

昔日地王“黄浦163地块”重出江湖

前言

2010年2月8日下午5时，备受关注的黄浦区163街坊地块再次出让。在经过41轮的竞拍后，新黄浦和上海新世界的联合体以总价34.1亿元、楼板地价5.18万元/平方米的价格击败信拓有限公司和華人置业集团联合体，以及陆裕投资有限公司，加冕2010年上海单价地王。

背景

n 2007年6月28日，上海国有土地公开出让当时楼板价最高纪录的黄浦区163街坊地块。新鸿基地产、和记黄埔、香港建设、中信泰富、陆家嘴、新黄浦、洛克菲勒、麦格理、凯龙瑞、铁狮门等国内外房地产投资巨头纷纷领取了出让文件。

n 2007年8月24日下午，经过1个小时的激烈争夺战，苏宁环球以44亿摘得黄浦区163号地块，成为当时的中国“地王”，该楼板价折合人民币66900元/㎡。

n 2008年8月13日，苏宁环球股份有限公司发布公告，证实其公司大股东苏宁环球集团下属公司南京苏宁地产，已经与黄浦区房地局解除了原南京东路163地块的土地出让合同，其土地出让款亦将获全额退还。

n 2009年10月22日，上海市12号招标拍卖挂牌公告发布，黄浦区163街坊地块正式进入预告阶段。

n 2009年12月30日从规土局获悉，163街坊地块正式进入招标阶段。根据国土局网站信息显示，招标活动投标将于2010年2月8日在上海市土地交易市场举行。

评论

该地块再次成交相隔两年半的时间，而地价也缩水了近10亿元，主要受政策和市场两方面因素的影响。政策方面，2007年的8月土地市场政策相对宽松，房企购地意愿强烈；而时下，国家已陆续出台了调高土地出让金首付款比例、收回地王、清查闲置土地等打击囤地的诸多措施，房企囤地隐忧初现。就市场层面而言，2007年无论是住宅还是商业市场都发展较快，而2009年唯有住宅市场一枝独秀，商业市场于2009年底刚刚显示复苏的迹象，各大房企对商业用地也是较为谨慎。此外，就最终竞标的企业来看，实为国企和民企的争夺，新黄浦和上海新世界的联合体凭借雄厚的资金背景出价果断；而九龙仓旗下的陆裕投资有限公司略显犹豫，这和其在南京刚刚退地也不无关系。

中原地产研究中心主任季峰：根据这一楼板地价，综合南京东路附近商场和写字楼的租金售价，预计163地块未来将形成一个以中高端商场为主的综合项目，其中商场的面积将占到总建筑面积的50%以上，结合新黄浦和上海新世界在内地的商业开发及运营能力，163地块的前景将十分光明。