

# 仙林地价过5000元/m<sup>2</sup> 是大风险,还是大机遇?

12月6日,仙林湖以西4幅土地出让结果震撼了南京楼市。这次拍卖不仅催生出1幅总价为25.95亿元的南京“地王”,而且将仙东板块的楼面地价拉升到每平方米5500元以上。业界人士测算,这一地价很可能意味仙东小高层公寓价格将过万。这样的地价令仙林大学城管委会主任梁学忠接连说了两三个“心情沉重”。那么,对于房地产业界和想要在仙林买房的老百姓来说,这次拍卖到底意味着更大的风险,还是更大的机遇呢?

## 四家上市公司开发公寓房

刚出让的4幅仙林居住用地涉及占地总面积97万平方米,其中63万平方米的土地都设定了90平方米以下户型占比大于45%的政策限制。这一出让结果将大大优化仙林商品房的供应结构。

东凯置地推广部陈一果介绍说,目前仙林大学城核心区几乎没有居住用地可以出让,核心区在售公寓房源有限,对于工薪阶层的购房者来说,目前仅有赛世香樟园、东方天郡、亚东城三大小区可供选择。三家楼盘的销售进度均已完成大半,其中赛世香樟园销售已进入第四期也就是最后一期。为此,公寓消费群必然会对新出让土地产生更多期待。

记者调查发现,除上述楼盘以外,仙林大学城拥有更多开发“低密度住宅”的名家,包括栖霞建设的“栖霞园”,招商地产的“依云溪谷”,交通置业的“汇杰文庭”等,这批楼盘的定位总

体说来是别墅或类别墅。

12月6日的新地块直接将四大上市公司引入90平方米以下公寓房的开发潮流,他们分别是招商地产和香港九龙仓(同拿一块地)、栖霞建设、荣盛发展。再加上拿地本地开发企业仙林房地产公司,按照1.8的容积率预测,这4大地块将诞生近5700套90平方米的公寓住宅。上市公司的雄厚资本、品牌号召力与支持中低收入购房的政策导向相结合,不失为南京市民的一大利好。

## 将60亿投入基础设施建设

宝地置业营销总监唐繁透露,仙林拍地以后,业界时常探讨的一个问题就是,这样高的地价必须以相当成熟的配套设施为支撑。其中,消费者所关心的重中之重就是地铁二号线。

据悉,为仙林地价而感觉沉重的管委会主任梁学忠也表示,要将这次土地拍卖的60亿元全部用于仙林的基础设施建设,改善仙林的配套,

使仙林的配套与土地价值相适应,让仙林成为全市最宜居最安全的地区,“否则仙林地产将有很大风险”。

在今年秋的地铁二号线东延线开工典礼上,有关部门曾表示,2009年底,地铁东延线将开通至南大东面的体育训练局。但唐繁认为,从有关领导对60亿元投入基础设施建设的提法来看,不排除二号线继续东延至仙林湖的可能。

采访中,一批新在仙林定居的市民对未来的大学城建设期待值颇高。东方天郡业主王女士表示,现在自己到主城上班的方式是私家车。周围没有购车计划的邻居纷纷推迟了入住时间表,打算等待地铁。相信地铁开通之后,这里人气旺了,自家的房产也能有所升值。有消费者认为,地铁开通以后将仙林与主城距离大大缩短,5000多元/平方米的地价对未来房价的预估作用才能有所着落,否则就只能是一个大泡沫。

快报记者 刘欣

## 延伸阅读

### 句容宝华板块 加速对接仙林

11月报价为每平方米4500元的句容宝华度假公寓仙林新街坊在土地拍卖会后放出消息称,一期现房现价每平方米5000元左右。宝华新城,与仙东一河之隔。据悉,从刚拍出新地的仙林湖出发,沿仙林大道,过七乡河,到达距离最近的楼盘仙林新街坊的直线距离只有2.5公里。

据了解,现宽47米的句容宝华仙林东路正在拓宽,目标为100米路幅,最终将与隔壁的仙林大道实现无缝对接。这项工程由地方政策投资。最近,更多的开发企业在宝华新城拿地。11月,仙林东路两幅地块成交价被浙江企业抬高至每亩247万元。明年年初,宝华新城还将拿出400多亩土地投放市场。

对接仙林,既是政府的决策,也是开发者的期望。仙林新街坊的售楼部门也对购房者介绍,“我们这里只有用电是句容本地的,其余都是南京的。我们的电话是025,打手机不算漫游费。”该楼盘现售客户98%来自南京,而非镇江。

宝地置业营销总监唐繁表示,品牌企业大规模进入仙林湖,政策表示加大仙林基础设施建设,这代表仙东发展将驶入快车道。这对于宝华新城来说更是利好。快报记者 刘欣

## 楼市行情持续冷淡 明年年初仍难恢复

来自网上房地产的数据显示,12月3日至9日一周时间,南京商品住宅认购1852套,成交1588套。日均认购量265套,日均成交量226套。与前一周相比,数据显示南京全市总体认购量持续下滑,成交量基本持平。

### 【整体行情】 全市认购成交 继续大幅缩水

上周楼市的成交曲线几乎是呈现出逐日下跌的趋势。12月3日和4日成交量超过300套,之后就一路下滑至200多套,直至12月9日全市成交量已经跌至69套的低谷。

在板块认购排行榜上,浦口和江宁分别以682套和603套位列第一和第二,而第三名城北的认购量仅129套。在板块成交排行榜上,位列前三的分别为浦口、江宁和河西,分别为548套,312套和156套。

楼盘销售排行榜上,位列前三的仍然是江北和江宁楼盘,钱塘·望景花园,康桥水岸优LOVE和东渡国际青年城上周均有上佳表现。据了解,近期曾有几十家楼盘公开表示近期将有推盘计划,无奈上市房源不如

想象中充裕,开发商推盘量减少,购房者观望气氛浓郁,共同构成了近期市场的低迷。

### 【专家预测】 政策效应显现 楼市反弹困难

网尚房地产研究机构市场研究部主任周颖分析,楼市传统淡季来临,加上各项政策的叠加效应越加明显,上市房源不足,银行银根收紧,购房者受购买力限制而陷入的观望都在一定程度上抑制了市场近期的需求。

虽然近期央行宣布年内第10次上调存款准备金率对楼市不构成直接影响,但是信号已经非常明确,今后无论是房地产商还是购房者都将更难从银行获得贷款,无论是开发贷款,还是按揭贷款,这对于楼市的打击不容小觑。她预计,就算明年年初银行有了新的贷款额度,楼市明年年初的反弹仍然存在较大困难。

快报记者 费婕

东方·龙湖湾 “湖岸尊邸” 12月16日震撼上市 错过? 拥有!

60-138m<sup>2</sup>的多层电梯公馆 · 5000多元/m<sup>2</sup>的湖岸地铁名宅

温馨提示: 东方·龙湖湾VIP卡限量发售, 本次开盘将以VIP卡卡号先后顺序进行选房, 详情敬请咨询销售热线。

投资方: 五矿建设有限公司(香港上市公司, 股票代码0230)&威洋发展有限公司 发展商: 龙建(南京)置业有限公司

市区展示中心: 南京市中山南路371号(省邮电规划设计院一楼) 项目地址: 南京市江宁区龙眠大道588号 全案代理: 蓝风机构

52231766 / 52231799