

551轮厮杀,3.13亿元成交

烟台上演土地拍卖争霸赛,明珠山庄“秒杀”原市委党校地块

本报9月20日讯(记者 李园园) 20日,烟台一宗国有建设用地的拍卖,彻底打破了近年来沉寂的土地市场。该宗土地为原烟台市委党校地块,吸引了5家房企竞拍,经过551轮的角逐,最终以3.13亿元成交。

20日,虽然是周末,但烟台的土地拍卖市场异常忙碌。烟台市国土资源网上交易系统显示,本月烟台市区共有4宗国有建设用地进行网上拍卖,分别为“烟J[2015]1006号:通世路以东、红旗中路以南(原市委党校)宗地;烟J[2015]1007号郑刘旧改B宗地;烟J[2015]2003号烟台胶东文化广场东部宗地,确定该宗地为文化产业用地;烟J[2015]2004号:莱源路西侧、东沟东南B宗地”。四宗地的挂牌时间为9月10日9:00-20日10:00。

按照烟台市国土资源网上交易系统交易规则规定,土地在网上挂牌出让期间系统全天24小时开通,网上挂牌出让期间都可以进行竞拍。挂牌时间的最后5分钟为限时竞价期,在限时竞价期内有报价并且在整个挂牌时间有2家及以上报价的,系统自动进入延时竞价期,每个延时竞价期为5分钟。

20日上午10点以后,除了原市委党校地块外,其余3宗地因无人竞买而流拍。而进入竞价阶段的原市委党校地块,5家房企展开了激烈竞争。据烟台市国土资源网上交易系统显示,该地块建筑面积为50700平方米,使用用途为住宅、商服及公共管理与公共服务,出让年限分别为70年、40年与50年,起拍价为2.13亿元,每轮加价10万元。

记者发现,在9月10日原市委党校地块网上挂牌出让

首日,“653”号竞买人首先进入人们的视野。15日,“655”号竞买人来了。18日,又有两位竞买人厮杀进来,分别为“695”号和“688”号。20日,原市委党校地块临近网上挂牌出让截止时期,各家展开了激烈竞争,期间新的竞买人“682”号加入。

“简直太激烈了,按秒出价啊。”不少房产圈的业内人士盯着电脑上的出价记录,看得非常过瘾,“烟台土地市场很久没这么火爆了,感觉好几年没有这么激烈的竞拍了。”一业内人士称,真不好猜谁能拿到这块地,拿地的这几家房企,既有本地国企开发商,也有外来的大开发商。

20日上午11点左右,100多轮竞拍后,“695”“688”“653”三个竞买人仍然在激烈竞拍,几乎是一个出价后,另一个紧跟着出价。三家房企激烈竞拍的场景,一直延续到20日下午4点10分左右,以“653”号竞买人退出告终。

但这场竞拍并未结束,厮杀反而比之前更加猛烈,“695”号与“688”号竞买人开始展开对决。两个买家竞买一直到20日下午5点27分37秒结束。竞拍期间,一家出价后,另一家五六秒钟之内,立马以每次加价10万元出价。一业内人士开玩笑地说:“这点鼠标点的速度,真不是一般人,不知道竞买人的手疼不……”

最终,经过551轮竞拍,“695”号竞买人以3.13亿元成功拍下原市委党校这块炙手可热地块,溢价率46.9%,楼面地价6174元/平方米。据了解,“695”号竞买人为烟台明珠山庄置业有限公司。而与该竞买人对决的“688”号为一实力雄厚的央企大开发商。



▲原市委党校地块位于芝罘区通世路东侧,现在已被围挡包围。本报记者 钟建军 摄

挂牌编号: 烟J[2015]1006号 出价记录【总共: 551笔】			
行号	竞买号	报价提交时间	报价数(万元)
1	695	2015/9/20 17:27:37	31300
2	688	2015/9/20 17:27:31	31290
3	695	2015/9/20 17:26:52	31280
4	688	2015/9/20 17:26:47	31270
5	695	2015/9/20 17:26:39	31260
6	688	2015/9/20 17:26:34	31250
7	695	2015/9/20 17:26:23	31240
8	688	2015/9/20 17:26:18	31230
9	695	2015/9/20 17:26:08	31220
10	688	2015/9/20 17:26:02	31210
11	695	2015/9/20 17:25:54	31200
12	688	2015/9/20 17:25:45	31190
13	695	2015/9/20 17:24:57	31180
14	688	2015/9/20 17:24:53	31170
15	695	2015/9/20 17:24:49	31160
16	688	2015/9/20 17:24:45	31150
17	695	2015/9/20 17:24:36	31140
18	688	2015/9/20 17:24:31	31130

出价记录显示,两家房企竞争异常激烈。网络截图

记者探访

“这块地好那可便宜不了”

20日18时30分许,记者来到位于芝罘区通世路上的原市委党校地块。原市委党校大门外的空地上,俨然变成了一个小停车场,十余辆轿车、厢式货车停放在门口。住在旁边世秀小区的一位居民告诉记者,市委党校已经搬走,小区里车位紧张,不少车主便将车停放在门前的空地上。

记者看到,原市委党校大门外已竖起蓝色围挡,记者顺着一旁的通道进入院内,院内一片漆黑,借着路灯的光,能看到一旁已废弃的小楼,环顾一周,并没有发现有人看守。

“党校搬到新校去了,这个地方就空出来了。”附近散步的一位市民说,当听记者说这块地正在网上拍卖时,该市民说,“那可便宜不了,这块地好,旁边是政府单位,附近不仅有公园,还有多所幼儿园和学校。”

本报记者 钟建军

多知道点

上半年烟台土地供求双双下滑

2015上半年烟台土地市场供求双双下滑,据同策咨询监控数据显示,2015上半年烟台房地产业土地供应22宗,共106.4万 m^2 ,同比2014上半年分别下降29.0%、27.3%;成交17宗,共67.6万 m^2 ,同比2014上半年分别下降41.4%、54.1%。

从单月来看,2015上半年烟台房地产业土地供求低迷,4月份土地供应6宗,48.25万 m^2 ,达到上半年供应宗数、面积峰值;1月份成交6宗,30.86万 m^2 ,达到上半年成交宗数、面积峰值。

从区域来看,2015上半年开发区供应8宗列第一;芝罘区供应5宗列第二;牟平区供应4宗列第三;福山区供应3宗列第四;莱山区供应2宗列第五;高新区上半年无土地供应。六区土地供应面积中,芝罘区供应44.52万 m^2 列第一;开发区供应31.41万 m^2 列第二;莱山区供应10.93万 m^2 列第三;福山区供应9.86万 m^2 列第四;牟平区供应9.67万 m^2 列第五;高新区上半年无土地供应。

2015上半年六区土地成交宗数中,福山区成交6宗列第一;开发区成交4宗列第二;芝罘区成交3宗列第三;莱山区、牟平区成交2宗,并列第四;高新区无土地成交。

土地溢价率超50%需上报

按照国土资源部等部委此前的规定,为了抑制土地价格过快上涨,地方城市出让土地溢价率超过50%就需上报给国土资源部。

“对招拍挂出让中溢价率超过50%、成交总价或单价创历史新高的地块,市县国土资源主管部门要在成交确认书签订(中标通知书发出)后2个工作日内,填写《房地产用地交易异常情况一览表》,分别上报国土部和省(区、市)国土资源主管部门。”国土部的通知中称。

通知针对的是全国105个城市,既包括北京、上海等一线城市,也包括杭州、厦门等二线城市,同时还包括如河北省保定之类的三线城市,烟台也在其中。

◎拍卖背后的故事◎

1 此次拍卖是否意味着烟台楼市回暖?

“这几年来,房地产形势不好,烟台市场挂牌出让土地不是流拍就是以低价成交,原市委党校这块地经过551轮竞拍,溢价率46.9%,3.13亿元成交,真有点让人

意外。”烟台房产圈一位业内人士说。

根据公开资料显示,近几年来,烟台土地市场挂牌出让土地,多以低价成交或流拍。即使今年以内,市场环

境依然不好。5月份、8月份,烟台土地市场零成交,尤其是8月份11宗土地流拍。而本月供应的4宗地块,除了原市委党校这块外,其余三宗地也因无人问津而流拍。

“其实,目前烟台房地产市场还处在一个寒冬,回暖迹象不明显,开发商拿地欲望不足,没有好地块开发商一般不出手。”烟台一位房产圈资深人士称。

2 为何该地块炙手可热?

2015上半年烟台土地市场供求双双下滑,为何该地块如此受青睐?业内人士如何看待?

据业内人士介绍,原市委党校地块是一块相对优质的土地,位于通世路,距市区较近,成熟度较高,房企对于它的期望值也较高,“背靠山,周边有湖,而且生活氛围较高。

在土地资源稀缺的芝罘区,这种地块显得珍贵。”近一两年来,其他拍卖的地块,除了不符合开发商市场需求外,地角比较偏,有多个旧村改造项目,市中心的少之又少,开发商不感冒。

“这块地周边项目销售火爆,几乎被抢购一空,而且住宅售价都在1万元/平方米以

上,再说市里已经没有这种好地角了,我认为这个成交价格对房企来说,还算可以。”一房产分析师说,不过该地块没有划入学区,与翡翠明珠一路之隔,错失南通路小学,双语学校。

不过也有人士认为,这个成交价格有点高了。该地块楼面地价每平方米6000元

以上,估计售价1.2万元/平方米,价格支撑压力大。“今天,原市委党校地块成为烟台最炙手可热的地方。记得第一次来这里是两年前,从最初的各种规划预想到今天的激烈厮杀,也算是曾经经历过。目前这个楼面地价,已经超出了预想。”烟台一网友称。

3 拍走该地块的是何许人?

原市委党校地块起拍价2.13亿元,不过由于身处芝罘区稀缺好位置,生活氛围成熟,仍然吸引了多家房企前来争夺,最终烟台明珠山庄置业有限公司报价31300万元抢得该地块。

记者从全国企业信用信息公示系统(山东)查询得知,烟台明珠山庄置业有限公司成立日期为2015年3月13日,是一家成立仅半年多的新公司。注册资本是2000万元人民币。公司经营范围

包括:房地产开发经营;建筑材料、装饰材料、五金交电、化工产品(不含化学危险品)、日用杂品的批发、零售;自有房屋租赁。

企业公示信息一栏显示,公司股东有三人。9月18日,该

企业法定代表人曾发生变更。该房企还有一则股权出质信息,设立登记于2015年9月11日,出质人为三名股东,质权人为龙口广大经贸有限公司。

本报记者 李园园