半年间，仙林地价骤降2000元/m²

“面粉”开始降价，“高价面包”还能撑多久？

6个月前所创造的仙林地价巅峰纪录:5891元/平方米(而且是楼面地价),并没有如业界所预言的那样,给这个板块带来房价暴涨的连锁反应。狼幸而没有来。狼不仅没有来,地价曾被严重高估的事实也得到证实。6个月后的6月10日,一个场面冷冷清清的土地出让会结束以后,仙林核心区附近地价反跌至3889元/平方米。

相关土地专家分析,由于同是二类居住用地,也就是普通住宅用地;同为楼面地价,即未来业主将为每个平方米建筑面积所支付的土地价款,因此前后两地块价格具备可比性。所以,可以这么说,仙林的地价确实跌了。

新闻回放 地价骤降,仙林房价有望平抑

据国土局有关人士介绍,6个月前所成交的2007G84地块位于仙林新区仙林湖以西,所谓的仙东地区。那里是仙林大学城向东部拓展的部分。相较大学城居住核心区来说,距离市中心更远一些。业界的通俗说法是,那块最昂贵的地与镇江也就一河之隔。相比之下,刚刚成交的2008G14地块位于核心居住区偏北位置,地理位置更优越。考虑地段差异,仙林地价大跌的事实更加突出。

与2007G84地块同批出让的仙东土地共有四块,它们的地价属于同一级别,超贵!记者第一时间内采访了其中一位开发商负责人,该人士坚持认为,地价虽然跌了,仙林的房价也不会跌的,因为建筑成本在上涨嘛。该人士说,除了市场供求关系左右房价以外,成本才是更重要的定价因素。

时过境迁。短短6个月间,市场供求双方的地位已完全颠倒。如果按照当时的预测,仙林房价“2008年过万已成定局”。事实是,记者调查发现,仙林在售公寓包括亚东城五期丽景雅苑、东方天郡三期、赛世香樟园四期等项目,实际价格8000元–8500元/平方米之间。

“这不就是一件好事嘛。”操盘赛世香樟园的东凯置地总经理沈和连于新地成交后分析说:“还是外来的企业有眼光。要不是多家本土企业受到资金紧张的制约,现在拿地真是个好时机。”该人士解释说,根据板块配套成熟的进度来看,仙林房价重新快速上涨的时间将是一两年以后。对于购房者来说,现在也是在仙林置业的好时机。

据悉,6月10日底价取得仙林新地开发权的企业是著名的恒基地产。其在拍卖现场春风满面的样子给在场记者留下了深刻的印象。

另有消息称,仙林四地块目前尚未开工,因此重新衡量其房价为时尚早。高价拿地的仙东诸盘在这种局面下将如何定价?快报《金楼市》将继续关注。 快报记者 刘欣

地产研究院 土地拍卖遇冷,房价还能走多远?

追问——本土开发商为何无动于衷?

G14仙林学府路地块的底价成交令人唏嘘不已。这不得不令人追想2007年底仙林湖4幅地块拍卖的盛况:4幅地块的溢价率均在50%以上。

仅时隔半年,为何此次地块拍卖竟无一家南京本土开发商报名?包括此前在该板块经营多年,对板块市场相当熟悉并具备丰富开发经验、同时在之前该板块土地拍卖中十分活跃的本土开发企业在本次土地拍卖中却“销声匿迹”,让初入南京市场的恒基地产捡了个大便宜。

不难揣测,2007年高价拿地的公司在市场形势转淡后开始为非理性行为埋单,由于已经出现全国性的房价下滑趋势,同时各地,尤其是沿海发达城市暗涌退地潮,这些当年如获至宝的天价地块反而变成了麻烦。基于这点考虑,“少拿地饿不死,多拿地会撑死”可能正成为大多数开发商的共同想法。

猜想——当地价不再对房价产生推动后

从最新的南京房产局官方网站上的换手套次排行榜来看,90天内换手套次前十位的楼盘总换手次数共达到630次,而去年3、4、5月间全市的总换手套次约为这个数值的一半左右。

另外,伴随着退地潮的是成交量的极度萎缩。从春节以来的市场销售情况看,南京全市交易量维持在较低水平,连续四个月商品住宅销售面积不足50万平方米、江南八区则不足20万平方米。即使进入传统销售旺季五月,市场仍继续低迷,当月全市商品住宅销售41.63万平方米,环比下降6.93%,不到去年同期的一半;江南八区情况类似全市,销售面积17.23万平方米,环比下降10.61%,同比下降56.47%。市场正在萎缩,房子卖不出去了。

回到仙林,此次土地拍卖仅仅是一个缩影,从中不仅可以看出市场各方的表情,也可以看出他们对后期市场走势的基本判断。半年前仙林板块“面粉贵过面包”曾让板块内在售楼盘欣喜若狂,半年后,当初拍下这些地块的开发商却不得不为市场的走势不明而承担风险。

当开发商不得不为资金紧缺而坐立不安,当土地市场价格不再对二级市场产生推动作用后,房价到底还能支撑多久?不禁让人浮想联翩。

延伸——股市与楼市的“反跷跷板效应”

而事关股市、楼市的资本市场,同样值得我们关注。

在2007年,中国股市楼市间资金关系表现为互为补充关系,炒家从楼市上赚的钱往股市上投,又把从股市上赚的钱拿到楼市上炒,于是,在楼市一波上涨后,迎来的往往是股市的一波上涨,经济学家把这种现象称作“跷跷板效应”。然而进入2008年,这种“跷跷板效应”开始逆向进行。炒家在楼市上赔了钱,就从股市上抽钱来补,股市上赔了钱,又被迫抛售房子来补仓,于是,在股市一波大跌后,迎来的是楼市的一波降价,而楼市的一波降价,又引发股市的更大跌幅。

此次股市大跌后可能会引发一轮抄底行为,资金从哪里来,极有可能从楼市里来。股市和楼市间的“反跷跷板效应”以及紧缩的金融政策,将会加重楼市的资金短缺。而这,将进一步逼紧开发企业的资金链。

易居南京研究机构研究员 申晓峰

记者手记 仙林之困

在销售量较去年同期下降近一半的前提下,近半年来南京房价走势一直没有上行,江北等区域楼盘的单价还下调了近千元。仙林楼盘的房价,也在几度打折之后单价回调了100-200元。没有卖掉的存量加上未来新增上市量,使得未来楼市供应量非常庞大。南京工业大学房地产经营管理系博士吴翔华甚至认为,价位攀升至一定高度后,市场就会存在强烈的“比价效应”,若同样的价格可以买到区位、交通、配套更好的楼盘,老百姓会充分比较后出手购买,而仙林显然就不具备该方面的优势。

另一组不能忽视的数据是,南京网上房地产统计,自今年2月至今,除4月份仙林成交百余套外,其他几月均只成交数十套,一直是南京成交量最低的板块。在南京网尚地产研究机构刚发布的一份《2008南京住房需求报告》中提到,在南京各板块区域中,仙林占受调查购房者需求的6.38%,为各板块中最低的。仙林之困,困在两难。 快报记者 杨连双

美达·浅草明苑举行地铁婚礼海选

6月7日,“浅草明苑·我们结婚啦”地铁婚礼新人选拔活动首轮海选在售楼处举行。

当天下午,选手们由南京电视台出发到达海选现场,在现场先合影留念,随后每对新人在“一句话”、“一段情”、“一条心”、“一个家”、“一首歌”等环节中,向评委们讲述自己的爱情经历,并畅想未来的家和新生活。活动还吸引一对82岁的钻石婚老人前来参加,他们以亲身经历向评委、观众及年轻选手讲述了双方对爱情、家庭的感悟。

美达·浅草明苑是城北代表性地铁楼盘,紧邻地铁1号线,交付后小区将开通地铁站至社区的大巴,让地铁延伸至家门口。目前,浅草明苑正推出100—140平方米的精装修房,并聘请美国HCZ景观公司打造景观,外加美达地产16年成熟开发经验,让项目在城北脱颖而出!

目前,项目两套不同格调的精装样板间已经开放。

地铁婚礼新人选拔活动:

报名时间:即日起至6月28日

报名短信:编辑“报名”,移动、联通、小灵通、网通,发送到10621199880(1元/条,不含通讯费)

报名地点:迈皋桥营苑北路与经五路交会处浅草明苑售楼处

报名条件:凭结婚证即可报名,年龄不限,地域不限

明发商业广场掀起预定热

6月7日下午,“领南·SOHO”接受预定,可几十位客户早已排了一整夜,期待着成为“达客会”的一员。

据悉,明发商业广场“领南·SOHO”位于南京宁南区域核心地段,玉兰路以东、丁墙路以南,坐拥超42万平米的明发商业广场,足不出户就可享受购物、餐饮、娱乐、休闲为一体的全方位商业配套;同时,与将来亚洲最大火车站——火车南站仅一路之隔,尽享南站核心商圈。

此外,项目总价35万起,拥有商住两用的独特优势,能轻松置业,性价比极高。采取40—70平方米小户型设计,框架结构可分可合,最大限度地满足空间的灵活运用。

融侨·中央花园景观楼王将上市

随着一期“苹果街区”的热销,素有该街区“楼王”之称的05栋也将于6月正式呈现。

融侨·中央花园位于奥体核心区位,距离地铁奥体中心站仅400余米,距离一号线和二号线的换乘站元通站也仅600余米。05栋房源在结构设计上不仅做到了高层住宅的板式结构设计,而且两梯两户的设置使得居住更加舒适和具有尊崇感。户型方面,115平米的实用三房实现了全明设计及两室一厅朝南,并设置了储藏室。125平米的三房在同样确保全明设计和景观阳台的同时,更额外设置了超大观景阳台。

另外,06栋80—136平米的臻典房源将同步推售。

鹏城国际加推多套多层房源

5月10日,由六合知名开发企业南京玉鹏房地产开发有限公司倾力打造的鹏城国际项目盛大开盘。本次开盘共推出180套房源,截至当晚6点,共认购144套。鹏城国际位于六合主城区南门,南邻六合区政府新办公大楼,是江北未来的CGD(中央政务区),既是未来六合的政治、居住、交通的中心,又与主城区一脉相承,周边更是环绕着六合实验小学、励志中学(新校址),鹏城国际在六合首创86平米全明结构三房两厅的户型以其低总价,高性价比的特质,吸引了大批购房者的青睐。目前,一期房源已基本售罄,另加推一批75—110平方米多层住宅,现已开始接受预约登记。