

南京限价土拍首秀,六合地块熔断流拍

江宁上坊两幅地块顺利出让;业内人士认为,政策组合拳之下,楼市可能会退烧

老老实实不超限价、10家开发商同时举牌、外来新面孔触发“熔断”……昨天下午的土地拍卖会,是南京土地拍卖“限价”新政生效后的首场,共有3幅土地需要争夺:江宁上坊的2幅土地在最高限价前“恰到好处”地结束,六合的住宅地块在10家开发商举牌后,被一家外来房企再次举牌导致土地流拍。

现代快报记者 马乐乐



拍卖现场多家开发商同时举牌 现代快报记者 徐洋 摄

楼市可能就要“退烧”了

土地限价动真格后,南京确实没有再出现地价新高。那么,这是不是就代表土地市场和楼市降温了?多位业内人士认为,政策“组合拳”之下,市场退烧在即。

南京一家地产研究机构人士认为,本轮楼市高温已经持续一年,目前南京楼市在多个政策的作用下,涨幅已经趋缓,从前段时间的苏

州土地拍卖开始,央企就停止了继续拿地王的脚步。无论从政策背景还是楼市波动规律等角度看,当下的楼市都已经到了要喘口气的临界点。以南京为例,即使不限制地价,去年和今年涌现出的一些高价地,现在也很难上市销售。“南京出台多个组合拳,就是希望市场能稳下来,今年下半年的楼市‘退烧’已经是大概率。”

将来会启用网络竞拍吗?

作为南京首场限价土地拍卖,昨天的G18和G19争夺,在不少人的意料之中。“南京国土部门在此次拍卖的前一天,约谈南京28家开发商,主要话题就是希望在土地拍卖会上冷静。因此人们普遍认为江宁上坊的这两幅土地不超过最高限价,是开发商已经达成默契的结果。”业内人士表

示,六合G21地块的拍卖也引发出一个追问,那就是南京的土地拍卖为何不实行网上竞拍。如果通过网络拍卖,就不会出现10家开发商同时举牌,主持人肉眼无法辨别的情况。据了解,江苏省国土部门一直在全省范围内推进网上竞拍,目前苏州等不少城市已经实现网上土地拍卖。

不飙高价,江宁两地块默契成交

按照南京的土地拍卖新政,一旦拍卖达到或超过土地最高限价,则拍卖结果无效,相当于流拍,这也被称为土拍的“熔断机制”。昨天拍卖的G18和G19都位于江宁上坊的青龙山国际生态新城内,被认为是热门。

19家开发商参与了对G18地块的争夺。该地块12.1亿元起拍,最高限价高达24亿元,但开发商们从一开始就很谨慎。主持人表示,地块的加价幅度是2000万元或2000万元的1~5

倍,开发商纷纷按照最低标准的2000万元来加价。

到40多轮,竞争就在中南和融侨之间展开,但此时主持人宣布调整加价幅度,每轮只准加价2000万元。两家房企轮流加价,第58轮融侨给出了23.9亿元的报价。如果中南继续加价,则地价将变成24.1亿元,导致土地流拍。在现场数百人的围观下,无人继续举牌,这样融侨以23.9亿元的价格如愿拿地。

接下来的G19地块与上一

幅相似。在13家房企的争夺下,地块从6.4亿元的起拍价逐渐向12.6亿元的最高限价靠近。第35轮,中南给出11.3亿的报价,之后也没有其他房企继续举牌。这样中南距离最高限价1.3亿元就拿到了土地。

表面上看这两幅土地都没有超过最高限价,但是仔细计算发现,两个地块的楼面地价分别超过1.9万元/平方米和1.7万元/平方米,去年这一区域的地价则是万元出头。

六合一地块首触土拍“熔断机制”

昨天公告出让的总共4幅土地,除了江宁上坊的2幅土地外,浦口高新区软件配套服务中心一期、二期地块被明发地产以4亿元的底价获得。最后仅剩G21六合区龙池街道龙腾路以南1号地块还保留悬念。

现代快报记者发现,这幅地块竞争者多达14家开发商,这在六合的土地拍卖中非常罕见。值得注意的是,G21的起拍价5亿元,但是最高限价只有6.5亿元,溢价率只有30%,这与之

前G18地块允许溢价翻倍截然不同。

竞拍开始后,开发商积极举牌,当弘阳给出6.2亿元的报价时,10家开发商的拿地代表齐刷刷地同时举牌,都给出了6.4亿元的报价!按照拍卖规则,这幅地块最小加价幅度为1000万元,也就是说谁再继续举牌,G21就会流拍。

10家同时举牌的奇观还是头一回出现,这下把难题丢给了主持人,10家同时举牌,算谁的

呢?主持人通过话筒大声问:“还有继续举牌的吗?继续举牌就流拍。没有继续举牌的,就回放视频来判断谁先举牌的。”

就在人们面面相觑的时候,手持29号牌的开发商突然举牌,报价6.5亿元,导致G21成为南京首个触发“熔断机制”的土地!29号牌开发商因此也遭到了人们的围观,现代快报记者了解到,这家开发商是来自安徽的“新华地产”,也是第一次出现在南京的土地拍卖会上。

南京国土局预告11幅土地

快报讯(记者 马乐乐)昨天的土地拍卖大战之前,南京国土局先释放11幅地块预告“解渴”:今年的第五批土地预告,总共有11幅土地,鼓楼区湖南路地块和建邺区江心洲地块引人注目。

此次预告的11幅地块总用地面积高达97万多平方米。湖南路04、05地块的登场颇为引人注目。地块位于

湖南路与中山北路交叉路口附近,规划为商住混合用地,在寸土寸金的商业区,这样的土地实属稀缺。

在很久没有土地出让的江心洲,也出现了江心洲中部地区05-26地块的预告。地块规划为居住用地、基层社区中心、商办混合用地,总用地面积达到了12.9万多平方米。

南京上半年卖地收入731亿元

快报讯(记者 马乐乐)昨天3幅地块的成功出让,宣告了今年上半年土拍的全部结束。新浪乐居统计,南京上半年卖地收入731亿元,接近去年全年的772亿元。上半年南京共出让32幅地块,成交总面积162万多平方米,卖地

收入731亿。半年731亿元是什么概念?接近去年全年的土地出让收入。虽然卖地收入高,但是上半年南京卖地总面积不到全年计划的1/4。如果今年700公顷出让任务全部完成,卖地收入可能超2000亿。

现场

影响

追问

相关新闻

2016第12届「百慕」南京国际珠宝首饰展暨礼品、工艺品、红木家具及茶文化展览会

展会时间 2016年6月17日-20日 展会地点 南京新庄国展中心(地铁3号线新庄站2号出口)

本届看点

中国台湾「得宝传家」等珠宝展团倾情加盟,多国特色展商助力。

珠宝类展品

翡翠玉石、和田玉、珍珠、琥珀、珊瑚、蓝宝石、红宝石、祖母绿、水晶、碧玺、沉香等

礼品类展品

工艺品、陶瓷、木雕手串、书画、寿山石、收藏品、古典家具、家居装饰品、红木摆件等

茶类展品

绿茶、白茶、红茶、乌龙茶:正山、黑茶(普洱茶)、黄茶、再生茶类、花草茶、茶具产品等



主办单位:中国国际贸易促进委员会南京分会 江苏省黄金珠宝业商会 承办单位:南京百慕展览有限公司 南京中纺展览有限公司