



土地拍卖会上,多家开发商争着举牌加价
现代快报/ZAKER南京记者 徐洋 摄

南京8幅住宅地块,7幅遭“熔断”

土地限价挡不住开发商的“热情”,国土部门回应将继续研究相应对策措施

熔断,熔断,还是熔断!昨天下午,40多家开发商云集南京的土地拍卖会,在“达到最高限价就终止出让”的政策下,10幅地块只成交了3幅,其余7幅优质住宅地块全部遭“熔断”。南京的土地限价挡不住开发商的“热情”,国土部门回应称,将继续研究对策,引导土地市场更加健康、稳定、可持续地发展。

现代快报/ZAKER南京记者 马乐乐

优质土地拍卖 40多家开发商报名

现场

昨天的土地拍卖,是下半年南京的首场。让开发商心动的是,10幅地块中,有8幅是住宅地块,且大多条件不错。

G22地块位于江宁上坊的青龙山国际生态新城内,这个新城是江宁区与中国金茂联合打造的PPP项目,预计开发周期长达10年以上。G23、G24、G25、G26地块都位于江宁九龙湖以南,地铁3号线秣周东路站的南边,靠近外秦淮河,属于全新开发的片区,虽距主城较远,但有天然河景之利,并且首次强制规定将采用“装配式”建造,被很多开发商看好。

G28、G29地块位于江北江浦街道,分别为白马2号和白马3号地块。白马1号地块就是现在在售的银城白马澜山,该楼盘去年以来每次开盘都被抢光。

这次土地拍卖,吸引了一大批开发商参与。万科、保利、新城等老面孔几乎场场不落;K2、融信、绿城等新面孔想分一杯羹;葛洲坝、中建等央企也来参加。总共40多家房企,有的房企一口气报名参加所有8幅住宅地块的拍卖。

未达最高限价 首个住宅地块成交

开发商拿地热情高涨,在众人关注的目光下,G22地块首先登场。

G22的起拍价是19.5亿元,最高限价达37亿元。按照37亿元的最高限价计算,该地块的最高楼面地价为每平方米1.9万多元,低于区域内的最贵地块。新城、金地、保利、万科、旭辉、融信、中南、荣盛、金茂共9家开发商参加了G22的争夺。

整个举牌过程较为平静,新城和中南是举牌次数最多的房企,一直拼到第79轮,中南举牌35.1亿元后,再没有对手跟风。G22在限价前成交,让人们想到6月份的一场土地拍卖会。那是南京首次执行土地限价拍卖,开发商仅在六合的一幅地块拍卖中集体举牌造成“熔断”,其他地块都在最高限价前成交。这让人猜测,南京对土地的限价政策收到了效果,客观上让开发商“理性”拿地。然而,后面的剧情就乱套了。

接下来,熔断,熔断,还是熔断

G23地块的起拍价是8.5亿元,30家开发商争夺这一幅地,加价速度很快。主持人报完一家后,顾不上停就要报另一家的加价。

“大家不要急,只要在南京市场,都能拿到地。”当地价飙升到14亿元后,主持人安慰开发商们,引来一阵大笑。但这没能挡住开发商们的急速举牌。第69轮,手持7号牌的开发商报价17.9亿元!由于G23的最高限价是18亿元,并且加价幅度是1000万元,这意味着如果再有开发商举牌就熔断,如果没有的话,那么17.9亿元就是“绝杀”。

出人意料的是,现场至少十几家开发商同时举牌,报价18亿元!主持人赶紧改口修改规则,称从17.9亿元开始,加价幅度调整为100万元。这依然没有阻挡地价继续冲向最高限价。在最后几轮,都出现了多家开发商同时举牌的情景。

眼看举牌到了17.99亿元,主持人再次打断,要求现场开发商统一把号牌上水笔写的数字擦掉,随后一起开始写价格。结果又是十几家开发商同时举牌报价18亿元。主持人无奈宣布地块终止出让。

7幅地块达最高限价,终止出让

休息片刻后,开发商们仍然没有停下来意思。同样位于九龙湖以南的G26地块,也很快冲刺到了37亿元的最高限价而终止出让。

而随即开始拍卖的江宁方山G27地块,也有近20家开发商参与争夺,16亿元的最高限价很快失守,又多了一幅熔断的土地。

在这样的情绪下,G28和G29的熔断似乎无法避免。现代快报记者发现,不少开发商拿地代表此时已经有些无心恋战,拍卖会的秩序也有些乱套,G28的最高限价是16.5亿元,有开发商代表悄悄在牌子上写下16.5亿元,等着最后直接举牌熔断。没有悬念,江北这两幅大热的土地,报价双双达到了最高限价,也都终止出让。

G23地块熔断了,与之相邻的G24、G25地块条件类似,这让现场陷入一片议论声中。

果然,G24地块在接近16亿元的最高限价时,主持人再次宣布把加价幅度调整为100万元。当报价达到15.98亿元时,主持人宣布暂停,“等事后回放录像,看是哪家先举牌15.99亿元”。

G24地块的拍卖结果悬而未决,主持人宣布继续拍卖G25地块,开发商们又开始争先恐后地举牌,地价很快就被拍到了33亿元——距离最高限价1亿元。此时,主持人突然宣布,调整加价幅度为100万元。这意味着还要举牌100轮才能达到34亿元!

现场一片嘈杂。有人笑称,这下要苦了负责举牌的开发商代表了,再来100轮可不是闹着玩的。还有开发商代表提前离开了现场,一边走一边摇头,认为“规则随便改,不好玩了”。

100轮的马拉松式举牌还是拦不住开发商们。最终,G25又在诸多开发商同时报价34亿元的声音中熔断!

主持人建议开发商们冷静拿地,随即宣布“中场休息”。

土地流拍会加剧 楼市供求关系失衡

担忧

一位不愿透露姓名的开发商人士表示,南京是全国几个楼市最热的城市之一,大批开发商都有到南京买地的“死命令”。对于手里没地的开发商来说,抢不到地就意味着要被问责,与其这样不如让别人也抢不到土地;而对于手里有地的开发商来说,如果通过“熔断”造成土地流拍,可以减少土地供应量,客观上有利于自己现有项目的销售。“有地的和没地的都希望‘熔断’,出现这种情况就不意外了。”

7幅住宅地块的“熔断”,造成的直接后果是土地供应量的减少。

据了解,8月5日下午南京还将举行土地拍卖会,共有8幅土地出让,均设置了最高限价。如果届时再次大面积“熔断”,那么南京今年的土地供应将严重告急,这会加剧楼市供求关系的失衡。

将继续研究对策措施 引导市场

回应

昨天傍晚,南京市国土部门针对此次拍卖,也作出了回应。

国土部门表示,企业拿地积极性远超市场预期,众多企业报名、多幅地块竞争激烈达到最高限价,这表明南京虽然出台多轮调控政策严控地价、房价过快上涨,也加大了商品住宅用地尤其是热点板块商品住宅用地的供应量,但由于南京作为东部地区特大城市和江苏省省会所具有的天然区位优势和在发展动力,有着非常强的城市人口导入性和吸纳能力,因此房地产市场发展始终较为活跃。良好的楼市走势让房企对未来发展有着较强的信心,导致南京成为全国为数不多的房企目标入驻城市,带动了土地市场的快速升温。而南京通过最高限价政策的执行,有效遏制了地价的再次上涨,为稳定地价、房价发挥了积极作用。

针对房企居高不下的市场预期和用地需求,南京将继续研究相应对策措施,努力通过土地供给侧改革来调控土地市场,引导土地市场更加健康、稳定、可持续地发展。