

7幅地块以接近底价成交,1幅流标,江北G12地块何以获得85轮竞拍的青睐?

# 解读今年楼市第一热拍地块



制图 李荣荣

### [现场回放]

4月28日的拍卖会上,G12地块共有4家开发商参与竞拍。这四家开发商分别是以打造豪宅著称的天正集团、正在江北打造顶级别墅的大连正源、以及来自浦口的两家企业:手持8号牌的浦口区建设发展有限公司和手持9号牌的浦口区经济开发有限公司。

在其他地块纷纷以底价成交甚至流拍时,唯G12地块竞争不断。当地块挂牌竞价到68轮时,价格已飙升至29000万元。此时,主持人宣布调整加价幅度,每次加价幅度由100万元调至200万元。

与2007年同期出让顶山街道东侧地块和项目附近地块相比,同样受益于过江隧道,其他指标也具备较强的相似性,但为何2008年G12地块独受热捧?易居认为,除G12地块紧邻隧道口等指标占优势外,较低的挂牌价和浦口本地开发企业超高的拿地热情成为该地块被激烈争夺的主要原因。

事实上,经过85轮激烈争夺,G12地块最终以3.22亿元被浦口区建设发展有限公司竞得,楼面地价1521元/平方米。

### [地块速描]

G12地块位于纬七路过江通道南侧,紧邻珠江镇,北侧不远处为南京浦口经济开发区。该地块跨过江通道主干道迎宾大道有300米左右距离,规划中,迎宾大道两侧为商业街。

该地块离生活配套颇为成熟的珠江镇大约有1-2公里左右,浦口区第四中学在该地块西南侧。地块东侧有高压线。南侧的浦口经济开发区有医药产业和少量的化工产业。

目前区域内在售楼盘有阅景龙华、海都嘉园、望景花园。

研究认为,G12地块受到热捧主要得益于纬七路过江隧道,虽然位于江北,但与河西新城的快速对接使其与主城区的心理和交通距离同时大缩短,一条隧道之隔奥体目前房价正试图破万,6000元/平方米的价格落差给开发

企业和购房者留下了充分的想象空间;而且该项目距离珠江镇中心地段只有1公里多,目前的交通和生活配套均较好;同时项目所在的工业园区入驻企业不断导入的人口将带来一定购买需求,对区域房地产市场形成有力支撑。因此G12被赋予了较高投资价值,虽然存在高压线、工业园区等问题,但瑕不掩瑜,该地块仍然成为追捧对象。

回顾2007年的江北楼市,在3-4月,江北包括柳州路地块、象山路地块、顶山地块等一系列土地拍卖,引发了江北土地拍卖的热潮。土地热随之而来的是江北房价的快速上涨。去年3月,桥北地区

易居研究员 王鹏

## 瑕不掩瑜地段好

企业和购房者留下了充分的想象空间;而且该项目距离珠江镇中心地段只有1公里多,目前的交通和生活配套均较好;同时项目所在的工业园区入驻企业不断导入的人口将带来一定购买需求,对区域房地产市场形成有力支撑。因此G12被赋予了较高投资价值,虽然存在高压线、工业园区等问题,但瑕不掩瑜,该地块仍然成为追捧对象。

## 85轮背后的疑问

为例,拿下柳州路地块的是红太阳集团,顶山地块则为明发集团所得,而拿下G12地块的是有政府背景的开发企业。通过浦口经济开发区的规划图可以看到,未来该区域将有更多的住宅用地入市。

### G12地块未来命运

回顾2007年的江北楼市,在3-4月,江北包括柳州路地块、象山路地块、顶山地块等一系列土地拍卖,引发了江北土地拍卖的热潮。土地热随之而来的是江北房价的快速上涨。去年3月,桥北地区

易居研究员 王鹏

### [记者手记]

## 大浪必将淘沙

江北又出事了。就在G12地块85轮竞拍落地后的第三天,五一小长假期间,出现了3888元/平方米、3999元/平方米左右的“叫价声”。有消息据此得出“江北房价跌破4000”的结论。但有趣的是,一边喊出跳楼价时,有的楼盘却不为所动。山水云房坚挺7000元/平方米的均价不变,与其一路之隔的万江和新城新打造了18栋红公馆,开盘价将“锁定在6000元/平方米上下”。“跌破4000”其实只是个体中的个体。

而日前记者获悉,天正湖滨作为省内第一家引进霍尼韦尔“家庭网关”智能化系统的高端住宅项目,将为其即将开盘的联排别墅项目和部分小高层住宅安装一颗“智慧的心”。业内评价称,该举措不仅将国际最先进的智能家居生活及时引进南京楼市,还将大大提升楼盘的含金量,增加豪宅的保值增值功能。

据调查,国内少数几家领先的家居智能化范例全部集中于高端房地产项目

快报记者 杨连双

### “天正湖滨家居智能化”系列报道之四

## 家居智能化提升住宅含金量

什么是现代化的智能家居生活?是手握一部遥控器,便掌握住家居生活的智慧中枢,要布防就布防,要撤防就撤防,窗帘、灯光、音响、空调全部按照预设的场景一键遥控,无需一一拨弄开关布置。主人的视线将通过整个社区,分布室内各处的液晶屏可看电视,甚至能将孩子在社区戏水池玩耍的画面在厨房进行实况转播。在办公室上网的时候,也能监控家中的安全……

其中,杭州东方润园在售的7号楼跃层已叫出1200万元/套的天价,深圳红树西岸更是典型的顶级豪宅,其2号楼当前报价5万元/平方米,折合4.8万-4.9万元/平方米,其中装修价5000元/平方米,仅为业主配置的意大利进口家具价值60万-100万元/套。

据悉,2001年红树西岸开发商拿到项目土地时,周边房价仅6000多元/平方米;红树西岸开盘前夕,区域

房价涨至8000、9000元/平方米;目前,周边整个区域成为一片少见的豪宅集中区。天正集团南京置业有限公司相关负责人分析称,红树西岸的例子证明,高端住宅的开发理念不能继续停留在地段或自然景观等传统因素上,必须引入新的元素,这些元素要能够代表整个行业发展的方向,或者代表人们居住方式的最新潮流和趋势。也就是说,只有成为创造和引领潮流的项目,才有可能成为成功的高端住宅项目,实现不动产持续增值的神话。

快报记者 刘欣



### ■动态播报

## 2008博鳌房地产论坛激辩时局

2008年,恰逢中国改革开放30周年,但货币紧缩政策将为中国地产行业带来怎样的新格局?中国地产将在2008年面临前所未有的变局。2008年,中国地产将走向何方?2008博鳌房地产论坛将继续广邀国内外地产界、金融界、财经界的巨头及更多致力于中国地产行业的精英,激情碰撞、梳理形势、共迎未来。

### 金融与资本

经历了高速发展的2007年,中国房地产迎来宏观调控,更迎来货币从紧政策。一些企业表示,由于国家的调控政策,从去年底开始申请贷款变得困难,作为重点调控对象的房地产行业表现尤甚。资金紧张再加上原材料成本上升,部分企业处境较以前困难。而在今年一季度上市公司年报透露的信息表明:不少房地产公司存在债务风险;负债率高企,现金流收紧,再融资及IPO计划纷纷中断,有人甚至直言:房地产的冬天刚刚开始,未来开发商要死掉一批。

曾经的天价土地成了烫手山芋,资金的匮乏将使企业窒息;有关房地产“拐点”还是“调整”还是“剧变”的争论从未停息,业内人士如履薄冰,房地产行业生存环境及发展通道逐渐规范也更狭矣。中小企业果真将被无情淘汰吗?我们如何走出困局?我们需要博鳌房地产论坛这样一个真正适合沟通与学习的平台。

### “政策市”的风向标

房地产调控政策似乎从未如此深入体现在房地产行业当中,一方面过往政策的滞后性集中爆发在2008年,另一方面产业的游戏规则在不断地调整与变革。行业门槛的提高将会为这个行业带来怎样的影响?

尽管有不少悲观主义者预测,将有大批房地产企业要死,但近期下调证券交易印花税率政策的出台,便可以看出政府意在稳定的强烈信号。对于房地产行业而言,政府不可能坐视不见房地产行业一些非理性的存在。若房地产行业继续走向下滑,可以预见政府或将采取一系列政策,以刺激房地产行业平稳地发展。未来政策如何发展,对开发商而言,同样意义深远。博鳌房地产论坛,将从行业的高度,与您共同探讨、剖析房地产大势与政策风向标。

更多内容详见: http://www.guandian.cn/

苏宁地产 SUNING REAL ESTATE 北外滩水城 威尼斯水城

在江北买高性价比大盘更划算!

# 威尼斯水城"五·一"开盘三天 狂销60000000元!

首付5万元起,掀起南京市民置业长江之滨的热潮!

5月10号(周六)上午11:00准时开始抽奖

苏宁·威尼斯水城免费云南游周周大抽奖 免费“云南游”和购房抵用券抽奖仅剩6次机会!

奖项设置:  
 ● 云南游 大奖 免费双人一卧一大陆一丽江  
 ● 一等奖 价值3000元的购房抵用券  
 ● 二等奖 价值1000元的购房抵用券  
 ● 三等奖 价值100元的精美礼品  
 ● 四等奖 价值100元的精美礼品  
 ● 注:老客户享受“云南游”大奖及同等奖的抽奖机会,新客户享受全部奖项抽奖机会。

配套设施动态: 1. 威尼斯水城公交站即将完工; 2. 知名小学分校校舍正在施工; 3. 威尼斯水城一期幼儿园已经完工。

现场售楼中心/南京浦珠路北外滩1号025-58402020 市区售楼中心/广州路188号苏宁环球大厦一楼大堂025-86969999 /湖南路18号苏宁环球购物中心一楼大堂

第八街花园洋房持续热销中! 450万平华东第一大盘/地铁3号线江北第一站/直达社区公交车/28万平长江湿地公园/2600米绝美江岸线 7000平米活水湖/近4000户已购房业主的共同选择

看房直通车: 1. 自驾: 起点站苏宁环球批发市场(珠江路) 苏宁环球酒店(广州路) 苏宁环球购物中心(湖南路) 中央门销售点(御桥车站) - 五塘广场(15路车站) - 金陵小区(7路车站) - 威尼斯水城 - 天泽城(现场) - 天泽绿谷 - 终点站天润城售楼点 2. 公交: 起点站苏宁环球批发市场(珠江路) - 茶南小区(7路车站) - 莫愁湖(7路车站) - 水有门(21路车站) - 汉中门(浦口21路车站) - 苏宁环球酒店(广州路) - 鼓楼(口) - 五塘(15路车站) - 苏宁环球购物中心(湖南路) - 家乐福(大桥南路) - 威尼斯水城 - 天润城(现场) - 终点站天润城售楼点

发车时间: 08:30 09:00 09:30 10:00 10:30 11:00 11:30 12:00 13:00 13:30 14:00 14:30 15:00 15:30 16:00 车辆到终点站后按原线路返回

发展商:南京浦东房地产开发有限公司 营销代理:南京新润城置业 威尼斯水城网址: www.venicetown.cn

百家湖国际花园 荣膺“2008联合国人居署迪拜国际最佳范例推动奖”

# 顶级湖居 传世荣耀

百家湖国际花园01幢即将公开, 现接受预约登记

别人在艳羨时, 你已拥有, 别人在向往时, 你已在享受…… 百家湖边最后一块风水宝地, 一个对湖滨豪宅的终极梦想! 89m²-140m² 水岸新贵即将登场, 房源有限, 敬请关注!

89m²精致二房/104-112m²完美三房/127-140m²精彩四房即将公开, 敬邀莅临品鉴!

52100888 接待中心/江宁开发区利源中路85号 http://www.ig100.com.cn

发展商: 南京百家湖房地产开发有限公司 规划设计: 深圳清华院 景观设计: A&E(香港) 建筑施工: 通州二建