26.3亿成交 万柳地王出炉

民企中赫地产胜出，总价、楼面价均创年内新高，夺得双料地王；保利等央企临阵放弃竞争

昨日，未拍先热的“地王级”项目海淀区万柳居住用地正式开拍，在央企“集体放弃”竞争的情况下，经过46轮现场竞价和327轮激烈的回购房面积竞报，民企开发商中赫集团最终以26.3亿元(溢价率40.9%)胜出。这一价格创北京年内新高。此外，该地块楼面地价目前折算约为41500元/平米，创北京新的楼面单价新高。万柳地块由此摘下北京今年的“双料地王”。

触及价格上限26.3亿

现场竞拍从昨日下午3点30分左右开始，起拍价格为19.66亿元，加价阶梯提为2000万。竞争首先从7号中赫和12号融创中国之间展开，但在竞价过程中，多次出现几家企业同时争着报价的情况。

当进行到23轮，由融创中国报出24亿后，为了降低报价，主持人将竞价阶梯由2000万调低到1000万。最终经过46轮，11号懋源地产报出26.3亿元达到该地块设定的价格上限。最终主持人宣布休息10分钟后，通过竞报回购房面积来决定万柳地块的归属。

中赫融创打“擂台”

进入回购房面积竞拍环节，最后的竞争主要在中赫集团和融创中国两家民营企业之间展开，基本上从7300平米第145轮开始，竞拍面积逐步攀升至10000平米、15000平米，两家企业交替举牌，其他退出竞争的开发商则在面积不断上升时用计算器关注价格，还有的开发商则打电话与外界保持实时联络。

中赫、融创两家企业经过182轮对垒，最终在327轮由中赫报出1.64万平米的面积，融创中国突然不再跟进，中赫集团旗下赫华恒瑞房地产开发有限公司如愿得到该地块。

以总价26.3亿元的价格算，万柳地块的楼面价达到4.15万元/平米，成为北京新晋楼面单价地王。

另根据北京土地整理储备中心数据显示，万柳地块为7月首块成交宅地，总价26.3亿元成为今年成交总价最高的地块，比招商地产、九龙仓联合体以23.7亿元的价格竞得朝阳区来广营乡土地储备项目A4和B4地块项目还多2.6亿元。

保利地产突然退出

此前，记者了解到，共有万科、保利融创联合体、中化方兴、中赫、龙湖、中冶、华侨城、中建九龙仓联合体、懋源地产、招商地产等10家企业参与竞拍，但在下午3点左右发生戏剧性一幕，在竞拍开始之前，保利地产北京公司发表声明称，接总公司通知，考虑到国家对房地产调控的要求，决定退出竞拍，最终保利与融创联合体仅由融创单独应战。

与此同时，昨日其他央企亦可谓“集体放弃”。在昨天的竞价现场，类似招商局地产、华侨城等央企从头至尾就没举牌。中建地产等有央企背景的企业，也在惨烈的竞争中先后退出，“作壁上观”中赫与融创的厮杀。

除10家现场竞价开发商外，场外还有中粮、中海、远洋、旭辉等大品牌开发商前来观战。一位央企开发商告诉记者，竞报回购房面积时，共进行了327轮，比11家大品牌开发商2009年竞争广渠路15号地王时还要激烈。

新京报记者 袁晓澜 张旭

■ 公司背景

中赫曾开发北京最贵楼盘

从一开始的志在必得，到最后如愿以偿，中赫置地方面昨天对记者表示，万柳地块成为今年新“地王”不意外。中赫认为，万柳地块属于海淀传统的高档居住区，交通便利，自然、教育、商业等各方面资源都属优质。加上这也是区域仅存的可供开发地块，因此吸引了房企竞争。

对于未来项目售价预期，中赫置地CEO孙鹏表示，中赫在竞标前已经精细测算，在万柳项目上“只追求合理利润”。孙鹏还表示，万柳地块的价格不能反映房地产市场的整体情况，只是北京区域市场的个别案例。地王出现不代表房地产市场真正出现复苏，购房者还是应该理性判断。

资料显示，中赫置地是中赫集团子公司，中赫置地主要从事重点城市高端项目开发。北京单价最高的钓鱼台7号院就是该企业旗下项目。该项目位于玉渊潭公园北侧。去年，钓鱼台7号院一栋楼均价达到30万元/平方米，刷新了北京住宅单价纪录。在社会关注中，北京市住建委会同地税局对该项目启动联合执法程序。最后，中赫因未取得装修施工许可擅自开工被处以171.9万元的罚款，钓鱼台7号院也下调了拟售价格，单套30万元/平方米的楼王不再对外销售。此外，中赫在北京开发的项目还包括朝阳区来广营板块的北纬40°。

除房产业务，中赫集团还涉足矿产开发等。

对于万柳地块未来规划，中赫方面表示仍将坚持高端项目开发。

（张旭）

北京市国土局昨日迎来今年以来人气最旺的一次万柳地块拍卖会，当日人头攒动，聚集了关注万柳地块拍卖情况的媒体和开发商。 新京报记者 周岗峰 摄

■ 相关

被批争地王 央企“不服气”

万柳地块竞拍昨日进行。当天，人民日报发表文章称，央企应推动楼市健康发展。频繁参与“地王”争夺，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。但有央企开发商认为，不应该戴着“有色眼镜”看央企。

上述文章称，土地市场回暖并不可怕，正常回暖既可以增加地方财政收入、有利于稳增长，也可以增加普通商品房的供应，避免市场长期遇冷后出现严重的供不应求。但调控关键期，央企参与“地王”争夺恐怕并不合时宜。

上述文章认为，央企应当认识到自身存在的意义——在涉及国家安全以及国民经济命脉的关键领域和关键行业，发挥国有经济的控制力、影响力和带动力，推动经济平稳较快发展。

新华网昨日也刊发评论称，房企不能闭着眼睛造地王。每一轮房价暴涨，地王都“功不可没”。地价过高，一方面可能导致恐慌性购房，引起房价非正常上涨；另一方面，也可能因地价过高，最终导致“希望房企们在土地竞拍时都要多一些理性，多一些责任，多一些智慧”。

上述评论昨日引起业内关注。大型国有房地产企业保利地产官方微博随即发表声明称退出万柳地块的竞拍。保利地产是中国保利集团控股的大型国有房地产上市公司，国家一级房地产开发资质企业，连续五年蝉联国有房地产企业综合实力榜首。

不过，昨天，走出拍卖会大厅，多位有央企背景的开发商对记者表达了不同的观点。有央企表示，“在商言商，民企拿的不也是地王？”有关开发商表示，平等的市场规则下，不应该戴着“有色眼镜”看央企，央企民企都是平等的企业。“买东西，有问顾客姓什么的吗？”

一家民营房企总裁助理也对记者表示，理论上说，在市场竞争中不应区分企业所有制背景。但是在调控背景下，很多正常的事情变得不正常。传言中的国资委叫停央企拿地王，也就可以理解了，“央企拿地王，容易产生市场对调控放松的预期，信号更不好。”

新京报记者 刘兰兰 张旭

■ 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。

北京中原市场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。北京中原市场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2009-2010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。

此外，对于接下来房地产市场情况，中国中投证券也在近日发布研究报告称，央行非对称降息，信贷将继续支持刚需。预计七八月推盘量将多于6月，保持淡季不淡的格局。行业进入去库存全面复苏阶段，在未来4-5个月楼市供应稳中有增的情况下房价难以全面暴涨。

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。

华西证券研报也表示，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。

新京报记者 李蕾 刘兰兰

责编 吴迭 图编 李冬 美编 叶绿 责校 杨许丽