



由于耗时过长,难分胜负,在场外观战的媒体、开发商此时也开始躁动,对这场万柳地块争夺战如此激烈表示意外。

新京报记者 周岗峰 摄

万柳地块是如何炼成的

央企退位,民企角斗,楼面价创历史新高,争夺激烈程度胜过广渠路15号地王

从6月19日正式网上竞价开始,一场围绕万柳地块的暗战开展开来,万柳地块的出让过程更是一波三折,中途诸多戏剧性变故,使这场万柳地块争夺战显得“不平常”。

拍卖前一天突然暂停

从6月19日起,万柳地块开始网上报名和竞价,至7月3日截止报名,7月4日下午拍卖。报名第一天,仅有一次报价,外界猜测是融创。10多天过去了,网上仍然是淡定的1次报价。但到了7月2日,万柳地块的报价突然新增3次,价格也变化为18.96亿元。而到了报名截止日期7月3日,报价次数骤升至10次,价格也变化为19.56亿元。

业内也传来消息,万科、龙湖、融创保利联合体、中冶、中赫等房企将参与,一场万柳地块争夺战一触即发。然而,7月3日下午6点左右,北京国土局称因故将万柳地块出让日期改为7月10日。北京市国土局的一纸通知,万柳地块的命运也由此发生转折。

《人民日报》“劝”央企不要拿地王

虽然拍卖改期,但万柳地块在业界的关注度不减,业界纷纷猜测该地块花落谁家,中原地产华北区董事总经理李文杰在微博上表示:“说全世界在关注下午的信号也不为过”。但在万柳地块即将拍卖的上午,又发生了意料之外的事情。《人民日报》发布时评《央企应推动楼市健康发展》,文章称“央企的一举一动容易被认为是政策变动的风向标。如果央企开始频频参与‘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。”该文被业

界解读为劝诫央企不要参加万柳地块的争夺。对于这一戏剧性的变化,业界在微博中炸开了锅,上海易居房地产研究院发展研究所副所长说:“当前,土地市场刚刚开始复苏,央企拿地的热情最高、胆子最大、能力最强。却被摁着不让上,难过吧。允许人家搞房地产开发,又不让抢风头。”

央企集体“沉寂”

在《人民日报》时评背后,央企也正接受各方面压力。一位央企负责人表示,国资委都给央企传达不要拿地王的命令,如果拿地王,国资委将严格审查央企的资产负债比例,如果负债率过高,将控制其贷款。

据了解,针对这一突如其来的舆论压力,本来计划组成联合体拿地的融创与保利签署了一个“备忘协议”,当价格超过一定价格后,保利自动退出,融创则以民企身份单打独斗。

在这一系列风波之后,万柳地块开拍前半小时,保利地产北京公司在其官方微博发布声明称,保利地产接到大股东中国保利集团通知,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,保利决定退出与融创地产的联合体,不再参与万柳地块的拍卖。

保利退出后,在万柳地块的争夺战中,10家房企,共有4家房企为央企或央企联合体,但却表现非常低调,甚至沉默。

中冶、招商、万科在90分钟的拍卖中一次都未举牌。央企华侨城在出价达到22亿后即停止举牌;中建九龙岗联合体则止步于23.8亿元。最后万柳地块的争夺变成了民企中赫、融创的擂台战。中赫成为最后的胜者,该企业开发的钓鱼台七号院最高价为30万/平米。

北京土地市场复苏

万柳地块出让引来10家大房企争夺,但不少业内人士认为,万柳高价地块的诞生,并不意味着土地市场的回暖,但在一定程度上表明土地市场在复苏。

亚豪机构市场总监郭毅认为,万柳地块的高价成交,是由于其特殊的区位环境造成的个案,而土地市场的回暖,需要政策层面的宽松以及市场成交的长期反弹来支撑。目前在买卖市场,开发商还是以消化库存为主,拿到资金再投资买地还得看宏观环境,毕竟限购依

然严格。

据北京市土地整理储备中心数据显示,目前共有9个地块正在出让,其中6块竞价已经开始,并且这6个地块均有报价。值得注意的是,北京房山区地铁房山线长阳西站5号地01-06-02等地块二类居住及商业金融用地自去年11月22日开始挂牌竞价,但直到7月6日才有人报价。

据中原地产统计,截止7月10日,万柳地王后,北京土地出让金仅171.85亿,相当于去年土地收入16.3%,而万柳

地块总价26.3亿元也成为今年成交总价最高的地块,近期还有北京市朝阳区霞光里5号、6号商业金融用地、北京市大兴区旧宫镇绿隔地区建设旧村改造二期A1地块二类居住用地、商业金融用地项目等优质地块上市,也将增加充实北京土地出让金。中原地产认为,最近入市的万柳等地块可能会提振土地市场,土地市场有可能出现部分地块升温,但仍有一些非优质地块继续冷清,全年土地市场仍难以乐观。

万柳地块争夺战

万柳地块因其优越的位置,成为各大房企觊觎对象。虽然拍卖过程中保利意外退出,央企集体沉默,但民企势头依然不减,中赫、融创展开激烈竞争,最终万柳地块花落中赫,楼面价达到41500元/平米,再创历史新高。

10家房企争抢报价

7月10日下午,北京国土局二楼大厅,媒体、开发商聚集于此,共同见证万柳地块拍卖。

拍卖开始之前,因为保利地产退出的消息,让拍卖增添了不少戏剧性。拍卖从下午3点半开始,共有万科、中赫、懋源、龙湖、融创、中化方兴、中冶、华侨城、中建九龙岗联合体、招商地产等10家大房企参与。

万柳地块起价18.66亿元,经过网上10轮竞价,开拍前地

价已飙升至19.56亿元。主持人宣布起拍价格为19.66亿元,加价阶梯提为2000万元。

第一轮由融创应价开始,但在竞价过程中,房企表现得非常积极,主持人王鹏不得不多次提醒企业“请在我报出价格后再举牌”。当进行到23轮,由融创中国报出24亿后,为了降低报价,主持人将竞价阶梯从2000万元调低到1000万元。不到20分钟,由11号懋源地产报出26.3亿元达到该地块设定的价格上限。

中赫、融创大战182回合

从下午4点左右,开始回购的竞价。由于万科、招商、中建九龙岗联合体、中冶4家房企交牌退出第二轮竞争,参加回购面积竞拍的企业由10家减少为6家,回购房竞拍从145轮进入白热化,成

为中赫和融创的擂台战,两家企业交替举牌。由于耗时长,主持人王鹏不得不停下来喝两次水休息,竞拍面积被两家企业迅速推高至15000平米。由于耗时过长,难分胜负,在场外观战的媒体、开发商此时也开始躁动,对这场万柳地块争夺战如此激烈表示意外。而一位央企开发商表示,本来以为溢价率会高一点,但没想到政府设置价格上限后,回购房的竞争会如此激烈,胜过广渠路15号地王的争夺。

中赫、融创两家企业大战182回合,最终在327轮由中赫报出1.64万平方米的面积,成为胜利者。万柳地块的楼面价折合41500元/平米,创北京楼面单价新高。

新京报记者 袁晓澜
实习记者 徐进 李雪莹