

# 广州首现个人拿地 一女子掷5亿元击败12房企

□新华社“新华视点”记者 乌梦达

日前,广州首例通过“限地价、竞配建”模式拍卖的土地成功出让,受让人是一位在竞拍中击败了12位房地产企业的自然人。这起拍卖,因其自然人购地和土地出让高溢价而成为各界关注的热点。

## “正规军”不敌“个体户” 是“一个人战斗” 还是“背后有别人”?

4月28日下午,在广州市进行的一场土地拍卖中,天河区黄埔大道竖红化工厂住宅用地经过数十轮竞价后,最终以总价5.26亿元和配建130套公租房拍出。在拍卖现场频频举牌、投得这一地块的受让人名叫“李燕如”,一个自然人。她相当低调,简短表示“来自深圳、有房地产开发经验,相关信息以后会通过雅翔房地产开发有限公司网站公布”,而后便匆匆离开拍卖现场。

记者30日试图联系李燕如本人,但拨通电话后,接电话的是她的助手。据这位“蔡小姐”介绍:“李燕如外出休假”,手机交由她保管,目前“无法联络到李燕如”。这位蔡小姐证实,自己隶属于李燕如向广州市国土房管局报备的“雅翔房地产开发有限公司”,公司尚处在“预登记”阶段,因此在网上和工商机关无法检索。对于此次购地的细节和李燕如是否有合作伙伴,她表示“并不清楚”。

暨南大学管理学院教授胡刚接受记者采访时表示,这起拍卖之所以引人关注,主要因为受让人自然人的身份,但我国法律并未对进行土地开发经营者的身份进行限制,境内外公司、企业、其他组织和个人均可申请。但中原地产广东项目部经理黄韬表示:“与资金雄厚、经验丰富的开发商相比,自然人很少能拿地成功,这不是政策限制,而是投资门槛的作用。”

业内人士分析,这起“正规军”不敌“个体户”的竞拍背后可能并不简单,因为很难确定李燕如是一个人还是“背后有别人”。“有可能她代表了一些低调的开发商,或是几个人共同集资。”黄韬说。

广州市国土房管局表示,拍卖前对李燕如的资格进行过审核,结果符合相关条件。而她也正在申请竞买该地块时按照竞买须知要求提交了成立项目公司“广州市雅翔房地产开发有限公司”的相关证明。但这个项目公司只是“预申请”,须待竞标成功后注册。

记者了解到,李燕如也并非“广州第一个拿地成功的自然人”。据广州市国土房管局证实,早在2005年,广州琶洲地区的PZB1301地块就被两个自然人以4.6亿元的总价、6223元/平方米的楼面地价购入,但2006年又因无力如期支付该块土地出让金被收回。



大图为李燕如在举牌。小图为登记表上的竞拍者姓名。

## “限地价、竞配建”模式 能否限住“地王”?

此次拍卖是广州自2011年其创新“限地价、竞配建”模式后的首起成功案例。

广州市房管局交易登记中心主任伦小伟介绍,这一模式是先限定地块的“合理最高上限地价”,当竞拍报价达到这个价格后,不再继续竞价,而改为竞配建公租房面积,报出配建面积最大者为竞得人。

广州市同创卓越房地产投资顾问有限公司总经理赵卓文表示,2010年前后,全国商品房价格普涨,市场大批“地王”频出,一些城市拍卖土地的楼面地价就超过附近已建商品房房价。在这一背景下,各地纷纷出台措施,限制土地出让环节出现“地王”,从土地供应的源头力图抑制高房价。广州在2011年试点“限地价、竞配建”的模式。

然而“好初衷”遭遇市场“软抵抗”。此前广州虽然推出多幅限地价、竞配建地块,但没有一起进入到最终竞配建环节。业内人士分析,这一方面是楼市成交低迷压低了开发商拿地热情,另一方面开发商也担忧高档社区配建保障房带来的后续物业管理难题。

此后,广州市国土房管局对政策进行了多次微调完善,如对保障房配建比例、建设位置进行调整。

“这一起出之所以能成功,主要是因为土地出让位置优越,对开发商而言有很强的吸引力,应该为后续出让提供借鉴,做到‘既防地王,又增保障房’。”胡刚说。

然而,还是有人质疑,限制地价,但不限制土地转让,是否会让政策流于形式;房价在土地被层层转让后还是难降?

对此,伦小伟回应说,虽然国家并不限制购买后土地转让,但土地转让和房价升高不是简单的传导关系,而且广州规定无论如何转让,“签订的配建保障房数量不能减少”。

## 土地出让高溢价 市场回暖了吗?

当楼市调控进入深水区,这起土地的高溢价拍卖又传递出哪些信号?

——“面粉13000元,面包至少28000元?”

记者在广州市国土资源和房屋管理局网站上查询发现,这块土地总面积为17304平方米,其中可建设用地15178平方米,按最终成交价5.26亿折算,楼面地价约为11552元,折合楼面地价11552元/平方米,剔除配建公租房面积后达12634元/平方米。

有媒体据此计算,加上建安成本和税费等支出,最终销售价格可能超过28000元,而附近目前在售楼盘均价约为20000元。这是否是新一轮楼市涨价的信号?

赵卓文认为,由于采取了限制最高地价的方式,13000元的拿地价格不算低,但尚难称“地王”,加上建安成本和税费,成本可以控制在18000元内。而且售价需要考虑到楼市整体环境,不是“想卖多少就能卖多少。”

——楼市受调控所限,土地将成下一个投资热点?

胡刚认为,个人购地的出现,可能意味着调控限购下投资资金在寻找新的出路,向土地市场淘金。黄韬则分析,如果真是自然人开发,就可能存在“拿地容易开发难”的情况,自然人相比大型企业,更难获得贷款,而其他融资渠道的高风险性和项目开发的专业性要求,可能对后续项目带来不利影响。

对此,胡刚建议,对近期出现的自然人拿地趋势需要关注,通过加强项目审核及预警,防止出现项目烂尾风险。

——土地出让溢价回升,是个案还是开发商对市场预期回暖?

自去年底以来,广州市住宅土地出让市场一直相对低迷,开发商出手买地地寥寥。然而,这块热门地块的竞拍中,在不到20分钟内,地价就已在数十轮竞拍中从3.6亿元升至5.26亿元,溢价达45%,这是否意味着开发商对后市前景的预期将回暖呢?

广州市国土房管局表示,除了该地块地理位置优越等因素外,也表明市场和投资者看好未来广州发展前景。黄韬等业内人士则认为,这起拍卖更像一起个案,不能因此判断市场预期即将回暖。

(据新华社广州4月30日电)

食堂承包专家 让您吃得放心

民鑫餐饮 竭诚为您服务

便民服务电话

民鑫餐饮

承包企事业单位、学校、医院职工餐厅; 膳食托管; 餐厅经营

2232111 15538273389

服务电话

报警电话 110 鹤壁市公安局

消费投诉电话 12315 鹤壁市工商行政管理局

假烟举报电话 12313 鹤壁市烟草专卖局

捐助热线 3331768 鹤壁市慈善总会

捐助热线 2185307 鹤壁市社会福利院

消防服务窗口电话 3370399

消防投诉举报电话 96119 鹤壁市公安局消防支队

大自然航空售票 4008880392

房产信息

万坤房产经纪

房产买卖 抵押贷款 房产过户 信息咨询 疑难杂症 办理

3283111 13839227670

家政服务

淇河家政

搬家、地毯清洗

单位、家庭保洁 3380777、13803824821

修改管道、疏通疑难管道

疏通便池、修太阳能、清理化粪池、钻孔、防水

15139280618 15690658888

同力清洁服务

承接各种高空作业(安装)清洗、单位日常保洁 疏通清理化粪池、管道 13033891162 杨先生

福源专业疏通各种管道

疏通便池、修改管道、清化粪池、清洗地毯 高增压清洗安装 13084236078

淇滨家洁

承接各种高空作业、单位、家庭保洁 疏通管道 13084233220 15839255835

幸福家政

疏通管道、打墙改门、刷乳胶漆

15039255848

利民、舒心家政

专业月嫂、育婴师、外语清洗、疏通管道

3298881 2189990

大自然家政

外墙清洗、打墙改门、空调移机

18239236633

亚新家政公司

单位、家庭保洁、地毯清洗、外墙清洗

3280508 13839238933

医疗保健

旺旺催乳中心

专业治疗: 乳头、积奶、乳腺增生、无乳回奶等

特效: 催乳汤、积奶汤、催乳师、培训催乳师

催乳热线: 13193480811

鹤壁华夏心理咨询中心

专业的心理咨询和团体决策

情感等心灵困扰, 咨询内容严格保密

预约电话: 18239227731 (无来电显示)

按摩医院 马佩凯肛肠专科

老区咨询电话: 2847015

新区咨询电话: 3320085

综合信息

家用、商用净水机

今生只做净水 享受五星级服务

3287899 1380822802

文稿创作及发表

专业提供各类文章、文稿指导和发表服务

13603923135

水务净水

专业解决单位及家庭水质问题, 首家净水 产品超市, “一站式”水质检测与处理

3335800 15038289198

打印机大世界 曙光科技

原装打印机、传真机、一体机 点钞机、碎纸机、晒鼓、碳粉

维修打印机 专业加粉

地址: 鹤壁市鹤大南路 (御景园酒店对面)

电话: 3388355 15539219381 13783035381

文化传媒

《淇水清风》《正月》画卷

千年淇河文化 尽在淇水清风 经典商务礼品

淇河文化热线: 3317888 15203820688

用工求职

鼎鑫劳务 全心全意为劳动者服务

求职热线 3295999 3388888

