

# 8 地块拍卖全场“零举牌”

## 1幅流拍、6幅底价成交、仅1幅高过底价，竞标者均为中小开发商

信息时报讯 (记者 田桂丹 实习生 何莉) 大开发商围观，中小开发商出手。昨日在广州市今年最大规模的住宅土地拍卖会，出让的8块住宅地除南沙1地流拍，其余基本底价入中小开发商囊中。但记者在现场看到，由于此次也是今年最后一次大规模住宅地供应，被认为有风向标意义，大开发商工作人员也现身看“热闹”。

昨日卖地现场冷清，全场无需举牌战。仅小谷围1地块有两家开发商在网上报价，然而现场竞价举牌时无人应战，由在网上最后报价的尚泰投资有限公司拿下。广州常元开发有限公司成为“大地主”，一举揽下花都3“巨无霸”住宅地。截至昨日，今年全市十区共出让住宅用地18宗，用地面积1.26平方公里，占年度计划1.8平方公里的七成。

### 全场零举牌直接签约

昨日，广州市最大规模的住宅拍卖会开幕，全场历时约半个小时，零举牌。此次推出的8幅住宅地中，南沙区南沙街行政中心南侧08NJY-2无人报价，流拍。另大学城小谷围DS0401地块有两家开发商在网上报价竞买，以竞价阶梯200万元，8600万元的起拍价开始举牌，在主持人叫价3次后却无人跟进举牌应价，最终以8457万元的网上报价、被尚泰投资有限公司拿下，略高于底价200万元。

另外6幅分别位于南沙、花都、大学城的住宅地，全部以底价成交。在现场，开发商出席的任务就是直接签约拿下。拿下番禺大学城地块的尚派投资有限公司相关负责人孙先生表示，拿地主要是因为户型限制。昨日的地价也还算是比较正常，他们也是看中未来市场。“我觉得未来市场的利润还是有想象空间的。”但具体将做什么业务，他则表示，现在还说不清楚，要依据未来房地产整个情况而定。

### 花都3地块将建高档住宅

昨日最瞩目的，当属“大地主”广州常元开发有限公司，一举揽下花都三东大道3幅“巨无霸”住宅地，用地面积达到23.3万平方米，占年度已出让住宅用地面积的18.5%。这三幅相邻的花都地块，成交楼面地价为1250元/平方米。

常元开发有限公司负责人金女士表示，该地块是花都仅存的“最后黄金地块”，是花都区最好的地段，未来地铁9号线有站在附近，“可以说是花都靓地‘地王’”。中原地产研究部经理胡广东表示，较去年年底时候被雅居乐竞得的107国道几幅地块平均1623元/m<sup>2</sup>的楼面地价降了约23%。

花都三东大道3地块应交地价总数为4.6亿元。常元开发有限公司金女士表示，此次该公司拿下的花都区三东大道3地块，将定位为高档住宅，届时推出楼价约为7000~8000元/平方米，与目前该区域的一手房价差不多。



昨日竞拍现场，大开发商的工作人员现身旁观，出手的全都是中小开发商。信息时报记者 黄立科 摄

### 8地块拍卖情况一览

地块	用途	用地面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)	楼面地价 (元/平方米)	拿地开发商
<b>番禺区</b>					
大学城DS0401地块	住宅	8821	27522	3027,略高底价27	广州市尚泰投资有限公司
大学城DS0801地块	住宅	11875	37050	底价3000	广州奥力房地产开发有限公司
<b>花都区</b>					
南航花园西地块	住宅	45273	97994	底价1150	深圳航空有限责任公司广州分公司
三东大道北1号	住宅	71742	106573	底价1250	
三东大道北2号	住宅	80182	108415	底价1250	广州常元房地产开发实业有限公司
三东大道北3号	住宅	80748	154400	底价1250	
<b>南沙区</b>					
08NJY-1	住宅	134760	269520	底价980	广州南沙建设投资有限公司
08NJY-2	住宅	63726	159315	底价1080	流拍

### 中小开发商 逆市拿地因看准好时机

在昨日现场，出手的都为中小开发商，但不少大开发商的工作人员也现身观看，一探楼市“冷热”。事实上，今年开始，由于楼市调整，大开发商基本上在一级住宅土地市场成交中消失匿迹，少数时候有参加竞拍但最终没成交。

常元开发有限公司金女士昨日称，“现在是出手

买地的好时机”。她认为，过去大开发商拿地太多了，但随着银根收紧等政策，对他们造成了压力。但中小开发商却没有压力，像他们这样自有资金充裕的中小开发商，现在是合适的拿地机会。

合富辉煌首席分析师黎文江也表示，现在是中小开发商拿地的大好时

机。地块位置也相当不错，又够便宜又没有大的开发商和他们竞争。希望有更多的中小开发商也会看到这个机会。这样能帮助政府完成1.8平方公里的住宅地出让任务，对政府建廉租房及经济适用房是件好事。因为政府投入建设保障性住房的资金，有一定比例是来自地价款。

### 业内人士 流拍数少有利楼市信心

中原地产研究部经理胡广东分析，从此次地块出让情况来看，一方面是整体经济形势不景气、房地产行业不理想的大环境，一方面是地块都出于外围四区，从位置及自身资源来看，所开发的项目都不大容易吸引在市区内工作及常住市民。而且又适逢年底，很多发展商购地意愿不明显，出现一幅流拍的结果非常正常。

当然也有部分发展商逆市出手拿地，希望借此

机会以较低成本增加自身的土地储备。如“美林轩逸时光”的发展商广州常元房地产开发有限公司出手买下了3地。另外，竟得“南沙08NJY-1地块”的南沙建设投资有限公司的母公司具有政府背景，很容易让人联想到政府出手托市、维护房地产市场稳定。

其他受访的业界人士也表示，此次出让的住宅地基本都卖出了，比原先想象的情况要好。这对增长市场的信心起到很大的

作用。常元开发有限公司金总表示，目前政府在楼市方面出台的政策不少，预计明年下半年广州楼市可走出低迷。广州市国土房管局有关人士表示，此次出让出现个别地块流拍的主要原因是受区域房地产市场的影响。

广州市房地产业界人士吴定金表示，此次推出的地块要建成卖楼是两年以后的事情，因此卖地不会对周边楼价造成影响，最多就是保持原状。



一举拿下 花都3地块

“此次公司交地价的资金，全部是自有资金。拿地并非捡了便宜，而是去年的地价太高了，现在回归正常了。”

——广州常元房地产开发实业有限公司金女士

### 成交量下滑 楼价仍要跌

信息时报讯 (记者 罗莎琳) 到年底时分，广州楼市成交量依然没有停止继续下滑的脚步。日前，焦点网根据阳光家缘统计数据显示，11月广州一手楼成交5769套，环比10月份减少50套。业内人士称，新政对一手楼市的利好有限，楼市价格还将因为成交量的下滑仍然有下探空间，但何时是底部却引起了专家的争议。

焦点网根据阳光家缘统计数据显示，11月广州一手楼成交5769套，比10月份的成交总量5819套少了50套。其中，成交量最大的为番禺区，总量为1054套；其次为增城区，总量为795套。成交最少的为黄埔区，只有62套，其次为越秀区，总量为97套。

由于番禺区不少楼盘相对市区楼价较低，加上大型社区的绿化以及园林的优势，番禺成交量才在此次排行中夺冠。根据焦点网对11月成交前十名的排名，记者看到，除了限价房光峰景华庭以335套的成交量位居榜首外，商品房成交量最大的为广州雅居乐，成交套数为320套。番禺另一楼盘星河湾也以142套的成交量排名第六位。业内人士分析，广州雅居乐目前均价为7500元/平方米，加上中小户型在华南板块的稀缺性，吸引了不少买家。

接近年底，楼市成交量却丝毫没有起色，年底楼市的走向该如何？肖文晓认为，5769套的成交量在现在的市场来讲也不算一个很少的量，开发商如果没有达到预期的销售目标，以价格换成成交量是最简单有效的方式。他进一步认为，年底成交量应该和现在的水平差不多，价格还有下滑的可能，但空间不大。中原地产项目总经理黄韬则表示，很多政策都处于蓄势待发的状态，而年底开发商的降价风潮还没有开始，因此，楼市的底部可能在明年的第一季度。

但同时有权威机构发布预测对明年楼市也持悲观态度。日前，由中国社科文献出版社出版的2009年《经济蓝皮书》指出，2009年，房地产市场将步入较长时间的调整期。需求方短期内难以走出观望，开发企业将会迎来一轮“洗牌”，供需双方作用下，房价面临进一步回调。

### 11月楼市 成交情况一览

区域名称	11月成交套数
番禺	1054
增城	795
海珠	711
白云	693
天河	604
花都	590
萝岗	511
荔湾	272
从化	240
南沙	140
越秀	97
黄埔	62
总量	5769