

颜料坊地块底价成交看似平淡,实则暗流涌动——城中土地如何化风险为风光?

新闻回放

11亿元——外资底价入市

原定于7月3日拍卖的颜料坊地块(No. 2008G18)在8月26日“名花有主”,以底价11亿元被世界零售巨头特易购(TESCO,是英国最大的零售公司,于2004年通过收购台湾顶新集团投资的乐购大卖场正式进入中国)公司和南京秦淮区商业网点房地产开发有限公司共同竞得。

“特易购包括两种运作模式,一是拿地自建商业项目,二是租赁场地做商业经营,这次在南京拿地属于前一种方式,我们已在别的城市操作过这种模式。”特易购中国公司事务部资深经理武汀汀,从侧面回答了记者的这个问题。

而对于抄底一说,武汀汀表示不认同:“趁着楼市冷清时以底价拿地,而原本就是集团布局南京战略上的一个必要环节。”她强调,在未来的经营中,特易购会将自已的国际成功经验运用其中,推广独有的环保和绿色消费理念。

地块链接

颜料坊地块 北至洋珠巷、南至集庆路、东到中山南路、西连秦淮河,出让面积为7.9万平方米,用地性质为商业办公、文化娱乐和住宅混合用地,单位平均地价13916元/

平方米。据南京国土局一位现场负责人介绍,涉及该地块的有关规划指标,建筑密度、绿地率及各类用地性质建筑面积比例等,最终以市政府批准的详细规划设计方案为准。

业内观点

外资出手——夫子庙商圈扩充

此前该地块被延期拍卖普遍被认为是没有开发商报名竞买所致,而拥有外资背景的特易购广东投资香港有限公司则是近期出现在土地市场的数家外资公司之一。2007年底以来房产市场的走低导致土地市场趋冷,使本土房地产企业的拿地行为日趋保守,而形成鲜明对比的则是外资企业的频频“抄底”。二者之间拿地热情的迥异,除资金方面的实力差距外,更重要的原因是对南京市场的后期走势的判断有所不同。

特易购介入该地块,显然是有备而来。据悉,其目的是规划建设特易购中国最大综合性大型商业街区,业态以综合大卖场和精品店为主。本地块临近地铁一号线三山街站,充裕的人流量和便捷的交通可保证区域的商业旺盛。特易购进驻城南是建立在

对夫子庙及城南片区的商业氛围有相当程度的了解的基础上的,其不会和现有商业进行正面竞争,它要打造的是一个中高档的品牌集散地,不但区别城南,也会区别新街口,经营模式类似于龙江的新城市广场。特易购入驻城南,除促进老城商业升级换代外,也可视为夫子庙商圈的扩充,另外加上已有的熙南里等商业社区,有可能形成一个区域商业中心。由于具体规划指标未出台,住宅部分的物业形态也无法得知。但可以确定的是,基于商业配套对居住部分的价值提升,该项目住宅部分未来售价必定不菲。易居中国南京研究中心 申小峰



记者手记

土地储备多——未来城中产品怎么做

7月3日土地拍卖会延续了今年平静无奇的特点。不过,在这看似平静的背后,其实有着激烈的竞争。

早在今年上半年就有专家指出,目前城中地块储备多而上市量少,开发商此时拿地风险正在逐步加大。具体来看颜料坊地块,虽然它的地段不错,产品出来后,竞争对手将非常多。南京网尚研究机构总监金涛举例说:“未来,太平南路拆迁后,整条街无论是做大型商业还是商住混合体,量都不会小的。”此外,据了解,在鼓楼、白下、玄武等区,分别有新街口、湖南路、华侨路、长江路附近的多幅市中心地块已进入土地储备程序,只等合适的时机挂牌上市。

颜料坊地块13916元/平方米单位平均地价,也是建立在城中板块价格坚挺的基础之上,如果这个基础受到冲击,那么项目的出路会如何呢?未来,已基本稳定的需求量和高昂的土地成本,将是主城开发商将要面临的

两大难题。业内专家预测,主城板块的高价地块,主要适合做酒店式公寓或豪宅,只要能找准这两部分人群,房源的销售前景就会比较好。“这样的产品要做到两点:一是要做到高品质、高性价比;二是要做到精准客户定位、符合客户需求。”南京房地产协会秘书长张辉这样分析。一些业内人士还认为,产品选择差异化路线对销售将更有帮助。长发地产副总李进认为,酒店式公寓是介于住宅、写字楼、酒店之间的特殊产品,因此要做出自身的特点,包括服务、品质、设计等多个方面。有的主城开发商还提出,差异化路线不但能提升营销效果,还会提升物业的价值。“价值最重要的是一定要有更精准的市场细分,产品越可以满足个性化的需求,物业的投资价值就越能体现出来。”天正集团南京置业有限公司市场部经理吴来伟这样表示。

快报记者 张玮玲 李汇丰

天华硅谷庄园举办推介会

苏宁地产·天华硅谷庄园将于8月30日(周六)上午9:30,在广州路188号苏宁环球饭店28楼卢浮宫举办一场产品推介会活动。这将是苏宁天华硅谷庄园第一次公开面向南京市场,届时会有全面、细致、精彩的项目解析。

苏宁·天华硅谷庄园由苏宁地产·江苏乾阳房地产开发有限公司开发建设,项目位于南京市浦口区泰山新村板块核心地段,东临泰冯路,紧邻江北主干道(宁六公路),南接未来江北长途汽车站,项目中心有一条35米宽的规划中心路,北靠天然山体。苏宁·天华硅谷庄园规划有62幢住宅建筑,户型以紧凑实用为基本原则,户型全明、干湿分离,户型设计有50-133平方米多个面积段,户型包括1房、2房、3房以及4房等多种形式,部分户型配备有洗衣间和储藏间以及270度超大观景阳台,对客户极具吸引力。项目首期即将在9月6日隆重开盘,目前成为会员有5000元额外的买房优惠,报名参加此次产品推介会有2000元额外的总价优惠。



征服了世界,更为之动容

香泉湖C区{溪流温泉独栋},天赋臻品15席,礼遇对味知己

【金秋送爽置业旋风】5大优惠 强拳出击

- ▶1特惠公寓 一口价14.8万元做山岛主人,每周限量放送!
 - ▶2成交大赏 成交非特价3000元大礼包,三款选择必有一款打动您!
 - ▶3付款折扣 一次性付款97折,按揭99折优惠!
 - ▶4老带新奖励大升级 业主介绍亲朋好友成功购买别墅或公寓,均可获赠劳模大礼包!
 - ▶5游艇畅游 看房免费登临游船观光、垂钓、徜徉湖光山色!
- 注:1.活动即日开始,以上优惠可叠加,特惠公寓除外,详情请咨询营销中心

市区接待中心:南京虎踞南路2-1号(汉中门大桥旁) | 现场接待:安徽·和县·香泉湖畔

(08凉夏自驾游)车友募集中

看房车时间:每周日9:00市区接待处发车
自驾车出行提示:长江大桥→长江二桥→宁马公路→滁芜公路→本案



中国·香泉湖

森林 湖泊·温泉·高尔夫·度假圣地

市区热线 025-86662088

现场热线 0565-5132058

开发商:北京华和房地产开发有限公司 销售许可:2004房预售证第015号