

內地誕新地王

每平米4.4萬

位於北京萬柳 中赫置地奪得

►地產商雲集萬柳地塊競價現場 本報攝

國務院總理溫家寶強調「毫不動搖地繼續推進房地產市場各項調控工作」的話音剛落，北京的新地王卻應聲而出。北京萬柳地塊昨日被中赫置地奪得，綜合報價為26.3億元（人民幣，下同）土地價格及配建16400平米政府回購保障房。分析估計，該地塊的總成交價達到27.94億元，折合樓面價高達4.42萬元一平方米，刷新北京乃至全國土地市場單價地王的記錄。 本報記者 扈亮

中赫置地 CEO 孫鵬表示，萬柳地塊的價格，並不能反映房地產市場的整體情況，只是北京區域市場的個別案例而已。「總體而言，目前房地產宏觀調控的政策持續在發揮作用，並且已經取得了成效，地王的出現不代表房地產市場真正出現復蘇跡象。」他還稱，在競標之前已作過精細測算，對該項目只追求合理利潤。

海淀區萬柳地塊位處高檔社區的集中區域，被市場認為是近年來罕見的優質地塊，自六月十九日開始網上競價以來，已吸引不少發展商青睞。原擬在上周三推出競拍，但北京國土資源局在競拍前夜突然將競拍推遲到昨日。昨日推出的萬柳地塊，為了防止報價過度飆高設有合理的價格上限，為26.3億元。一旦報價碰觸該上限，競標企業將轉入競配回購房面積階段，回購房由海淀區海淀鎮人民政府進行回購，回購價格為10000元一平方米。

十家地產商參與競投

參與此次競拍的房企共10家，包括中化方興、融創、中赫、懋源、龍湖、萬科、華京投資、中冶、招商、九龍倉加中建綜合體。不過，萬科昨日全程未有舉牌，而此前表示將參與的保利地產，則在競拍前宣布退出。

在拍賣開始的短短十多分鐘後，拍賣師即宣布價格已達到合理的價格上限26.3億元。而在第二輪競建政府回購房階段，成為懋源、融創、中赫三家之爭。最終，經過現場超過300輪的競價，中赫力壓群雄以26.3億摘得北京萬柳地塊，成為新貴地王。其中回購房競拍面積16400平米。

北京中原市場研究部總監張大偉分析稱，按照正常超高端物業建設成本5000每平米以內，政府回購部門應該以毛坯狀態交付。剔除16400平米，商品房住宅部分的面積為61339平米。出讓金為26.3億加上政府給予的保障房1.64億的土地部分（剔除一半的建安），樓面價為4.42萬一平方米。他指出，在已知的全國住宅類地塊中，未出現過比4.42萬更高的價格。所以該地塊的樓面價不僅排名住宅類地塊北京的第一名，也屬於全國第一。

銷售價格或達十萬元

張大偉預計，該項目的銷售價格可能將突破8萬至10萬元。但他認為，該本地塊出讓的價格並不代表整體土地市場情況，目前來看，萬柳地塊的出讓並不具有指標性意義。他分析稱，本地塊作為核心區域的小地塊，出讓金的多少影響的僅為周圍的小區域市場，對目前北京五環外住宅市場已經佔據80—83%的郊區化市場來說，本地塊的直接影響不會過大。

萬柳地塊在競拍前的「地王」預期，引得人民日報、新華社接連發文。人民日報告誡央企「地王」爭奪恐怕並不合時宜。新華社評論關注，地價過高，可能會激起更嚴厲的調控乃至對地王的直接干預，最終一些開發商將被地王撐死。地塊最終由民企的中赫置地投得。

國務院總理溫家寶 今年來對地產調控言論一覽

日期	內容
07/07	在江蘇省常州市調研時強調，目前房地產市場調控仍然處在關鍵時期，調控任務還很艱巨。必須堅定不移做好調控工作，把抑制房地產投機投資性需求作為一項長期政策
14/03	在全國兩會閉幕後回應房價問題時指出，一些地方房價遠遠沒有回到合理價位。因此，調控不能放鬆
05/03	在政府工作報告中論房價。強調要堅定不移地加強房地產市場調控，確保調控政策落到實處、見到實效。投機、投資性需求得到明顯抑制，多數城市房價環比下降，調控效果正在顯現
06-10/02	在中南海主持召開五次座談會時表示，房地產調控目標一是促使房價合理回歸不動搖；二是促進房地產市場長期、穩定、健康發展。為了促進公平和穩定，政府調控不能鬆
31/01	在國務院第六次全體會議講話中提出，鞏固房地產市場調控成果。繼續嚴格執行並逐步完善抑制投機投資性需求的政策措施，促進房價合理回歸



**資料：**

中赫集團小資料

中赫集團於2005年在北京成立。投資產業有房地產、礦業及互聯網。集團旗下的中赫置地所開發的主要項目有：北京北緯40°、釣魚台7號院、唐山新華貿商業項目、三亞紅塘灣旅遊地產項目、美國亞利桑那州的城市風景高檔公寓項目等。其中，釣魚台七號院因成交均價每平方米超過10萬元，一直是北京最貴樓盤之一。中赫置地 CEO 孫鵬稱，中赫地產要做地產界裡的勞斯萊斯。

萬柳地塊資料	
位置：	位於成熟高檔社區集中的海淀區萬柳區域，東至北京華聯萬柳購物中心，南至萬柳小區4號街，西至聖化寺路，北至巴溝村北路
用地性質：	二類居住用地
佔地面積：	38869.64平方米
規劃建築面積：	77739平方米
承諾配建回購房面積：	16400平米
起始價：	18.66億元人民幣
成交價：	26.3億
溢價率：	41%
折合樓面價：	3.38萬／平方米
投得機構：	中赫置地
備註：如計及回購房面積，成交價為27.94億元，折合樓面價超過4萬元／平方米	

▼樓價高昂已經超越普通市民購買力，國務院重申遏抑樓價過快上升



各界評論	
人民日報文章	在萬柳地塊的競爭者中，就有多家央企或國企背景的開發商。調控關鍵期，央企參與「地王」爭奪恐怕並不合時宜
北京中原市場研究部總監張大偉	本地塊的價格對萬柳區域內市場會有較大影響，區域市場價格上漲難免，但對北京郊區市場影響有限，房價大漲的可能性不大
同策諮詢研究中心總監張宏偉	五月以來，北京、上海等一線中高端商品住宅市場成交量的回暖，加上降息、降準等因素，導致部分開發企業對於未來2-3年以後的高端樓盤市場又寄予希望
偉業我愛我家集團副總裁胡景暉	萬柳地塊位置稀缺，區域高端社區氛圍成熟，即使每平米7-10萬的最終售價，開發商也不僅不愁賣不出去，並仍有較可觀的利潤空間
鏈家地產市場部陳雪	從目前全國範圍的土地成交來看，稀缺優質地塊的成交呈現明顯的升溫趨勢，也成為該地塊受熱捧的主要原因

響應調控 央企退讓

《人民日報》昨日發表文章表示，在調控的關鍵期，央企參與「地王」爭奪不合時宜後，作為央企的保利地產在距離北京萬柳地塊開拍前不久，發出退出萬柳地塊競拍的聲明。

融創中國董事長孫宏斌在上月二十二日對外宣布，將與保利地產組成聯合體競標北京萬柳地塊。然而，在昨日下午二時左右，保利發出聲明中稱，接到大股東中國保利集團的通知，由於目前正值房地產調控關鍵時期，根據國家對房地產調控政策要求，考慮到北京萬柳地塊的情況，保利地產正式退出融創地產組成的聯合體，不再參加北京萬柳地塊土地拍賣。

保利地產退出萬柳地塊的原因與《人民日報》昨日發表題為《央企應推動樓市健康發展》的文章論調基本一致。該文章明確，國家調控樓市的決心仍然十分堅定，這種決心不僅要領導人來傳遞，還要靠央企帶頭落實。央企能否當好房地產市場和價格的穩定器、當好房地產行業長期健康發展的推進器，現在也是一個考驗。

文章提到，萬柳地塊的競爭中就有多家央企或國企背景的開發商，這方面值得關注。如今參加萬柳地塊爭奪的央企，雖然都被允許將房地產作為主業，但調控關鍵期，央企參與「地王」爭奪恐怕並不合時宜。

相比很多民營企業，央企對成本的考慮沒有民營企業那麼敏感，加入競爭後，很有可能大幅拉高周邊的房價和即將入市的地價，對市場起到不良的示範效應。同時，央企的一舉一動容易被認為是政策變動的風向標。如果央企又開始頻頻參與「地王」爭奪，可能被市場解讀為房地產調控放鬆的信號，影響整個房地產調控的大局。

文章認為，央企應當認識到自身存在的意義——在涉及國家安全以及國民經濟命脈的關鍵領域和關鍵行業，發揮國有經濟的控制力、影響力和帶動力，推動經濟平穩較快發展。在房地產行業，央企開發商們也應該發揮這種作用，積極協助政府搞好調控，多建普通商品房和保障房，而不應該只盯着自己的帳本。

政府是否有點葉公好龍？

本報記者 鄭旭榮

在市場經濟中，土地的拍賣情況其實是最能反映市場對於經濟前景的看法。目前很多人都擔心中國經濟會陷入較為嚴重的衰退之中，而此時，市場最需要的就是信心。但當這樣的信心來臨之際，政府卻顯得憂心忡忡，同時還想方設法避免信心的光臨，這是否有點葉公好龍之嫌呢？

備受關注的北京萬柳地塊昨日在北京競拍，最後被中赫置地奪得，經折算後樓面價超過每平方米4萬元，這在住宅類地塊中創全國新高。這或許是北京地方政府非常願意看到，但也極為不願意正視的結果。

此話怎講呢？首先，北京國土局將該地塊的拍賣日期從上周三推遲至昨日，據說是因為擔心最後成交的價格會刷新北京土地市場單價地王的記錄。但推遲一周，難道就能避免這種結局的出現嗎？昨日的價格給了一個回應。

其次，因處於房地產調控的敏感時期，該拍賣設定了額外的遊戲規則，對該地塊設置價格上限，競價達到上限後將競爭地塊上配建「回購房」的面積。這其實是在玩一種「掩耳盜鈴」的遊戲，避免了總價地王的出現，但單價地王無可避免。

再次，《人民日報》也通過評論「喊話」，提醒央企應負起責任，慎拿地王。結果保利地產響應退出競拍。但國家有關領導人和部委多次強調要提升國企的競爭力，而這種競爭力是需要在市場的摸爬滾打中才能得到的，聽話的企業可以在國內做的很大，但在國際市場上呢？

事實上，保利地產近來拿地取態積極，該公司昨日公告稱，公司已斥資30億元在重慶、德陽和瀋陽等三個城市連續購置土地。不知道市場又如何解讀這種行為？因為《人民日報》評論稱，如果央企又開始頻頻參與地王爭奪，可能被市場解讀為調控放鬆的信號。

在上述行為的背後，地方政府又為地王的誕生而竊喜。因為土地市場的回暖可以增加地方財政收入、有利於穩增長，也可以增加普通商品房的供應，避免市場長期遇冷後出現嚴重的供不應求。數據顯示，今年上半年，北京土地出讓金僅145億元，同比減少55.9%，創五年新低。而現在建保障房、穩增長、到期的地方債務要還等方面都急需用錢，土地賣出高價不正是地方政府的心願嗎？

與此同時，目前市場對中國經濟看法普遍悲觀，此時信心勝過黃金。眾多企業昨日踴躍參與萬柳地塊的競購，以及成交價格創新高，都說明了這些獨立核算的市場經濟主體對於中國經濟前景的看好，這不正是政府現在最需要的嗎？

其實，有關政府部門大可不必對地王的出現如此害怕，更不必在一些形式上做文章，而是在事實上和實質上多花點功夫，比如，多做點調研，弄清楚房地產調控為何屢屢失敗，調控的方法是否需要完善；比如，抓緊建立健全科學的房地產市場體系，市場的歸市場，由政府負責的切實負起責任；比如，該推進的財稅體制改革千萬不要貽誤時機；再比如，該加大力度的各種資源要素市場化改革千萬不要畏首畏尾。

當中國經濟這條龍再次騰飛的時候，希望我們能夠發出由衷而又踏實的喜歡！

財經觀察

融創失之交臂

【本報記者扈亮北京十日電】周二進行的萬柳地塊競價現場，包括萬科、融創、華僑城等十家地產商已聚集北京市國土資源局交易大廳。而拍賣現場數十家媒體雲集也說明大家對該地塊的關注。

競拍起始價19億6千6百萬元，12號的融創首先舉牌，報價突破20億元（人民幣，下同）。前20輪報價中，7號中赫和12號融創緊咬不放，現場氣氛緊張。激烈競拍中，中赫、龍湖，融創、懋源競爭最為積極，經46輪報價，懋源舉牌到26.3億，價格已達萬柳地塊26.3億元的價格上限，折合樓面價3.38萬一平方米，轉而進入競回購房面積。

在進入拍賣第二階段即競建政府回購房階段，11號懋源、7號中赫、3號中化方興、12號融創，8號龍湖五家房企參與競拍。經過近120輪競價，配建回購面積已達6000平米後，除中化方興偶爾舉牌外，中赫和融創成為主角。儘管每次舉牌僅加建50平米，但雙方你來我往，很快將配建面積推向10000平米關口。最終，中赫置地力壓融創奪得該地塊。

在政府反覆強調房地產調控不放鬆的背景下，各參與競購方異常低調。拍賣會結束後，面對眾多記者的採訪，均未對當天拍賣做出評價而快速離場。



▲樓市經過短暫冷卻後又轉趨活躍