

郑州新地王每亩450万元房价可能继续走高 PDF转换可能丢失
图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/275/2021_2022__E9_83_91_E5_B7_9E_E6_96_B0_E5_c67_275939.htm 每亩450万元！郑州西区拍出郑州新“地王”！昨日，郑州市公开挂牌出让两宗国有土地，河南鑫苑置业有限公司（以下简称鑫苑置业）以1.115亿元的天价，竞得新“地王”。之前的郑州“地王”是南阳路东、宋砦北街南的一块土地，去年被河南建业集团以2.8亿元的价格获得，当时地价约431万元/亩。22轮竞价之后，郑州又生新“地王”昨天下午，郑州市国土资源局拍卖大厅。鑫苑置业、正商置业、省五建置业等省会几十家房地产开发商，参与了此次竞拍。挂牌出让的两宗土地均是住宅用地，03号“热门”地位于建设西路北、伏牛路西，面积约24.8亩；04号地位于长江路北、熊儿河东，面积约32亩。03号地的起拍价为4350万元，约合175.4万元/亩，每次增加幅度100万元。刚开始，参与的竞拍企业比较少，当经过10多轮竞拍，土地价格即将超过1亿元时，拍卖师连续叫价两次无人应声，现场一片寂静，很多人都以为这是最终的价格。就在拍卖师即将第三次叫价准备成交时，鑫苑置业举牌：10050万元！现场立即爆发出热烈的掌声。此后，竞拍价格不断攀升，10050万元、10150万元、10250万元、10450万元、10550万元……经过激烈竞争，志在必得的鑫苑置业，最终以11150万元的天价拍得这块土地，约合450万元/亩。04号土地，最终被郑州建海置业有限公司以9820万元的价格拍得，约合306.9万元/亩。建成后房子每平方米售价将破五千“天价”地上建成的住宅，价格当然也不会便宜。03号地转让的限制条件明

确要求，这里最高只能建18层的高层。据专家测算，按照这块土地成交的价格，仅土地成本已达2252元/平方米，如果再加上1400元/平方米的建安费，300元/平方米左右的税费，房屋成本价将接近4000元/平方米。再加上开发商的营销成本和合理利润，保守估计，房子售价将突破5000元/平方米。据鑫苑置业总经理宋福林透露，新“地王”将“计划以小户型为主，主要建小两房和单身酒店式公寓，预计2009年可以建成销售”。对于450万元/亩的天价，宋福林坦承，这个价格在公司的预计之中。土地市场供不应求，导致郑州“地王”成交价连年刷新“土地价格不能得到控制，房价将持续上涨。”

得知郑州住宅用地拍出新天价，河南省住宅产业商会秘书长赵进京这样说。赵进京表示，受国家宏观调控政策影响，这两年，郑州市土地供应总量严重萎缩，政府“招拍挂”出让土地量由2005年的1862亩锐减到2006年的598亩，今年的供应量更少。作为住房一级市场，土地市场供应不足，在一定程度上加深了土地资源紧缺恐惧症，无形中推动了房价的上涨。赵进京称，现在，房管部门在积极推出经济适用房，筹备成立公共住宅集团公司建设廉租房、周转房，但另一方面，国土部门却没有采取切实可行的方法，郑州“地王”连年刷新成交价，就是最好的证明。郑州房价一直是东高西低，现在，连西区都拍出了这样的天价地，郑州市普通老百姓的住房问题将更难解决。业内人士认为，郑州房地产市场“洗牌”在即，地价攀升除了会给房价带来“蝴蝶效应”，对于中小房地产企业来说，也是一件雪上加霜的事情。从几次土地拍卖中可以看出，好的地块基本上都被大的房地产公司垄断。“地价上涨的速度，实在出乎大家的意料，公司能接受

的价位不超过200万元/亩。”昨天，一家参与竞买的企业代表说，现在每亩地成交价动辄三四百万元，实在太离谱，一般房地产开发商实力根本达不到。“要是今后地都这么贵，中小开发企业可就危险了”。赵进京认为，郑州目前有大大小小三四百家房地产公司，而每年通过“招拍挂”上市的土地，不过几十块。由于“僧多地少”，未来几年，在郑州市“跑马圈地”的肯定都是大公司和外来投资财团。而随着土地的稀缺，一些中小企业由于无地可拿，会逐渐退出房地产开发市场。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com