



尹伯成 复旦大学房地产研究中心主任  
“新江湾城虽然地块不错，但是相对于市中心来说，对比优势并不明显，2万元的楼板价意味着房价可能会高达千万。”



薛建雄 佑威房地产研究中心主任  
“目前仁恒手里握有开发项目，而且仁恒是高端市场的品牌企业，完全没有必要借拿下这块地来产生广告效应。”



刘光东 北孚集团地产研究部副主任  
“新规对一些普通地块应该是有一定的效用的，但是对新江湾城这样的优质地块看来作用不大。”

## 土地竞价规则改为“暗标”后首次土地出让 仁恒置业 13.01 亿夺下新江湾城 D3 地块

# 暗“飙”新江湾

新规初试引发多方关注 天价地块带出争议重重

□本报地产评论员 李磊



拍卖结束，仁恒的代表匆匆乘车离开现场。孙鑫海 摄

一惯操作大盘的仁恒置地，此次大手笔拿下可建面积 7 万平方米不到的 D3 地块。熟悉仁恒的人都表示意外，事实上，此前新江湾城 D1 地块出让时，上海仁恒有关人士对笔者表达的态度还是：之所以不去参与争夺这一地块的争夺，原因是“地块面积太小”。时隔四个月，仁恒出击拿下可建面积小于 D1 地块的 D3，从操作大盘走向小地块，11 月 9 日，上海仁恒有关负责人对笔者解释，“这是公司的策略”。

### 深入地块开发研究

接受笔者采访时已超过中午 12 点，这位负责人称仍在开会之中，“自昨天(11 月 8 日)拿地后，公司日程相当满，对这块地的正在深入研究之中。”

对于公众普遍关心的 D3 地块将开发什么样的产品，该负责人表示：“以仁恒在上海的一贯风格，肯定是高端产品，具体做什么样的产品，现在我们正在研究之中。”

仁恒的重要发展理念是“善待土地”，上海仁恒有关负责人日前在接受笔者采访时曾解释这一理念：“土地是不可再生资源。每一块土地都要做得非常好，对于每块土地，我们都要有责任心，要尽责，用心、踏实地去做每一点，造最适合这个地块的房子，不惜成本对得起大家，交给业主的，希望是可以延续一代甚至几代人的资产。”

上海仁恒负责人同时称，对于 D3 地块开发、上市的时间点，目前都尚未确定。

公开资料显示，仁恒置地 1993 年进入上海开发，目前总开发建筑面积超过 200 万平方米，投资累计数十亿元人民币。

据了解，仁恒在上海的代表作主要为：陆家嘴的仁恒滨江花园、联洋的仁恒河滨城、外高桥的仁恒家园、天山的仁恒河滨花园，其开发的物业较周边同类物业售价一般高出 20% 左右。

仁恒置地集团 2007 年 1 季度财报显示，仁恒置地 2007 年 1 季度营业收入上升 68.2%，仁恒置地主席兼总裁钟声坚先生在财报中提出：“集团发展战略的核心是以合适的价格购置土地，扩大开发储备。”

根据仁恒置地集团 2006 年年报显示，上海 2006 年对集团的毛销售收入的

未来房价留有空间  
在仁恒拿下 D3 地块之前，有人曾在网上留言表示：“希望仁恒能够如愿以偿。”这位网友的解释是，仁恒以精装修产品闻名，仁恒品牌在高品质住宅市场广受认可，楼盘的高品质令其所到之处都广受欢迎。

目前，仁恒取得 D3 地块的楼板价已达每平方米 2 万元，业内人士表示，对于未来的房价已很难估计。

不过，上海仁恒的操盘理念或许能回答这一问题。日前，该公司有关负责人在接受笔者采访时曾经强调过以下观点：

“作为开发商首先要以产品品质说话，其次销售时，要充分考虑客户的利益以及他的增值空间，如果都根据自己利益最大化来定价，这种房产开发是不可能做成百年企业，不能长久的。”该负责人解释，这也是为什么仁恒的楼盘尽管售价不菲，但依然做到推出即热销的原因。

### 今年大动作不完全统计

2007 年 2 月，集团出资 3.3 亿元将集团在可开发面积为 21.893 万平方米的珠海滨海中心项目中的持股比例从 60% 增加到了 95%。

2007 年 3 月，仁恒地产以 24.05 亿元拿下南京“地王”奥体 2006G72 地块，不仅刷新了河西的地价，也创造了南京土地拍卖的新天价。

2007 年 6 月，集团下属苏州公司出资 21.6 亿万元人民币成功竞得一处位于中国江苏省苏州市双湖板块的优质开发地块。该地块可开发面积为 33.6788 万平方米。

2007 年 11 月，集团下属上海公司出资 130100 万元夺得新江湾 D3 地块，以 20000 元 / 平方米的楼板价刷新新江湾城纪录。

(韩冬 杨洁慧)

对口分析：

## 绿城：报价精确、审慎

采访现场，笔者看到绿城集团总经理夏松华满面春风地走出了竞拍大厅。有记者围上去问：“请问绿城的报价是多少？此次竞拍对绿城的 D1 地块有什么影响？”

夏松华总经理简短地回答记者说：“大多数企业的报价在 10 亿左右，绿城的报价是 10.8 亿，此次竞拍对绿城之前取得的地块是有帮助的。”随即，快速地离开现场。

(李磊)

### 竞拍企业报价不完全统计

竞拍企业包括浙江绿城、仁恒置业、庆隆投资、上海城建、佳华集团、丽丰控股、华润置地、佳兆业 8 家。

其中，此前夺标的焦点佳兆业临时退出竞拍，共 7 家企业进入最后的土地竞拍。据不完全统计，各企业的报价如下：

仁恒置业 13.01 亿  
浙江绿城 10.8432 亿  
庆隆投资 10.5  
上海城建 10.4188  
华润置地 10.28888+佳兆业  
丽丰控股 7.18 亿  
嘉华集团 6.505 亿

新江湾城地块数据						
地块编号	面积 [万平方米]	时间	中标公司	标数 (亿元)	楼板价 (元/平方米)	容积率
C1	17.6842	2006.01	合生珠江集团	15.89	5617	最高容积率为 1.6
C3	25.13	2006.10	美国汉斯集团	17.1		汉斯以资本金超过投资额 50% 的代价，通过收购绿城 70% 股权的方式获得。
C2	14.4	2006.11	华信置业	15.41	6677	1.6
D1	5.92537	2007.06	绿城集团	12.5	12500	90 平方米以内的户型至少要达到 70%

□现场特写

## 开发商从未如此集体低调

□本报地产评论员 李磊

低调的仁恒成为了这次“风浪”的主角，很多记者因此惊呼“黑马！仁恒是跑出来的黑马”。

4 个月前，即便是众多大牌开发商云集现场的 D1 地块，在拍卖结束后都爽快地与记者进行了沟通，并且毫不掩饰对绿城开出天价的看法，获胜者绿城中国的董事长宋卫平更是邀请记者开了一个小型新闻发布会。

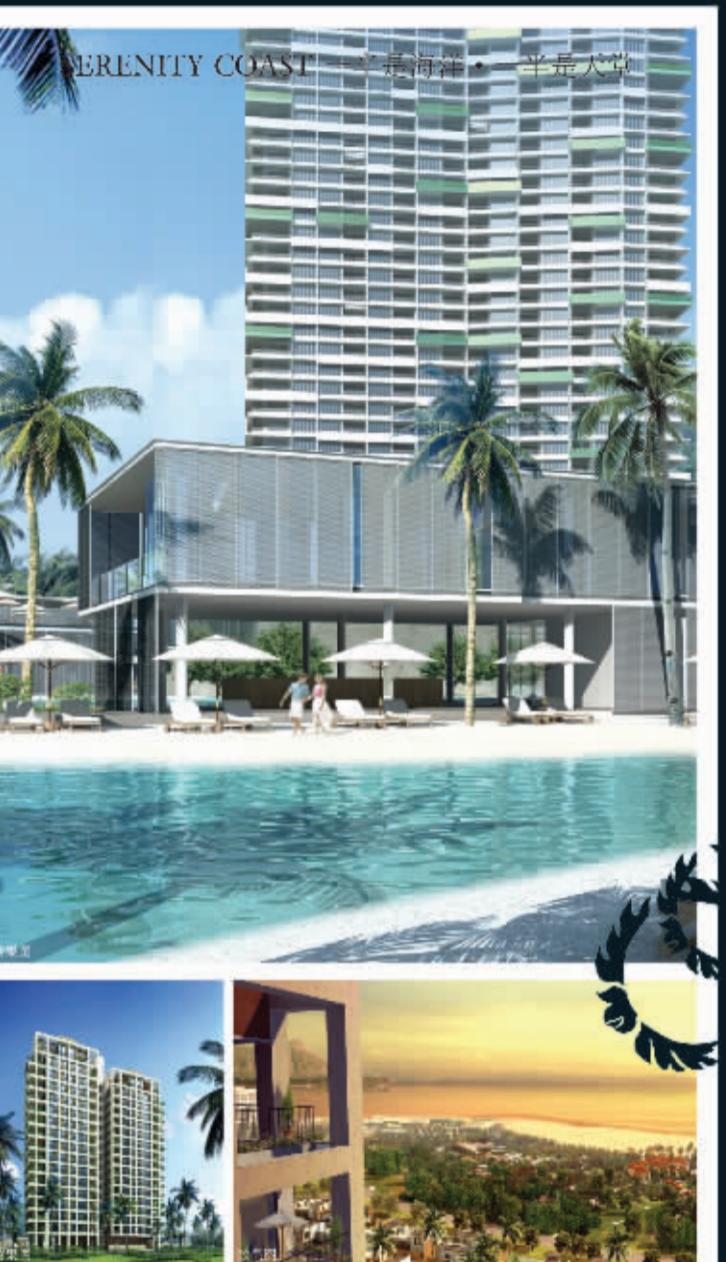
然而，在 D3 地块的出让现场，根本看不到以上情景。

在等待招标结果出来前，聚集在杨浦房地局门前的记者，猜想 6 月份刚刚在新江湾城拿下 D1 地块的绿城可能会乘胜追击，再拿下 D3 地块，也有人看好华润置地。然而，结果出人意料，在上海行事相当

# 半山半岛

SANYA · HAINAN · CHINA  
SERENITY COAST

The sun goes to the Western sea, leaving its last glow.  
What language is there, O sea? The language of mutual practice.  
What language is there, O sky? The language of eternal silence.  
I choose the best, the best choice.



## 观海公寓，居半山而尊天下

格调双卧室，豪华观海双卫浴，  
9 平米超大户外客厅，开放式简厨，气派多功能会客厅.....  
半山半岛突破三亚常规户型束缚，清简一些非必要的空间，度假休闲成为唯一目的。  
放纵躺椅，享受日光浴、音乐、下午茶，看蔚蓝海洋，惬意生活从这里展开。

坚守一贯的品质精神，揭示名媛社会生活准则。

半山半岛为中国新精英阶层定义与其身份相当的专属生活。

0898-8883 9999 www.banshanbandao.com

投资商/中国爱地地产·香港天福投资 开发商/三亚鹿回头旅游区开发有限公司

贵宾会馆/三亚市鹿岭路 27 号(三亚鹿回头公园旁)

三房两厅一卫 2807 号 33 号 本广告仅供参考，广告中具体规定内容以双方合同为准。