



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

“新规则对一些普通地块应该还是有一定的效用的,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

2007年11月8日下午4时半,仁恒置业以13.01亿元夺得新江湾城D3地块,楼面价为2万元,新江湾城地块出让价格再创新高。本次拍地是土地竞价“新规则”后的首例土地出让。由“明标”变为“暗标”对竞价有何影响,暗标是否能够有效地平抑地价的非理性增长等都吸引了各方的关注。而新江湾城作为今年最炙手火热的地块,每次拍卖都创出令人目瞪口呆的价格,更是引发了业内人士对该块土地以及开发商频频开出天价的质疑。

**拍卖争议:  
暗标能否避免非理性因素**

相对于以往土地竞拍的最大不同,新规则固定以书面报价的形式进行。大家期望新规则的于书面报价可能避免现场报价的气氛影响,促使企业报价更加理性,从而达到平抑地物价快速增长速度的目的。但从首次竞拍的结果来看,非理性因素仍然存在。有开发商认为,由于企业之间缺少报价参照,各个企业必须一下子就报出心理价位,反而使得一些志在必得的企业不按常理出牌,一锤定音。

北孚集团地产研究部副主任刘光东认为,“新规则对一些普通地块应该还是有一定的效用的,但是对新江湾城这样的优质地块看来作用不大。新规则作为政府和企业之间妥协的产物,是平抑地物价涨幅和企业利益最大化之间的‘红黑游戏’,它将会在以后的博弈中得到强化。”

复旦大学房地产研究中心主任尹伯成则表示,“由于土地的稀缺导致一些特别想拿地的企业依然坚持高价博弈,加上书面报价导致企业无法得知竞争对手的底牌,一下子就亮出了自己最好的心理价位,从而使得竞拍的非理性程度无法完全消除。”

由此看来,“暗标”的出发点虽好,但一旦碰上了稀缺的优质地块,开发商为了拿到地,可能会有更高价产生。

北孚集团地产研究部副主任刘光东

表示,对优质地块而言,采用招投标的方式会更好一些,可以对竞标企业的公司财务、设计方案、价格预期等方面进行综合的考量。

**土地价值争议:  
高价是否理性各方认识不一**

和新江湾城D1地块相比,在不到半年的时间里楼板价上升了50%左右。该地块的出让价值和实际价值是否相符,13亿元的天价是一个理性的价格还是非理性的价格?各界对此的评价不一。

北孚集团地产研究部副主任刘光东

## 新江湾城地块数据

地块编号	面积(万平方米)	时间	中标公司	标额(亿元)	楼板价(元/平方米)	容积率	备注
C1	17.6842	2005.01	合生珠江集团	15.89	5617	最高容积率为1.6	以高档住宅为主体,知识型、生态型的大型花园综合城区
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,通过收购城投70%股权的方式获得。
C2	14.4	2006.11	华恒置地	15.41	6677	1.6	90平方米以内的户型至少要达到70%
D1	5.92537	2007.06	绿城集团	12.6	12500	1.7	

□现场特写

开发商从未如此集体低调

□本报地产评论员 李磊

11月8日的D3地块的拍卖现场,与以往很不同。

四个月前,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众记者进行了沟通,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

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”。

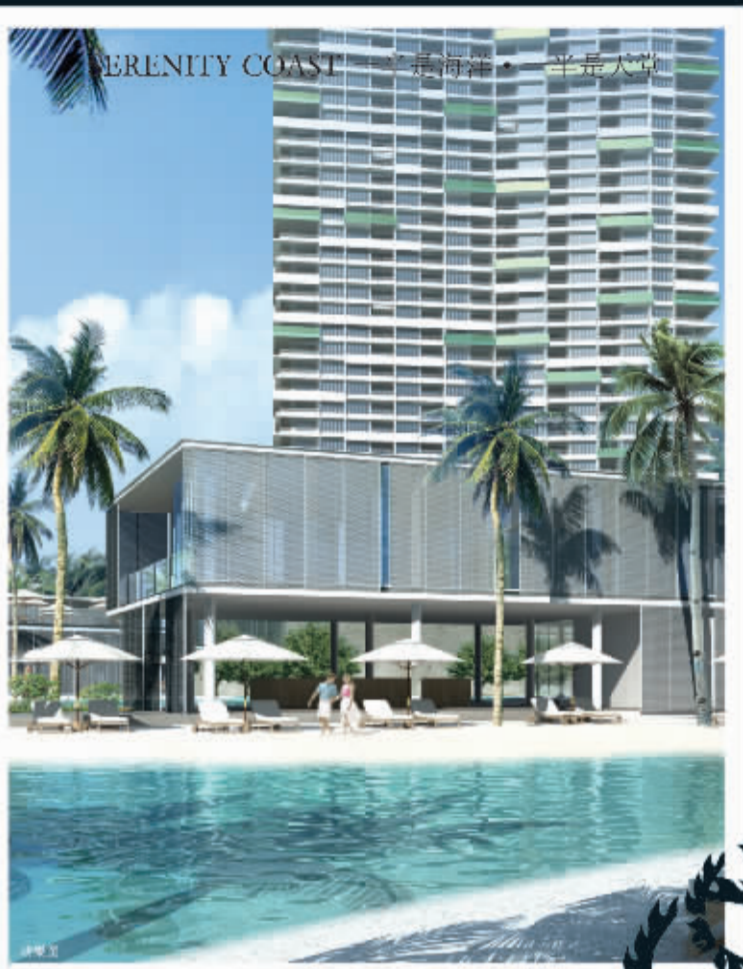
16时半,参与竞拍的开发商陆续从竞拍大厅走出来,记者们赶忙涌上去,还没等记者们跑到跟前,某开发商的工作人员已经钻进了汽车,并迅速离开现场。随后,又有人从走出来,如法炮制钻进汽车。记者们见缝插针,挤到车前就此次竞拍进行采访。一个工作人员一边摇上车窗一边说:“无可奉告。”

好不容易等到仁恒集团工作人员走出竞拍大厅。面对围上来的记者,仁恒负责人说:我们现在不接受采访,如需采访请拨打公司电话。说完,也随即离开。



SANYA · HAINAN · CHINA  
SERENITY COAST

It is an great across the Museum sea, leaving his the entrance  
The language is there, (1 see) The language of times, quieten with language, the answer, (1 see) The language of eternal silence  
L'essor de la vie, le meilleur de la vie, le meilleur de la vie.



## 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，精尚一些非必要的空间，奢侈体成为唯一目的，

放张躺椅，享受日光浴、音乐、下午茶，慵懒蓝海洋，惬意生活从这里展开，

坚守一贯的名流精神，揭示名流社会生活法则，

半山半岛为中国新财富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/三亚鹿回头旅游度假区开发有限公司

贵宾会馆/三亚市鹿岭路27号(三亚鹿回头公园旁)

三原路7号,2007年11月 本广告仅供众多,广告中具体事宜可作为购房合同的附件。