右,补库存也是急需的。”

盛承慈认为,目前苏州市场上开发商拿地热情很高,政

府应该制定好“游戏规则”,大家认可且没有漏洞的,既不能超过土地拍卖的最高限价,又不能让土地流拍,这才是可行之策,“比如可以谁先到最高限价的口子谁先拿地等等。”

预告

今天苏州还将有11宗地块进入竞拍流程,其中有3宗地块位于吴中区,另有8宗地块位于

相城区。而在这11宗地块中,有8宗地块被最高限价。有了昨天流拍的“前车之鉴”,不少开发

商担忧今天土拍优质地块的去留问题。那么今天的情况又将如何,现代快报将继续关注。