

1033万/亩,保利地产拿下长沙单价新地王

竞拍过程未现疯狂,2家开发商竞拍5轮,溢价4000万元,保利回应“还是太贵了!”
楼面地价2583元/m²,楼价可卖到8000元/m²,专业评估师认为开发商有得赚

竞拍5轮,溢价4000万元,总价12.4388亿元!24日下午4:05,万人瞩目的长沙新地王终于诞生。这幅天心区书院路网挂038号地,起始价12.0388亿元,最终成交价12.4388亿元,溢价4000万,单价1033.29万/亩,楼面地价为2583元/平方米,不出所料的刷新了长沙单价地王纪录。在24日下午结束的[2009]网挂038号土地(以下简称038号地)的竞拍中,保利地产以12.4388亿元的价格,轻松将其收入囊中。

■记者 何小红



曾经寂静的南湖地块,未来将在保利地产手上落成长沙城区新地标。 记者 童迪 摄

1 竞拍实况:未显疯狂

23日10:00,参与竞拍的第一位买家保利地产出现,以起始价120388.0万元的价格,报出了038号地块的第一次报价,之后,一直到24日10:20,出现编号为99952984的另外一位神秘买家,报价121388.0万元。16:04,当以为这位买家可以毫无悬念地将其收入囊中的时候,编号为99137175的买家保利地产显示出志在必得的态度,加价一千万,

此竞价导致系统自动将挂牌截止时间向后延时4分钟。此时另外那位神秘买家也毫不示弱,再次将价格提至123388.0万元。几乎是在同一时刻,99137175买家保利地产亮出了124388.0万元的高价,并以此价格成交。

前后五轮竞拍,仅两家开发商参与争夺,溢价4000万,既没有出现想象中的惨烈竞价,也没有出现令人意外的高溢价,本次

南湖地王的竞拍,一切都在不温不火中进行。长沙市国土局土地交易中心相关负责人表示,整个拍卖还是比较正常,成交价也在他们预期的合理范围内。“底价本来就很高了,要再出现高溢价就不正常了!”在他看来,从这块地的竞拍情况来看,与其他城市疯狂拿地的情况相比,长沙开发商的心态是比较理性和谨慎的。

2 保利地产:还是太贵了

在经历了最初的“高调示爱”和之后的“欲擒故纵”后,保利还是顺利地南湖地块收入囊中。尽管如此,湖南保利房地产公司董事长安强在接受本报记者采访时,直言“价格太高了!”

进军长沙十余载,却一直在二环线外奋战的湖南保利,对南湖这块市中心绝版熟地的“厚

爱”是不言而喻的,尽管从挂牌伊始就抱怨政府开价太高,经过曲曲折折的博弈之后,最终还是“抱得美人归”。业内人士透露,这其实跟保利今年的战略有关。保利总部某高层就公开表示“我们今年准备用80亿-100亿拿地,主要考虑城市中心和中心城市。”

3 业内人士:比预料中便宜

业内人士认为,保利此次拿地态度很谨慎,而且成交价也并非如其所说“太贵”。“起始楼面地价为2499元/平方米,成交楼面地价为2583元/平方米,从这个数据来看,竞争不是很激烈,之前预测的楼面地价则有可能超过3000元。”中原地产市场研究部经理陈世霞认为,这种稀缺地段,只要开发商到时候产品规划用点心,卖个好价格不成问题。“最后保利还是拿下了这块地,说明还是很看好这一地块的价值的。”

湖南思达房产评估公司总经理廖明辉也认为,从未来可能实现的销售价格上看,区位条件等跟038号地大致相当的项目华盛·新外滩,目前售价7000元/m²左右。若南湖新城4号地项目商品住宅售价参照华盛·新外滩定为7000元/m²,商业房地产定为10000元/m²,按商业占40%、住宅占60%估算平均销售单价为8200元/m²,若满足这些设定条件,项目开发有一定的利润空间。

■记者 何小红

南湖地王档案

南湖新地王地块地处长沙内城新核南湖新城的核心地带,北起南港路,南至南湖路,西临湘江大道,东抵书院路,是南湖新城滨江商务区的核心组成部分,总面积为184.4亩。项目所在的南湖新城板块,位于长沙市天心区,是由天心区政府牵头,省、市两级政府重点关注的,进行城市棚户区大规模改造的重点工程之一,是唯一一个由政府组织国际性规划招标的老城区,是以绿色生态景观为特色,集金融、商务、休闲、美食、居住等为一体的城市核心区。凭借其高端的规划定位和独特的地理优势,此板块一经推出,就被冠以“长沙的维多利亚湾”的称号。它也是长沙唯一一个可全观岳麓山、橘子洲与湘江山水洲城特色风光的片区。区域内人文气息浓厚,是长沙古今历史文脉之所在。

长沙新老“地王”同台竞技

业界声音

2007年,长沙新河三角洲北城地王横空出世,92亿中国土地拍卖最高总价至今无人撼动,震惊了当时的土地交易市场。2009年,长沙土地市场风云再起,位于南湖新城的038号地块,尚未开拍就早已荣膺长沙新地王称号,各方众说纷纭,竞相进行猜测,再次在长沙市场上掀起了波澜。同是长沙地王,但两者谁才是长沙真正的地王呢?

背景PK:“曼哈顿”PK“维多利亚湾”各有千秋

北城地王所在的新河三角洲,位于长沙市开福区,为浏阳河与湘江的交汇之地,被定位成长沙文化的“曼哈顿”,并计划修建图书馆、博物馆、音乐厅等文化设施,未来将是长沙市的文化中心。

而南湖新地王地块地处长沙内城新核南湖新城的核心地带,其所在的南湖新城板块,凭借其高端的规划定位和独特的地理优势,此板块一经推出,就获得了“长沙的维多利亚湾”的称号。

区位PK:“南湖地王”区位条件更甚一筹

北城老地王所在的新河三角洲虽然地处长沙城市中心城区,但紧靠浏阳河,是中央城区的北部边缘地带,基础设施、公益设施滞后,目前尚未有明显改善,同时其周边土地供应量巨大。

南湖新地王紧邻五一商圈、东塘商圈、侯家塘商圈等城市核心商业地带,人口密集,经济发达,商业繁荣。它是长沙唯一一个可全观岳麓山、橘子洲与湘江山水洲城特色风光的片区,自然资源十分丰富。杜甫江阁、文津渡口、四羊方尊广场、城南书院(湖南第一师范学院)等历史古迹分布各处,是长沙古今历史文脉之所在。

市场PK:09年市场理性更甚当年

新河三角洲地王所出现的2007年,正是房地产行业的疯狂发展时期,房地产交易市场交易异常火爆,楼市价格节节攀升,吸引了众多投资者争相进入地产行业,全国各地楼市层出不穷,新河三角洲地王正是在这种情况下最终呈现于世人眼前。

但随着2008年楼市骤冷和金融危机的到来,投资者逐渐回归理性,地产商在拿地之时也开始变得更加重视地块的内在价值和前景,2009年上半年以后,房地产市况逐渐好转,各地地王频现,地产“国家队”更多地出现在地王的榜单上。长沙南湖新地王正是在这样的背景下推出的。

■湖南兴威建设开发集团有限公司副总经理 万鹏

威尼斯城·松雅湾样板房开放

热盘速递

自从玲珑美墅新品发布会之后,威尼斯城·松雅湾双拼玲珑美墅受到了越来越多购房者的关注。11月23日,威尼斯城·松雅湾项目现场,人头攒动,不少购房者更是携着全家前来咨询体验。公司为前来看房的购房者准备了几辆电瓶车,但是在有的地段和区域,他们主动要求弃车步行,走走园林小径,看看满眼绿色。记者现场咨询了一位前来参观样板房的客户,他对户型和园林都很满意,是威尼斯城的一位老业主,

两年前在这里买了独栋别墅。松雅湾玲珑美墅户型紧凑,三面大花园、超大空中露台、父母房、小孩房、书房,超大落地窗等,满足了细微需求的人性化设计。

威尼斯城营销中心工作人员称,自11月16日松雅湾双拼玲珑美墅新品发布会之后,来电量急增,来访人数更是络绎不绝,很多购房者都表示出强烈购买的意向,并且已有部分购房者下了诚意认购金。

■记者 何小红

2009年保利地产全国“地王”足迹

日期	金额	位置
6月25日	38.1亿元	重庆鸿恩寺地块
7月6日	16.3亿元	北京大兴黄村新城北区2号地
7月16日	8.5亿元	广州金沙洲地块
7月24日	12.2亿元	成都领事馆地块
8月5日	19.9亿元	苏州独墅湖板块
9月9日	15.92亿元	南京河西金沙江地块

延伸阅读

2009年1-11月中国土地市场“地王”频现,成交总价屡次被刷新。从拿地时间上看,除了大连庙岭村红凌路地块外,其他“地王”都产生在下半年,特别是9、10月份。从城市分布上看,成交总价前五名分布在上海、广州、北京等一线城市,而2007年则分布在长沙、佛山、重庆等二线城市。从成交价格上看,上海徐汇区斜土街道107街坊龙华路1960号地块成交总价72.45亿元,成为2009年总价“地王”。



南岳脚下寿岳帝景新城启动

11月3日,在天下寿岳衡山脚下,有龙腾狮跃、鼓乐齐鸣,衡阳市顺强置业公司开发的寿岳帝景新城奠基盛典举行。

寿岳帝景新城的开发受到各级政府的广泛关注,出席此次盛典的有市房产局、区政府、区人大、区政协、区建设局领导,并对寿岳帝景新城创新居住模式,勇于创新,推进城市建设,提升城市品位的创举给予肯定。

寿岳帝景新城位于南岳

祝融南路,美丽的天子山脚下,北位衡山,南挨天子山,东接区委、区政府和神龙寿岳国际大酒店,西傍龙荫港水系和镇政府,由3栋小高层、2栋多层高低错落排列。

寿岳帝景新城,采用现代设计理念,融入现代化、国际化、时尚化元素,配置智能化、生态化配套设施并提供星级物业管理,施行全封闭,无盲区服务,可望成为南岳首席国际化豪居。

■记者 邹晓