



南京土地拍卖温度骤降

■开发商曾经热抢的尧化门两块地流标 ■江宁“地王邻居”楼面地价只有1800元/m²

2块地流标、10块地以底价成交……国土局昨天举办的今年最后一场土地出让会有点“冷”，16块地的成交情况让业内人士大跌眼镜，尤其是江宁一幅被称为“地王邻居”的地块，居然被一家开发商毫无悬念地以底价拿走。房地产业内人士表示，今年国家对房地产的一系列宏观调控政策，在年底开始显现效应。开发商在拿地时，不得不采取谨慎态度。

一冷：

尧化门两块地流标

“编号为G93、G95的地块无人报名竞价，这两幅地块停止挂牌。”主持人的话一出口，立即引来一片嘘声。

这两幅均为纯住宅地块，分别位于栖霞区的后新塘地块和尧化街道后方冲西地块。后面这块地出让面积15524.1平方米，底价5200万元，1.3的容积率，折算楼面地价仅为2577元/m²。

然而，就在不久前，开发商在尧化门拿地的疯狂，简直令人难以置信。今年10月份，华光地产在这里拿到一块地，楼面地价是3925元/m²；11月份，盈嘉恒生实业有限公司以3.1亿元拿走尧化街道一幅住宅地块，楼面地价（房价中的地价成本）为3089元/m²。

昨天参与竞买江宁某地块的一家开发商直喊“后悔死了”。他说，早知道没人报名，自己就以底价拿这块地了。从地价上来看，比前面的开发商少了1000元/m²左右，再怎么开发也不会亏本。业内人士表示，纯住宅用地流标，这在今年还是第一次。

二冷：

江宁地价便宜2000元/m²

“G94、G96……10幅地块只有一家竞买人报名……”主持人话音刚落，现场指示牌显示：江宁开发区同仁医院以东地块被江苏新城创置以2.36亿元底价拿走。

南京一家房地产网站的市场总监很惊讶：“新城创置捡了这么大一个便宜？”这块地被称为“地王邻居”，位于同仁医院以东、双

龙大道以西、金马湖路以南，出让面积72317.7平方米，规划为公共设施、商业及二类居住混合用地，其中住宅用地为54040.6平方米、容积率为1.8。记者算了一下，这一地块的楼面地价只有1800元/m²左右。

也难怪业内人士说“便宜”，相比今年11月16日，在同仁医院以北的一幅地块，曾有9家开发商经过25轮竞拍，最后楼面地价高达4446元/m²。才一个多月的时间，楼面地价居然下降这么多。

三冷：

东山楼面地价仅2618元/m²

江宁东山街道的一块地还算有点“热度”。这块地位置于东山街道城东路以西、兴苑路以东、兴苑中路以南、科健路以北，出让面积

73716.7平方米，规划为二类居住及商业混合用地，引来了江苏融侨、南京恒成置业及新城创置三家开发商现场竞拍。

2.77亿元的底价，显然不是这三家开发商的心理价位。经过不断加价，江苏融侨置业喊出了3.86亿元的价格，顺利拿地。

“这个还是便宜。”一名开发商说，楼面地价只有2618元/m²，而规划2.0的容积率，房屋建筑面积近15万平方米，开发商的项目也好做，“这次土地拍卖会总体是冷的。”

江苏融侨置业有限公司常务副总经理林伟金也表示，这块地不是想象中的那么贵。

在土地出让会现场观摩的市民蒋先生也开心地说：“地价这么低，房子也会便宜点了。”

■专家看法

江宁地价就像“过山车”

南京网尚房地产研究机构副总经理史东直言不讳：今年南京的“楼市冷”直接影响了“地市”。

对于江宁地价的“大落”，史东用“过山车”来形容。他说，从今年初的地价“奔

三”，到之后的“超四”、“奔五”，有开发商的炒作因素在里面，在楼市趋冷之后，地价回归理性的成分将更多了。

史东分析说，“楼市”遇冷，土地拍卖必然不会热闹，根本原因在于“今年国家对

房地产的一系列宏观调控政策在年底的效应显现出来”，大的政策走势让房地产市场变得不明朗，开发商在拿地时开始观望。

尧化门两幅地价不高的地块为什么会流标？史东说，

这与该地区本身的有效需求有关，这个板块类似南京的大厂地区，外来购房者的需求较少，“楼面地价往4000元/m²跑，本来就是不现实的”，在地区的土地阶段性需求满足之后，流标也不足为奇了。

■“冷”新闻

生意冷清 中介给员工放“寒假”

快报讯（记者 孙洁）“小中介给员工放假，工资不用发了，我们该怎么办呢？”近日，南京一家品牌中介向记者抱怨，年底房产生意冷清。记者了解到，由于房贷收紧对楼市行情已经产生实质性影响，南京已有几家中介给员工放起了可能长达两月的长假。另有多家中介表示，如果两个月内行情再不好转，自己也有可能要关门歇业。

要放假，就不用给员工发一分钱”。这样，每年年底都有一部分中介会放员工放假。

不同的是，今年的中介“寒假”比往年来得更早。因为“往年中介老板们可能是赚得心满意足了，安心关门，而今年则是惴惴不安地放假，因为明年的行情难测”。业内人士预测，到了一月份，肯定还有更多的中介放假。

南京二手房市场究竟怎么样？南京一家不动产置业公司经理告诉记者，有家中型中介，5家店这个月才开两单，肯定亏本啊！他表示，如果行情2个月内还不好转，他也会“暂时关店歇业”。

记者从房产部门了解到，目前南京中介生意惨淡已经是不争的事实，但是年底来办资质年检的中介并不少。“目前大家还没有完全地看淡明年楼市。”据了解，目前南京房产中介开一个门店大约需一次性投入成本8万~10万元，赶上生意好的月份，一个月做8~10单，成本最快1~2个月就能收回。因此房产中介人士纷纷表示：暂时歇业是行情正常现象。目前最大问题是房主没有完全看淡市场不肯降价，买方又观望不着急买，所以中介生意惨淡。未来的2个月将是双方博弈的关键时期，市民不妨先看多选，随时注意形势变化，以便选到最好的买房时机。

家住龙江华保新寓的刘小姐告诉记者，这个月，她家附近已有两家房产中介关门了，都是不太知名的小中介。12月中旬，从房产中介业内传出消息，有两家本地老牌中介也关了门，让所有员工回家，放起了长假。放到什么时候为止？“老板也没说得很确定，只是说看年后的行情。”一位员工告诉记者，“寒假”至少长达两个月左右。据了解，这两家中介在南京都属于中等规模。

“听说了，很简单，行情不好就减少开支呗！”南京我爱我家和中原地产的有关负责人对此见解一致，他们告诉记者，对房产中介而言，每月的成本里，大型中介人员工资能占到50%~60%，中小中介人员工资成本更高。这个行业基本是没有“带薪休假”之说，所以“只

■“冷”中有“热”

六合地块意外遭抢 政府回收房成开发商“避风港”

快报讯（记者 尹晓波）昨天，三幅位于六合区的地块遭到争抢，令人“耳目一新”。

其中两幅涉及政府定价回购房（拆迁安置房）的住宅地块分别引来了3家和4家开发商争夺。位于雄州镇白果路以东的一幅27521平方米的住宅地块，从底价3230万元拍到5600万元，最终楼面地价为1453元/m²；另一幅雄

州镇复兴路以东的住宅地块出让面积为39425.1平方米，从底价4970万元拍到7400万元，最终楼面地价为1444元/m²。

位于六合区雄州镇主城区的一幅“袖珍地块”，居然有8家开发商参与争夺。这块地规划为文化娱乐及商业用地，要求须配建数码影院、歌舞娱乐场所、健身场馆、会展及文化旅游服

务场馆、艺术培训场馆、文化用品销售、图书报刊及音像制品零售等设施，最终成交价敲定为3600万元，是底价的两倍多。

业内人士表示，目前很多开发商突然转向利润较少的拆迁安置房，这些项目有着政府背景，比较稳当。如果说楼市风暴即将来临的话，精明的开发商已经开始找地方暂时躲避。

南京天乐旅游

方特欢乐世界 FANTAWILD ADVENTURE

一票畅玩全园，所有游乐项目不另收费 成人 198元

发团时间：07年12月30日，08年元月1日

四星休闲纯玩游 1300/1750元

贵宾海景纯玩游 1750/2250元

尊贵深度至尊品质游 2250/2900元

电话：85011656 85011622 85011661

中华路363号中华商厦607室

南京三瑞拍卖有限公司拍卖公告

受有关单位委托，我公司将于2008年1月8日上午10:00时在南京市升州路23号秦都大酒店四楼会议室举行拍卖会，公开拍卖百家湖畔南京江宁开发区利源中路88号高尔夫国际花园房产：

该花园房产环境优，配套设施齐全，24小时地暖、热水。1#楼1004、1005、1006室，4#楼1102、1103、1104室，建筑面积约为222~282平方米。

参考价：5800~6300元/平方米。

预展时间：2008年1月4日~6日

预展地点：标的物所在地

网址：www.sanruipaimai.com

联系电话：025-58071100 13390900508 13805172462

竞买登记地址：南京市中山南路369号盈嘉大厦1701室

六合地块意外遭抢 政府回收房成开发商“避风港”

快报讯（记者 尹晓波）昨天，三幅位于六合区的地块遭到争抢，令人“耳目一新”。其中两幅涉及政府定价回购房（拆迁安置房）的住宅地块分别引来了3家和4家开发商争夺。位于雄州镇白果路以东的一幅27521平方米的住宅地块，从底价3230万元拍到5600万元，最终楼面地价为1453元/m²；另一幅雄州镇复兴路以东的住宅地块出让面积为39425.1平方米，从底价4970万元拍到7400万元，最终楼面地价为1444元/m²。

中国康辉 南京国际旅行社 1010-1010 呼康辉 呼南京康辉

南京直飞往返 大阪-京都-箱根-横滨-东京六日经典品质游 5900元 6900元

春节包机 纯泰七日经典游 普吉五/六日经典游 菲律宾马尼拉+长滩岛五日游 巴厘岛五日至尊游 柬埔寨五日游

风情东南亚 纯泰 3100元 普吉 3950元 天宁塞班 4780元 巴厘岛 3980+1730元 马尔代夫 8280+1910元

经典地中海 埃及八日 11800元 土耳其埃及八日 14800元 埃及南非十一日 19800元 巴西阿根廷 28000元 巴西智利阿根廷 38300元 南非 86636707

纯真非洲 南非八日彩虹之旅 2月7日 15500元 澳洲 澳洲八日 2月11日 16000元 澳洲十一日 2月14、16、19、20日 16600元 海参崴+哈尔滨 2月6、7日 5499元 新疆俄罗斯八日 1月8、15、22、29日 8390元 新疆俄罗斯九日 2月7日 8600元

昆明大理丽江双飞 2510元 昆明大理丽江双飞 1630元 昆明大理丽江双飞 1940元 昆明大理丽江香格里拉双飞 2040元 昆明大理丽江香格里拉双飞 2780元 阳光100 2700元 纯玩海南 2000元 玩转海南 2280元 尊贵海景 2790元 哈尔滨 2190元 中国雪乡 2320元 大连沈阳长春哈尔滨 2620元 鼓浪屿 1550元 武夷山 1580元