

宅地流拍， 是楼市转向的征兆吗？

记者 程旭辉

1 10年前的一次罕见流拍

10年前，5月中旬的一天，时任雅戈尔置业总经理王国良走出基威大厦七楼的一间土地交易室时，人还有点懵。

前一刻，他带着手下战斗了17回合，刚成功击退两个对手，准备将东钱湖茶亭村地块收入囊中。但随后主持人拆开了一个信封，告诉王国良他们，“雅戈尔”最终胜出的3940元/平方米的这个报价，低于国土部门为这块别墅用地设定的出让底价，所以，“不成交”。

带着雅戈尔置业在那些年的宁波楼市中所向披靡的王国良，从来没碰到过这样的事。

这块地，也成为宁波自2006年开始采取现场竞买形式出让国有土地以来，主城区第一块“流拍”的住宅用地。

四个月后，2008年9月15日，雷曼兄弟宣布破产，金融危机席卷全球。之前的9月1日，万科“金色水岸”二期已经率先打响宁波楼市“降价第一枪”。当年年底，由“雅戈尔”开发的东部新城第一个商品住宅楼盘“锦绣东城”开盘，定出了9000元/平方米不到的这样一个“小心翼翼”的均价……

那个时候再回头看东钱湖茶亭村地块的那次竞买，不知道王国良有没有暗自庆幸于国土部门当时设定了这样一种拍地规则。

但如果能预料到接下来的2009年宁波楼市的火爆，恐怕他又会觉得可惜。

2 上一次楼市转冷时的流拍声四起

2009年，东钱湖茶亭村地块终于还是被“雅戈尔”收入了囊中。当年9月1日——当时的宁波楼市早已走出金融危机时候的凄清，重新变得热火朝天——“雅戈尔”以楼面价5520元/平方米、总价约18.2亿元的价格，竞得再次出让的这块今天取名为“九唐”、与“中海”合作开发的湖畔别墅用地，并创下当时宁波的总价地王记录。

一年时间，“雅戈尔”多花了5亿元。

而在“九唐”开盘的2011年，宁波楼市却又已转向。土地市场上，流拍声四起。

所谓“黄金宝地”如今天老江东核心位置的万科江东府、日湖旁的港中旅名门府、姚江畔的绿地海外滩等等，都是2011年里的流拍地块。其中最著名的，当属香格里拉大酒店旁边的江东核心滨水区地块，即今天香港新世界正在开发的“宁铸尊府”，当年两度挂牌、四次延期出让，迟迟等不来接盘的开发商。

按照国土部门的统计，2011年宁波大市区流拍了25宗商品住宅用地，总面积逾1400亩。如按2.0的容积率计，这批流拍的地可以建成近200万平方米的房子，相当于当年宁波市区一整年的商品住房销售面积。

流拍都是暂时的，但凡商品住宅用地，最终都能找到买主。只是，不同于“九唐”地块的多卖了5亿元，2011年流拍的宅地，在等来各自的买主时，都收成大降。

2012年，万科江东府所在地块，打八折后成交，相比流拍时总价便宜了3亿多元。绿地海外滩所在地块，打七五折后成交，总价便宜了5亿多元。

今天的万科金域国际，在2011年里流拍了两次，2012年第三次出让时，起拍价从最初的8000元/平方米降至5800元/平方米，降幅接近30%。港中旅名门府2012年成交的楼面价，相较2011年流拍时更是下降了37%。

但少出了几个小目标的开发商们，却也没赚得盆满钵满。在宁波楼市这一波房价翻倍之路开始前，这些由流拍的宅地转化而成的楼盘，基本上已磕磕绊绊地建成交付。

7月的最后一天，有世界级湾区概念和新开放的蓝色海湾、金色沙滩加持的春晓两宗商品住宅用地，均宣告流拍。

这是本轮宁波楼市大热、房价启动翻倍式大涨之路以来，城区第一次出现宅地流拍。

从近10年宁波宅地出让的情况看，土地流拍之时，往往是市场由盛转衰的时期。这一次春晓宅地的流拍，会也成为市场转向的一个征兆吗？