

# 北京新地王楼面价4.4万元/平方米

业内预估该地块房价或超10万元/平方米



## 核心提示

经历了10次网上报价、46轮现场竞价以及300多轮配建回购房面积竞争,被称为“准地王”的北京海淀区万柳地块拍卖10日下午落下帷幕。民企“中赫置地”以26.3亿元的最高上限价格、配建16400平方米回购房的条件力压群雄,这一价格折合楼面价约4.42万元/平方米,刷新全国纪录。

### 拍卖现场 46轮竞价 +300多轮竞争

10日下午3点半,万柳地块拍卖现场——北京市国土资源局交易大厅内人头攒动,到场的记者人数远远多过开发商。

一人市就被贴上“准地王”标签、现场竞拍时间推迟、众多知名开发商参与角逐、设价格上限以防报价过度飙升……种种因素叠加,让万柳地块成为近年来北京土地市场人气最高的地块之一。

该宗地的挂牌起始价为18.66亿元。在10日的现场竞拍前,已获得10次网上报价,最高报价达到19.56亿元,所以当天的现场竞拍起拍价为19.66亿元。当主持人宣布竞拍开始后,交易大厅一下子安静下来,融创首先举牌,报价很快突破20亿元。在前20轮报价中,7号中赫和12号融创你追我赶,紧盯不放,龙湖、懋源也频频举牌。有的开发商在主持人报价之前就抢着为下一轮举牌,主持人不得不多次提醒:“请在我报价之后举牌。”

为防止“地王”再现对京城楼市的负面影

响,万柳地块创新了拍卖规则,采取“最高合理限价+配建回迁房面积”的做法,一旦开发商报价“撞线”,将转而竞拍回迁房面积。

经过46轮竞价后,懋源举牌到26.3亿元竞价上限。休会10分钟后,转入回购房建设面积的竞争中。这一环节剩下6家开发商继续坐镇,不过后来还是融创和中赫两家持续缠斗,双方交替举牌。最终,中赫以“16400平方米”的回购房面积竞得该地块,引来一片唏嘘声。据统计,对配建回购房面积的争夺多达300多轮。

拍卖结束,拿地者中赫置地成为全场焦点。据了解,中赫置地成立于2005年,是民营企业中赫集团(主业为地产、采矿及IT)旗下的全资子公司。中赫置地在京开发过的项目包括“北纬40°”以及著名的天价楼盘“钓鱼台七号院”。中赫置地CEO孙鹏表示,公司欲将万柳地块打造成中赫置地高端住宅项目的另一代表作。

### 拍卖结果 单价刷新全国纪录

北京中原地产市场总监张大伟表示,该地块26.3亿元的最高成交价格溢价率达40%,扣除回购房面积,最终成交楼面价约为4.42万元/平方米。这一楼面价不仅排名北京住宅类地块的第一名,在全国也是第一。“在已知的全国住宅类地块中,还未出现过比这更高的价格。”张大伟预计,该地块项目的销售价格可能达8万~10万元/平方米。链家地产分析师陈雪也认为,如果考虑到政府回购房以及各种建安、财务、管理成本,该地

块的项目成本将接近6万元/平方米,因此未来项目开盘价格肯定在8万元/平方米以上。

一家参与竞标但与该宗地擦肩而过的房企内部人士告诉记者,他们公司对该宗地的心理价位是控制在4万元/平方米以下、回购房控制在4000平方米以内,“否则这块地就不太好做”。该人士认为,以中赫的开发经验来看,把这块地做到盈利是没问题的,预计最终销售单价为八九万元/平方米。



万柳地块的出让引发媒体关注,当天到场的记者远远多过竞拍企业。

### 业内看法 拍卖结果不具标志性意义

业内人士表示,万柳地块这么高的出让价格并不具有标志性意义。

张大伟告诉记者,北京土地市场的高溢价还是个别现象,而且大部分是一些非住宅类的小地块,市场对此过度解读可能会影响购房者恐慌性入市,而实际上,虽然房价已经止跌,但大涨的可能性依然很小,购房者还是应该保持理性。

海淀区政府部门表示,万柳地块被确定为六郎庄搬迁平衡资金用地,该用地入市交易后的可支配收入将全部用于六郎庄村的搬迁整治工作。

### 场外看点 《人民日报》奉劝央企退出

事实上,万柳地块在成交之前已引发热议。10日,《人民日报》的“人民时评”栏目刊发题为《央企应推动楼市健康发展》的评论文章,告诫央企勿参与北京万柳地王争夺。

文章称,参加万柳地块争夺的央企,虽然都被允许将房地产作为主业,但在调控关键期,央企参与“地王”争夺恐怕不合时宜,因为这不但会对市场起到不良的示范效应,而且可能被市场解读为房地产调控放松的信号,影响整个房地产调控的大局。央企开发商们应该积极协助政府搞好调控,而不应该只盯着自己的账本,“调控楼市的决心仍然十分坚定,这种决心不仅要靠领导人来传递,还要靠央企带头落实”。

### 央企保利地产临阵脱逃

也是在10日,保利地产突然宣布退出与融创地产组成的联合体,不再参加北京万柳地块土地拍卖。

保利地产在为此发布的声明中称,“公司接到大股东中国保利集团通知,由于目前正值房地产调控关键时期,根据国家对于房地产调控政策要求,考虑到北京万柳地块的情况,保利地产正式退出与融创地产组成的联合体,不再参加北京万柳地块土地拍卖。”

在保利地产退出之前,万柳地块现场竞价曾被推迟。有业内人士认为,这些变数均与该宗地的出让时间和价格相关,当前房地产调控进入了一个新的阶段,该宗地以何价格成交,将会直接影响到公众对房地产市场的判断和预期。

### ■大势分析 “楼市复苏趋势明显”

随着央行再次降息,业内分析认为,从各项数据来看,目前市场复苏趋势明显。

北京中原地产研究部统计的数据显示,上周全国主要54个城市,商品房签约达55191套,连续9周突破5万套。北京中原地产研究部总监张大伟表示,央行再次降息,继续释放流动性,同时影响购房者预期,看跌的购房者减少,入市的积极性明显提高。开发商乐观情绪开始出现。从上半年的数据来看,成交最多的热点项目依然是郊区高性价比项目。

张大伟表示,5-6月的主要城市楼市全面复苏,对价格的支撑作用也已经体现,房价再跌的可能性接近于零。在调控微松的影响下,恐慌性入市量可以支持目前的成交量继续放大20%左右,但恢复2009年~2010年高量的可能性不存在。对于房价来说,调控已经适时松动,这给房地产再次带来了喘息的良机。地方政府加快了预调微调的步伐,可能预期的信贷政策微调幅度超过预期。

北京高华证券研报也认为,在购房承受能力改善、购房意愿增强以及地方政府支持因素下,年初至今房地产交易量强劲复苏。预计下半年交易量有望比上半年增长10%~20%。但房价不会大幅全面回升,原因是刚需是成交量复苏的关键因素,它对承受能力的敏感性较高。其次,开发商需要用一两个季度来将资产负债恢复至良性水平。新盘上市数量可能会在下半年增幅较大。

华西证券研报表示,央行连续降息,客观上利好房地产市场。在成交量持续回升、房价反弹明显的情况下,市场对楼市触底反弹的预期十分强烈。

### 链接 上半年土地收入惨淡 7月或将迎来转机

受到多种因素影响,今年上半年北京土地收入惨淡。北京土地整理储备中心的公告显示,上半年北京共计成交72块土地,总出让金额为144.8亿元,同比大幅下降55.7%。其中,5月份还出现了零经营性用地出让的情形。

10日高价出让的万柳地块无疑为下半年的土地成交开了一个好局,而目前楼市成交回暖的态势无疑给开发商注入了一针强心剂,开发商拿地积极性倍增。与此同时,土地的供应量和质量也较上半年明显改观。记者从土地储备中心网站看到,朝阳霞光里、亦庄、大兴等优质地块都在等待“出阁”。

北京中原地产市场总监张大伟表示,随着市场资金面有所缓解,开发商对优质地块的需求依然存在,预计7月份本市土地市场会逐渐升温。不过,全年土地市场仍难以乐观,预计今年的土地出让收入将创下最近数年来的新低,“很可能难以突破800亿元”。

(综合《京华时报》、《新京报》)