



南京两宗地 200 亿元起拍

中国第二拍本周末响槌

去年底,广州亚运城地块出让,起拍价165亿元,保证金20亿元。当日,富力、雅居乐、碧桂园三家联合体最终以255亿元的总价竞得该地块,创下全国地王新纪录。这一场竞拍也被誉为“中国第一拍”。

而将于本周末(9月19日)公开拍卖的南京滨江两幅地块,起拍价分别为121.41亿元和78.93亿元。两幅地块共近67万平方米,地块相邻,同时推出,合计总起拍价甚至超过了去年的广州亚运城地块。有业内人士向《每日经济新闻》记者表示,“称其为中国第二拍,应该毫不为过吧。”

南京业内人士也一致认为,“如此高额的成本,恐怕只有央企拿得下了”。

面积超90个标准足球场

据南京国土资源局公告显示,编号为NO.2010G32(以下简称G32地块)的下关区滨江江东路以西1号地块,出让面积约530亩,挂牌出让起始价为121.41亿元。另外一幅相邻地块编号NO.2010G33(以下简称G33地块),出让面积约470亩,挂牌出让起始价78.93亿元。

资料显示,两幅地块首尾相连,出让时间一致。两幅地



块合计出让面积高达1000亩,有90多个标准足球场大小。合计起始总价200多亿元,甚至超过了去年底出让的最贵地块——广州亚运城地

块的起拍总价。根据公告规定,两幅地块的竞买保证金分别为25亿元和16亿元,如此之高的保证金,同样创下了土地市场上的纪

录。

据南京业内人士透露,早在去年4月29日,南京市国资集团、南京下关区人民政府等三方就签订了《关于南京下关滨江区域老城改造项目的战略合作框架协议》。此协议规划用地面积约232公顷,江岸线约2.3公里,明城墙、秦淮河、滨江在此交汇,是最能体现南京城市特色的区域。而即将于本周末推出的G32地块和G33地块,正位于其中。南京某知名业内人士表示,“200亿元底价地块的上市,正是南京外滩建设拉开序幕的契机。下关滨江改造的话题由来已久,并不是首次被提及,而是酝酿多时。”

该人士称,随着旧城改造进程的日益推进,阶段性的成果也在近期显现,“其中包括对滨江用地的规划和开发方式的细化”,而G32地块及G33地块的出让,正是这一阶段性成果的体现。

据悉,南京市2010年计划供应经营性用地600公顷,其中居住用地460公顷,全年计划实现土地出让成交价款总额为200亿元以上,而上述两幅地块的起拍总价,即超过200亿元。据南京业内人士称,目前南京完成的土地交易面积还不到全年计划的20%,巨幅地块并未违规。

业内称

“只有央企拿得下”

两幅天价地王,还未起拍便引发多方关注。此前有南京业内人士指出,“两幅地块体量太大,规模已违背了国土部的有关规定”。国家《限制用地项目目录(2006年本增补本)》规定,大中城市商品住宅项目用地规模不得超过20公顷。

尽管两幅地王的出让有打“擦边球”的嫌疑,但严格地说并非违规。

G32、G33两幅即将出让地块并非全住宅用地,根据规划,G32地块为商业住宅混合用地,而G33地块为商业、文娱、住宅混合用地。

两幅地块折算后的楼面起价分别为5929元/平方米和8272元/平方米,据南京新浪一位负责人称:“目前地块周边在售楼盘均价在2万元/平方米左右,仅仅按楼面价而言,两幅地块还是便宜的。”

另据了解,两幅地块均为毛地出让,地块上尚有一些建筑未被拆清。如果将这一部分成本计算在内,未来开发商所付出的成本可能还要提高不少。而起拍价200多亿元,竞买保证金41亿元的高门槛,更是使得南京业内一致认为,“也只有央企才拿得下了”。

(每日经济新闻)

前8月11城市推地 不到计划五成



在南京下关区滨江江东路以西1号地块和滨江江东路以西3号地块,因200亿的起拍价而被认为是今年全国总价“地王”的同时,上海世博会5.28平方公里的土地也已被业内提前认定是单价“地王”的当选者。与上述地块一同被看好的,还有杭州、北京、广州等多个城市核心区域的热门地块。中原地产昨日(9月14日)刚刚赶制出的最新统计数据表明,截至今年9月9日,各主要城市的土地出让收入再创新高,但各地推地数却远远未达到计划目标。即使与去年相比,也只完成了其土地出让总量的66%。由于4月份的楼市新政明确规定,各地要增加土

地供应,以平抑房价,所以地方政府仍然存在“大量开放地”的压力。

卖地收入再创新高

《每日经济新闻》发现,与去年相比,各主要城市的土地拍卖收入再创新高。中原地产的统计数据表明,以上海为例,截至9月9日,通过拍地已获得的土地出让金总额高达940亿元,而去年全年不过995亿元。比上海更高的是长春,截至9月9日,通过土地拍卖获得的收入,已达到去年的1.64倍。

相比之下,各地出让的土地总面积,却远远达不到去年全年的水平。仍然以上

海为例,今年以来的新增供地仅297公顷,是去年全年852公顷的35%。和上海情况相同的还有杭州,今年以来只供应了86公顷,仅为去年283公顷的30%。

与此同时,根据中原地产的统计,如果对年初各城市公布的土地出让计划,除了武汉、天津、长春、上海等城市目前已完成或即将完成目标外,其余各大城市仍然需要在近期大量开开放地,才能完成今年的计划。11个城市平均土地出让量,仅完成了今年计划的47%。特别是北京、重庆、广州、杭州等城市,截至目前仅完成今年土地出让计划的不足三成。

土地供给的不足,给各地地方政府后续调控房价带来了巨大的压力。中原地产研究总监陶琦说,“国十一条”明确,要增加土地供给,以平抑房价。因此各地地方政府已不仅仅把土地视为地方财政的重要收入来源,也认为是抑制房价过快上涨的一种手段。

因为上述原因,各地地方政府很有可能在今年后续的时间里,大量增加土地供给,以平衡地价。而在这些地块中就包括了有可能成为“地王”的部分城市核心地块。

央企、国企开发商 继续发力

在各地大量供应土地,抑制房价的同时,开发商却

面临“断顿”的危机。陶琦透露,根据中原地产的观察,实际上过去几年中,各地的土地供应量,一直达不到当年度开发量,很多开发商在开发了部分土地储备后,通常会发现,需要会花更大代价从土地市场高价购买地块。

陶琦表示,虽然有消息称,开发商目前资金普遍紧张,无力高价购地。但实际上,诸如万科等开发商经过7、8月份的大量销售,目前的资金情况要大大好于其他企业,这些开发商便成为了土地市场上的“主角”。

而除了上述通过促销大量回笼资金的开发商外,大量央企、国企开发商也加入到土地市场中来。根据中原地产的统计,原先央企、国企在土地市场上购买的金额只占到市场全部成交金额的15%,而如今两类企业在市场上购买的土地总金额,已达到全年土地交易总金额的30%。

而在78家非主营房地产央企陆续退出房地产行业后,主业为房地产的16家央企实力得到进一步加强。在上海、北京等多地出现的新“地王”中,都有央企和国企的身影。即将于本周末推出的南京总价新“地王”,也有央企计划拿地的传言。

陶琦根据上述土地市场的供应和需求情况分析认为,下半年的土地成交溢价率会高于上半年。

(每日经济新闻)

二三线城市楼市 总体上涨中有所分化

进入“金九银十”以后,二三线城市的楼市成交量总体仍维持上涨,但也出现了分化。业内人士指出,随着开发商加大推盘力度以及需求逐步释放,二三线城市的成交量仍会保持活跃。

总体上涨中有所分化

二三线城市9月份以来成交量总体呈现上涨态势,但也开始出现分化。

中国指数研究院统计显示,9月第二周,大连、海南、厦门等城市的成交量均有明显上升。其中,上升幅度较大的城市是大连和海口,周销售面积分别达到了7.35万平方米和1.7万平方米,环比9月第一周上升了89.30%和64.65%。厦门、温州、扬州等城市周销售面积的环比增幅在20%以上。重庆、青岛、合肥等地的成交面积则出现了环比下滑。重庆周销售面积为43.92万平方米,环比第一周下降了13.63%;青岛和合肥的周销售面积分别为18.4万平方米和14.98万平方米,环比下降了29.11%和25.76%。此外,东莞、贵阳等地的成交面积也出现了回调。

“总体而言,进入金九银十的传统销售旺季后,成交量仍继续维持在高位水平。”国金证券研究员曹旭特指出,除了销售旺季的带动外,受调控压抑积累了一定量的刚性需求,而前期部分开发商降价预期收窄,引发刚性需求释放和一些投资性需求进

场。此外,由于通胀预期再次出现,房地产的保值增值属性也开始吸引投资者入场。

在成交价格上,杭州、武汉等地在9月第二周经历了“量价齐升”,住宅的成交均价分别为24810元/平方米和6182元/平方米,分别环比上涨28.04%和1.66%。重庆则经历了“量缩价跌”,不仅成交面积环比下降了近14%,成交均价也环比下跌了7.79%,达到6014元/平方米。

后期供应蓄势待发

进入传统销售旺季后,不少开发商开始加大推盘力度,市场供给有所提升。

数据显示,9月份以来,武汉有50余个楼盘计划推出新房源,首周内已有23个项目取得预售许可证,这一数量相当于7月、8月的总和。

杭州主城区在9月第二周共有5个项目取得预售证,其中三个为纯住宅项目,总计批准上市套数1406套,批准上市面积达到14.91万平方米。在住宅项目中,位于下城区的万家星城项目,共批准228套,批准面积2.09万平方米,拟售均价21260元/平方米。

业内人士指出,在一线城市房价大幅上涨后,很多地产商已经把目光转向二三线城市,竞争程度日趋激烈。一些二三线城市的房价并没有受到调控的影响,反而有所上扬,在市场趋于饱和时需要警惕风险。

(中国证券报)