

政府限制价格推迟竞拍 北京新地王压力下登场

土地市场是否就此出现反转

尽管经历了限制最高价格、推迟竞拍，新地王还是在北京诞生。

7月10日16:55，海淀区万柳地区居住用地项目以26.3亿元的价格、配建16400平方米回购房的条件，被中赫置地下属的北京赫华恒瑞房地产开发有限公司竞得。

按照北京中原市场部的计算，这块土地的楼面价格高达4.42万元/平方米。这不仅是北京住宅类地块的第一名，在全国也是第一名。在全国住宅类地块中，此前未出现过这么高的价格。

在北京历史上，楼面价高于此次拍卖的海淀区万柳地区居住地项目的，仅有4块加油站用地。之前出让的王府井商业地块，楼面价也仅为43228元/平方米。

尽管楼市限购的政策并未有丝毫的松动，尽管从中央政府到普通民众都不希望看到地王的出现，但在楼市交易量反弹的情况下，地王依然出现了。



七月十日，北京万柳地块现场。

竞拍一波三折

这个新地王的诞生不容易。

万柳板块是北京有名的高档社区聚集地，目前已有项目的均价在5万元以上，有些项目售价甚至高达8万元。也许正是这个原因，这个地块自从5月30日在北京土地储备中心挂牌开始就吸引了众多关注。

6月19日，该地块开始首次竞价，当天上午就获得186600万元的报价。到了7月3日，该地块已经累计获得10次报价，价格达到195600万元。这个时候，该地块还仅仅处在竞拍前的报价阶段，正式竞拍还没有开始，楼面价就已经超过了2.5万元/平方米。

这样来势凶猛的报价，引发了相关部门的关注。7月3日晚，北京市国土资源局发出一则公告，将该地块的公开竞拍日期推迟到7月10日。而按照原定计划，该地块应该于7月4日正式竞拍。

不仅竞拍日期推迟，价格限制也随之出现在了该地块竞拍的规则中。按照北京市国土资源局的公告，万柳地块竞价在到达价格上限后，将通过竞争地块上配建“回购房”的面积，确定该地块的最终归属。

尽管如此，十余家房地产企业依然摩拳擦掌。

7月10日，人民日报发出评论，呼吁央企退出该地块的竞拍，不过仍然有数家央企坚持参与竞拍。

7月10日下午，万科、中化方兴、中赫置地、龙湖、融创、中冶、懋源、中建、招商、华京投资、九龙仓-中建联合体等房地产企业悉数到场，等待竞拍开始。

不过，就在竞拍开始前不到半个小时，此前一直积极参与的保利地产突然发出公告，表示根据国家对房地产调控政策要求，考虑到北京万柳地块情况，宣布退出该地块的竞拍。

15:30，竞拍正式开始。仅仅15分钟，报价就达到了北京市国土资源局对该地块价格的上限：26.3亿元。

中化方兴、中赫置地、龙湖、懋源、融创等5家企业进入回购房面积的竞争阶段。从100平方米到5000平方米，再到11550平方米，有3家企业不再举牌，现场只剩下融创和中赫置地两家企业。

16:45，当中赫置地报出16400平方米的回购面积之后，最终战胜融创，拿下该地块。

“这个竞拍过程真是惊心动魄。”一家参与此次竞拍的房地产企业员工告诉记者，整个过程让她心跳加速，而最终的价格也让她惊讶。这个过程让她想到了2009年北京接连三个地王诞生的场面。

而另一家参与此次竞拍的房地产企业中层管理人士告诉记者，对最终这个价格并不惊讶，如果北京市国土资源局之前不对这个地块进行价格限制，最终竞拍出来的价格会更高。

“从现在的情况看，这个地块建成的项目可能要卖到单价8万元才能保本。而且，由于回购面积大，实际可供建成商品房出售的面积已经没有多少了，不知道中赫置地会怎么开发。”该人士说。

对大多数人来说，拿下该地块的中赫置地是个陌生的公司，但是，该公司开发建设的“钓鱼台7号院”则是北京市赫赫有名的豪宅项目。

自从6月以来，北京、上海、广州数个地块高价成交。其中，6月18日，广州拍出新地王，折合楼面价32968元/平方米。不到一个月，北京则以超过4万元/平方米的价格拍出了全国的新地王。

不过，在众多房地产业内人士眼中，北京这个新地王是一个特殊的地块，非常稀缺，并不足以衡量整个北京市的土地市场。

地王项目收益并不太好

自从这一轮史上最严厉的房地产调控开展以来，中央政府多次表态，要将房价调回合理区间。

今年上半年，住房和城乡建设部就三次表态，要坚持房地产调控毫不动摇。国家发展和改革委员会、人民银行、银监会也相继发出公告，澄清个别地方、媒体、公众对其政策的错误理解。

7月7日，国务院总理温家宝在江苏省常州市调研时表态，称“要毫不动摇地继续推进房地产市场各项调控工作，促进房价合理回归”。这已经是今年第5次谈到要促进房价合理回归。

北京中原市场研究部统计数据显示，今年上半年，北京市合计出让的72个地块中，总土地出让金仅为144.88亿元，同比上年同期的328.46亿元下调了55.9%，这一出让金也创造了最近5年来的最低值。这其中，住宅用地仅出让了8块，基本都是远郊区地块。

“好不容易推出万柳这样的优质地块，自然会吸引很多开发商竞拍。”伟业我爱我家集团市场研究院经理程浩业告诉记者，这个地块本身不是问题，高价拍卖也不是问题，关键是拍卖的时机不太合适。

程浩业告诉记者，对北京市来说，这个地块的竞拍时机可能也是迫不得已。这是一块早就储备好的土地，如果在北京储备中心存放的时间太长，政府的推地成本就会更高。

从以往的数据来看，北京市每年用于土地开发的资金差不多在1000亿元左右，这笔资金都是3至5年的银行短期贷款，如果不能尽快卖出，政府的资金压力很大。

上述房地产企业管理人士在今年上半年对一些地区土地市场的考察中发现，各地政府对土地的基准价并没有下调，地方政府还是希望通过各种方式吸引房地产企业以较高的价格拿地。不过，在他看来，尽管从6月以来已经有多个地块高价出让，但在很多地方，土地流拍的情况依然存在，土地市场还没有真正走出冷清的局面。

有统计显示，即使是高价出让的土地，目前的收益情况也并不好。

用保障房压地价

北京中原市场研究部总监张大伟拿出的数据显示，从2009年5月开始出现了溢价率超过100%的住宅类属性地块，合计有30块，其中剔除个别已经退地及还在建未销售的地块，合计入市地块为19块。

这19个项目中，累计到目前的销售额为446.46亿元，而这19个项目的合计总土地出让金则达到468.76亿元。也就是说，因为楼市调控导致销售市场萧条，19个地王项目合计的销售额还未将土地出让金回本。而如果剔除其中销售比较好的个别项目，地王项目的销售业绩简直可以用惨淡来形容。

“北京这个新地王的价格确实有些高。”中国房地产学会副会长、北京大学房地产研究所所长陈国强告诉记者，这个地块的成交价格高出了很多人的预期，可能会很烫手。但这个地王的出现，还不足以说明整个土地市场出现了根本性的变化。

在陈国强看来，有这么多企业参与这个地块的竞拍，说明部分房地产企业对市场依然有信心，但从整体市场来看，依然不能说明市场接下来会反弹。

陈国强告诉记者，北京市政府已经对新地王的产生作出了一定的努力，对万柳这个地块进行了价格限制和政府回购，接下来，要更多地关注对这个地块政府回购部分的分类和利用。

按照此前北京市国土资源局的设计，万柳地块竞配的回购房将由海淀区海淀镇人民政府进行回购，回购价格为10000元/平方米。

“政府回购的这部分应该会与同一地块的商品房分割开来，但都会由同一个开发商进行建设。建设之后的政府回购房应该是保障房。由于是地王上的保障房，这部分房子该如何分配，这是接下来要重点关注和研究的问题。”陈国强说。（据《中国青年报》）