



统一刊号
CN32-0104
邮发代号
27-67
主办
江苏凤凰出版传媒集团
出版
江苏现代快报传媒有限公司

地址
南京市洪武北路55号置地广场
邮编
210005
网址
现代快报网 www.xdkb.net
传真
025-84783504
24小时新闻热线
025-96060
本报员工道德监督电话
025-84783501

今日总值班
倪治清
封面叠主编
王磊
头版责编
葛青凤
版式总监
沈明

零售价每份1元

南京摇出474.58亿元“大奖” 16家房企瓜分20幅土地

这20幅住宅用地都将实行现房销售,南京未来几年可能面临新房“房荒”

总共20幅触及最高限价的住宅土地,9月23日下午在南京市国土资源局统一摇号决定归属。用乒乓球摇号来决定土地拍卖结果,这在南京土地拍卖历史上还是第一次。超过100家开发商参加了摇号,实力和决心已经不再是能否拿地的关键,运气才成了能否拿到地的王道。最终,总成交额474.58亿元的土地,被16家房企瓜分。其中,“运气好”的房企拿到2幅土地,5家外来房企借助摇号首次进入南京市场。

现代快报/ZAKER南京记者 马乐乐



银城摇中G54地块的瞬间 图片来源:中国南京网

概况

摇号开发商超百家

9月19日到22日总共4天的土地拍卖会上,南京共有27幅土地挂牌拍卖,其中有20幅是住宅土地,这20幅土地都被开发商争抢到了最高限价。按照南京此前出台的规定,这些地块将现房销售,并且要摇号决出归属。

昨天下午3点,20幅土地统一在国土局摇号,超过100家开发商齐聚现场,每家只允许有2人在摇号现场。与过去现场土拍的开放完全不同,这次摇号没有向公众开放,也没有视频直播。

从中国南京网公布的信息看,现场采用机械式手动摇号机。据介绍,摇号机里的乒乓球选用全新拆封、统一品牌、型号、规格。工作人员在球上用统一的记号笔标明开发商名称(简称)投入摇号机。例如南京金城蓝湾置业有限公司(即万科),在乒乓球上写着的简称就是“蓝湾”。

具体怎么摇呢?工作人员表示,每摇一幅土地,现场只有竞拍这幅地块的开发商在场,其他开发商都到其他房间去休息。在摇号时,由工作人员按照顺时针各3周摇动摇号机,以随机落下的第一个球为第一个竞得人,如果出现卡球不出,或者出现两个球等情况,则重新摇号。

现代快报记者发现,土地拍卖的过程非常缓慢,最终20幅土地的摇号进行了3个多小时才结束。国土部门对这20幅土地的拍卖,基本上按照的顺序是报名企业的多少。报名人数最多的江宁九龙湖G54地块,共有64家开发商参与,这幅土地也就成了打头阵的。

4家房企两次“中奖”

1/64的概率,最终花落银城。这个成交价格16.1亿元的土地,价格已经非常昂贵,但银城方面连称“幸运”。“1/64意味着摇中的概率只有1.56%,太羡慕了。”另一家也报名G54地块的开发商负责人私下表示,羡慕得牙痒。现代快报记者发现,银城地产的相关负责人当天凌晨还在朋友圈发微信祈祷能摇中。

但是银城的“好运”还没有结束。同样位于九龙湖的G56地块摇号中,银城再次摇中!虽然G56总

价高达37.2亿元,但摇中了2幅地块,不论是银城自己还是开发商同行,都认为其运气“好到爆棚”。

命中2幅地块的不仅仅是银城。九龙湖G55地块,“中奖”的是五矿地产,成交总价高达34.2亿元。这幅地块是九龙湖地区此次出让的4幅地块中,最靠近地铁站的,而五矿地产在南京已经没有土地储备,拿地彻底解决了燃眉之急。随后在江宁方山G57地块的摇号中,五矿再次“中奖”,成交总价是16.1亿元。

5家外来房企首次进南京

除了4家连下两城的房企,其余12幅地块,被12家开发商瓜分。现代快报记者注意到,在12家开发商中,有5张新面孔。

铁心桥G45地块共有42家房企报名,最终来自上海的大名城以25.1亿元如愿摇中,大名城对于南京楼市来说是一支“新军”。

还有7幅地被熟面孔竞得

另外,江北白马2号地块G47被恒大地产以16.6亿元竞得,目前恒大在南京城北、小行、鼓楼滨江有楼盘在售,这是恒大第一次进入江北。

九龙湖G53地块有46家房企摇号,最终葛洲坝以18.1亿元竞得。此前葛洲坝在南京拥有城北和燕路地块、河西南部的地王。

江北白马3号地块G48被北京城建以20.4亿元摘得,这家北京的上市房企,与上海大名城一样,都是第一次进入南京楼市。

仙林湖的G58地块成交总价高达58.2亿元,是此次摇号中总价最贵的。该地块被融信集团摇中,闽系房企融信是国内二线开发商,

G44正方新城地块,被绿地以31.6亿元摇中。G46江宁岔路口地块,被万科以20.3亿元摇中,值得一提的是,万科包揽了南京南站区域内太多的土地,而此次G46又是南站板块的土地。

江浦青奥公园G49地块,被金地集团以31.8亿元摇中。这是金地在格林格林和浅山艺境后,

创造最快连续“中奖”纪录的是新城地产。这家房企先是花40亿元摇中了麒麟科创园的G59地块,紧接着又花33.9亿元摇中了G60青龙地铁小镇地块。

一直致力于把开发范围拓展到六合区之外的荣盛地产,在过去的土地拍卖中一直无法实现愿望,但在昨天拍卖中一下子就拿到2幅六合区之外的土地。价值9.6亿元的高新区G51地块和15.05亿元的江宁正方新城的G62地块,都被荣盛地产命中。

今年在土地市场上表现生猛。

G61方山地块被联发地产以10.85亿元获得。资料显示,联发集团是总部位于厦门的一家开发商,这是第一次进入南京市场。最后一幅江宁横溪街道的G63地块,被美的地产以3.48亿元获得,这也是美的地产首次进入南京市场。

在江北的第三个项目。高新区G50地块,被深圳联新以19.4亿元竞得,据了解深圳联新是平安不动产旗下企业。去年,平安不动产旗下企业曾经拿下过汉西门大街与汉中路夹角的商业地块。尧化门G52地块被鲁能地产以16.6亿元摘得,这是鲁能在河西南和江宁方山后,在南京的第三个项目。

现场

分析

南京将进入现房销售时代

总共上百家公司参加摇号,最终有收获的只有16家,更多的房企成为“失意者”。

一家报名参加了所有20幅土拍的“土豪”开发商,在此次摇号中颗粒无收,这家房企的相关负责人私下表示“极度失望”。另外,还有一家报名参加了17幅土地摇号的大型房企,同样没有命中一幅土地。相比之下,拿到2幅土地的新城地产,也是报名了17幅地块拍卖。

现代快报记者发现,不少土地拍卖市场上的常客,例如保利、华润、栖霞建设、招商、中建、正荣等房企,都没有如愿拿地,而像雅居乐、高科等手中缺地的房企,同样没有成功拓展。这样的土地摇号结果,算是有人欢喜有人愁。

这20幅土地成功拍卖后,将全部实行现房销售。也就是说这20幅土地的上市时间,将比过去的期房销售至少要晚1年半到2年。如果规则不修改,接下来南京市场将会大面积出现新房“房荒”的现象。“没有拿到土地的开发商肯定非常煎熬。但是拿到地的开发商,则要面临2年后市场可能发生的风险,面临较大的不确定性。”有业内人士分析称,这场土地拍卖结束后,南京暂时没有新的土地供应,希望下一次供地时,能够将规则予以完善,以解决大面积现房销售的尴尬。

版权声明

现代快报社旗下媒体原创内容著作权,均属江苏现代快报传媒有限公司所有。为维护自身版权利益,制止非法转载行为,声明如下:

①任何单位或个人,在任何公开传播平台上使用著作权归属于现代快报原创内容的,必须先取得书面授权;②本报欢迎合作,但对侵犯本报著作权权益的违法行为,将采取一切合法措施,追究行为人的侵权责任;③欢迎读者提供侵权线索:法律顾问曹骏律师(025-84728578);版权合作:快报总编办(025-84783677)。

本报法律顾问 江苏曹骏律师事务所 曹骏律师