

# 被转卖,缓开工,成“鸡肋” 北京三大“地王”遭遇“生死劫”

核心提示

据 新华网 (记者 刘德炳)

本轮房价调控前夕,北京一天之内(2010年3月15日)诞生三个“地王”,创下卖地单价和总价历史之最,引起全国关注。此后,国家楼市调控从严从紧,政策密集出台。

北京三大“地王”项目如今命运如何?作为高房价的重要推手,“地王”起落给房地产业带来什么警示?

## 东升乡“地王”:荒草长两年 如今被转卖

2010年3月15日,在与绿地集团等“房产大鳄”角逐中,名不见经传的北京世博宏业房地产公司脱颖而出,经过58轮竞价以17.6亿元的价格夺得东升乡地块,这比底价6亿元超出11.6亿元,溢价193%。

针对这一“地王”项目,北京中原地产等机构预计,算上建设酒店等投入,这一地块楼面价高达3万元/平方米,是当年乃至目前北京有效成交地块中单价最高的。

“将打造一个高端产品”的豪言犹在耳边,但随着政策和市场形势剧变,开发商一直没有开发该地块。中间记者多次探访这块地,发现一直处于撂荒状态,近两年没有开工迹象。

近期,这一“地王”项目的命运开始改变。保利地产发布公告

称通过收购北京世博宏业房地产公司100%股权的方式,获取北京蓟门桥项目(即东升乡地块)。尽管保利地产“财大气粗”,但这个“地王”能否顺利入市仍是难题。保利地产独立董事张礼卿在表决中表示反对,理由是“项目成本较高,盈利前景存在较大不确定性,建议公司在目前市场环境中慎重考虑”。

将“地王”项目易手,往往是“地王”的一种无奈结局。北京中原地产市场研究部总监张大伟表示,“地王”项目开发需求资金巨大,政策风险也大,开发商容易不堪重负。前有鲸吞了多个“地王”项目的顺驰公司在资金链绷紧之际将公司转手;近期有曾夺得多个“地王”项目的绿城集团,被迫将旗下项目转手;近来上海证大发出通告,宣布已将旗下全资附属公司证大置业作价出售,这显示其持有近两年的上海外滩“地王”项目最终易主。



左上:正在建设中的大望京1号地块。左下:围墙内荒草萋萋的东升乡地块。右:交易清淡的亦庄X1-1B地块。(新华社发)

## 大望京1号“地王”:被迫“缓开工” 遭遇“定价难”

12月1日,记者来到北京市朝阳区大望京1号地块,见该“地王”项目只挖了两个大坑,工人正在浇筑地基。至于该项目上市日期则一推再推,从今年推到明年。

这与当时快速举牌竞夺“地王”项目的场景形成鲜明反差。2010年3月15日上午,经过84轮现场竞价,远洋地产旗下的远豪置业以

40.8亿元的价格夺得大望京1号地块,扣除教育、医疗用地等,该地块折合楼面价超过2.7万元/平方米,创下当时北京成交地块单价之最。尽管这一纪录在当天下午即被“东升乡地块”取代,却点燃了北京楼市的疯狂情绪。

之后,整个北京“大望京板块”闻风而动,一夜间房价从每平方米2.5万元升至每平方米3万元以上。

但开发商的预期最终落空。随着本轮楼市调控措施出台,大望京1号地块周边房价迅速回落。市场

一度传出远洋地产欲退地,但随后远洋地产否认,并称将正常开工。但目前其开发进展十分缓慢,而且遭遇定价难,现场销售人员告诉记者:“售价真的不好定。”

记者发现,当前大望京1号地块周边房价仍在持续跌落,已接近拿地价格水平,这个“地王”项目想要脱手,已经越来越难。

## 亦庄“地王”:销售冷 利润薄 犹如啃“鸡肋”

相比而言,北京三大“地王”中亦庄X1-1B地块的命运稍好,但交易清淡,如食“鸡肋”。

这一“地王”项目去年在64轮现场竞价后,由中信地产以52.4亿元的总价夺得,刷新北京总价“地王”项目的成交纪录。

因为卖难利微,该项目收入前景很不确定。据该项目销售人员介绍,目前该项目销售均价仅有2.4万元/平方米,利润空间很小。更何况,目前北京该区域房价正明显下滑,这一“地王”项目势难独善其身。附近一家房产中介负责人说:“这个项目已成了弃之可惜、食之无味的鸡肋。”

北京三大“地王”遭遇“生死劫”,不仅对开发商发出警示,也引发房地产市场健康发展的深层思考。当前,不仅需要开发商和消费者理性对待房价,更需要政府在土地、税收、信贷、法律等方面加快配套改革,使楼市走上健康发展的轨道。

**看本地信息 只上洛阳网**

- 权威身份:** 中共洛阳市委宣传部主管、洛阳日报报业集团主办,党报优势,新闻权威。
- 超群实力:** 十三年成功运营, alexa统计全球排名1.7万, 日均IP量8万, 日均PV量120余万, 全市第一, 全省前三。  
“洛阳社区”人气火爆, 注册会员超26万人。
- 核心优势:** 共享洛阳日报报业集团全媒体采访中心新闻, 最新鲜, 最生动, 最详尽, 离您最近。
- 荣耀见证:** 河南省十佳网站、全国地方门户创新品牌奖、网盟理事单位。