

民有所呼 / 我有所应

点题·爆料邮箱:mssd@xmwb.com.cn

线索一旦采用
即付稿酬

长宁一地块竞标涉嫌“串标”遭叫停

再次挂牌因财务成本增加提升总价逾3%

民生
速递

参与竞标者走过场，放弃参与土地拍卖，或以最小幅加价……这些涉嫌土地拍卖的“串标”“陪标”行为将被严惩。记者今天获悉，市土地交易市场6月份计划出让地块16幅。而根据“特别提示”，在土地出让过程中违约行为人及其违约相关关联方，3年内不得参与竞标，同时交纳保证金不予退还。

违规方疑似“串标”

在最新挂出的地块中，长宁区华阳街道28街坊J1-3地块备受关注。这一地块在3月第一次挂牌时备受追捧，网上显示地块领取申请书为11人，交纳保证金有3人。最终却只有1家企业竞标，种种迹象表明或涉嫌事后“串标”。

为此，市土地交易市场首次发布“警示”公告：为切实维护公平公正的市场交易环境和规范有序的交易秩序，防止损害公共利益，现出让人决定终止长宁区华阳街道28街坊J1-3地块的出让活动。

该地块东至种德桥路，南至刘海粟美术馆，西至凯桥绿地，北至昭化路，出让面积16515.5平方米，为商办用地，容积率为4.0万平方米/公顷，起始价14.83亿元，折合起始单价22449元/平方米。记者走访发现，这一地块位于长宁区内环内，西侧为轨交3、4号线延安西路地铁站，南侧为延安西路高架桥，西面还有一块绿地，交通及环境都比较优越。

再挂牌发布“提示”

上周，此地块再次被挂牌。此地块信息中的出让面积、容积率等条件均未改变，但起始价格有所提高，由原来起始总价14.83亿元变为15.3亿元，提升逾3%，起始楼板价由原来22449元/平方米提升为23160元/平方米。

长宁区规土局副局长邓大伟接受本报记者独家采访时表示，总价提升属于正常范畴，因为该土地交易延后三个月，导致相关旧区改造资金的财务成本有所增加。

值得关注的是，该地块再次挂牌第二天，上海市土地交易市场发布了“特别提示”，对本市挂牌出让地块“出让须知”的竞买资格要求和违约处理办法部分条款作了调整：规定了联合竞买申请人中各方的最低投资比例均须大于1%；对竞买申请人、竞买人和竞得人的违约情形及其处理办法进行了补充。

与此同时，这份公告发出沪上最严格的处罚办法：一旦参与申请的单位存在以上行为视为违约，将取消竞买资格，违约行为人及其违约关联方三年内不得参与竞标，同时交纳保证金不予退还。据悉，这块土地的保证金为3.06亿元。 本报记者 杨玉红



易晓东 / 东方IC

记者采访调查沪10幅高价住宅土地成本

“面粉比面包贵”现象时有发生

民生分析

在上海，住宅土地吸引着众多房企的眼球。随着申城楼市回暖、成交量高位运行，开发商拿地数量随之增多，住宅土地的溢价率居高不下。今年以来，上海住宅（不含配套动迁）地块出现溢价的比重为92%，平均溢价率42.5%。

自2008年至2014年，上海住宅类用地的成交楼板价出现过两次高峰，一次是2010年，另一次是2013年延续到2014年。德佑链家研究部监控数据显示，2010年，上海住宅类用地的成交楼板价为10367元/平方米，较2009年上涨26.3%；2013年住宅类用地成交楼板价为9517元/平方米，较2012年上涨26.0%；2014年则为

12557元/平方米，较2013年又上涨了31.9%（见下表）。

记者采访发现，目前，部分楼板价超过2万元/平方米的地块已建成，部分地价占房价比例高达七成左右。地价占比房价较高的项目——泰禾红御项目，以刚需改善型住宅为主，属于区域内性价比较高的项目，该地块当时的楼板价高达24003元/平方米，目前销售价格仅为34119元/平方米，仅仅比楼板价高出一万元，并且在考虑到建安成本、开发费用、装修成本等费用的前提下，该项目盈利非常微薄。

“部分企业不惜以高价拿地，加上开发费用和建安成本，盈利空间非常小，这一现象被业内人士形象地称为‘面粉比面包贵’。”德佑链家市场研究部朱萍分析

道，高地价的土地不少都是首次进军上海的开发商所得，最具代表性的就是闽系房企，尽管利润空间极为薄弱，但最初主要是为了树立品牌形象，获利不是最主要的目的。

对于上海这类一线城市来说，地价是开发商成本最主要的部分，而建安成本、开发费用相对来说都比较固定，一旦土地成本过高，直接影响的就是开发商的利润。近几年，申城住宅土地市场非常火爆，“面粉比面包贵”项目时常出现，如临港新城在2013年12月成交的4幅地块，甚至奉贤南桥新城的一些地块，基本以15000元/平方米以上的楼板价成交的，时隔一年半，这些地块因地价太高还未开发销售。

本报记者 杨玉红

本市部分热门住宅地块调查

地块名	区域	成交楼板价(元/㎡)	建造项目名称	近期成交价(元/㎡)	地块成交日期
罗店新镇1-4地块	宝山	20100	远洋博堡	58829	2010-8-4
宝山区顾村镇N12-1101单元D5-01地块	宝山	20150	绿城紫荆公馆	43568	2014-3-20
青浦区赵巷镇特色居住区G1-04地块	青浦	18696	绿地海珀风华	39623	2013-8-28
浦东新区张江高科技园区中区C-11-3、C-11-4、C-12-2、C-12-3地块	浦东	21111	万科翡翠公园	43919	2013-7-3
松江区永丰街道中山西路一号B地块	松江	15294	新城水云间	31600	2013-12-19
闸北区279街坊(钢琴厂)	闸北	21081	天祥华府	43288	2010-7-16
长风8号东(长风地区8号东/长风生态商务区8号东)	普陀	25966	雅戈尔长风8号	46146	2010-9-29
浦东新区川沙新市镇城南社区C06-07A	浦东	18437	阳光城愉景湾别墅	31133	2013-9-12
罗店新镇1-6地块	宝山	21289	远洋博堡	35231	2010-8-4
宝山区高境镇高境社区N120301单元A1-07地块	宝山	24003	泰禾红御	34119	2013-9-18

延伸阅读

上海土地拍卖透明度较高

土地价值在整个开发过程中比重较高，房企为低价拿地“串标”等行为，轻者说是损害了供应者或其他竞标者的利益，重者说是损害了社会公共利益，导致个别地块的地价不能真实反映市场价格，溢价空间被个别企业掠夺。

长宁区规土局及时终止了地块出让，并且在终止公告中标明了态度，虽然到底有没有“串标”最后可能无果，但至少已得到政府的关注。中原地产研究部龚敏分析道，政府此举维护了公共利益，后续要出台相关规定予以约束，并接受市场监督，应发现一例制止一例。

“近年来，上海土地出让的各个环节都比较规范，透明度比较高。针对可能存在的‘串标’行为，政府部门及时发布特别提醒，对市场有非常好的警示作用。”易居研究院跃进研究员表示，新举措有望预防、处理可能出现的问题，规范企业参与土地拍卖的行为，对于后续上海土地市场健康发展有积极作用。

5月，在上海市中心或世博、虹桥商务区地块，基本以底价成交，说明了房企对商办类土地开发存有迟疑心态。今年以来，商办土地出现溢价为15%，平均溢价率仅为4.47%。

5月15日，虹桥核心商务区推出补充地块——闵行区虹桥商务区核心区北片区15号地块，被上海渝岚房地产开发有限公司以底价取得，成交总价3.2266亿元，楼板价仅为7300元/平方米。

无独有偶。5月6日，永诚财产保险股份有限公司以7.6亿元竞得浦东新区世博园核心区A03C-01地块，溢价率仅0.64%，成交楼板价27247元/平方米，接近底价成交。

商办房地产市场存不确定性，业内人士分析，房企疑惑心理或是土地拍卖“串标”发生的原因之一。

本报记者 杨玉红

申城5月楼市交易量创新高

本报讯（记者 杨玉红）降息持续利好楼市，申城楼市交易量5月赶超4月，5月成交面积达到142.6万平方米，环比增加14.8%，创下年内新高。

5月，上海市商品住宅的供应量为106.7万平方米，环比上涨6.0%，同比上涨25.2%；成交量为142.6万平方米，环比上涨14.7%，同比上涨139.4%；成交均价为31832元/平方米，环比上涨8.2%，同比上涨15.4%。5月供求价继续上扬，无论是供应量、成交量还是价格均超过4月，特别是成交价再次突破3万大关，超过去年12月，创历史新高。供求比方面，5月供求比与4月持平，仍为0.7:1，近两个月

供略小于求的局势对前期库存的消化起到了一定积极作用。

从成交类型来看，5月成交面积排名前十的榜单中，中高端项目占比明显，有5个项目均价都在3.5万元/平方米以上，占比达五成。德佑链家市场研究部陆骅麟表示，正是中高端产品有出色表现，推动成交均价上涨至31832元/平方米，环比上涨8.2%，并创出历史新高。

“当前库存仍高达1383.2万平方米，仅比最高峰下降了2.1%，压力并未减轻。”中原地产研究部卢文曦预测道，如果房企还是理性对待楼市，不盲目涨价，那么6月成交量还是有望维持在比较高位的位置，出现淡季不淡局面。