

昨日南京12幅地块拍卖:9幅底价出让;2幅流拍;1幅溢价不足10%

地价便宜了 南京房价会跌吗

“久违了的人气。”在昨天的南京土地拍卖现场座无虚席,一名开发商笑着打趣说。不过,拍卖现场的人气并没有和拍卖结果“对应”:12幅地块9幅底价出让,2幅流拍,1幅溢价成交。这样的土地出让结果各方如何看待?未来房价到底还会跌多少?买房人的心态又怎样?……在南京楼市刮起满城降价风的状况下,各方都在猜测南京楼市下一步的走向。

快报记者 尹晓波

昨日南京12幅地块出让一览表

地块位置	出让面积(m ²)	规划用地性质	容积率	挂牌价(万元)	成交价(万元)	楼面地价(元/m ²)
白下区建康路420号	3925.9	公共交通、机动车停车场用地	/	5600	流标	/
栖霞区燕子矶	325528.7	二类居住用地	≤1.6	130000	底价	2496
建邺区嘉陵江东街以南(河西45号地)	79629.8	商业金融和办公、公共管理和服务、市政配套和绿地	≤3.0	24000	底价	1005
鼓楼区中央路331号	17014.4	旅馆业用地、商务办公用地	≤5.0	20000	底价	2351
A地块:建邺区会展中心东北角; B地块:建邺区河西大街以南	23789.4	A:商业、金融用地; 酒店式公寓用地; B:酒店、文化娱乐设施、办公、商业和酒店式公寓混合用地	A≥2.5 B≤3.5	39100	42900	/
浦口高新区浦东路以东	25771.5	二类居住用地	≤1.8	3900	底价	840.7
江宁科学园龙眠大道以西	97396.6(A:57693.4; B:30000.2; C:9697)	A:商业、商住混合用地; B:商住混合用地; C:商业办公用地	A、B≤2.0; C≤1.0	44000	底价	/
江宁滨江开发区纬六路以北	37018.6	二类居住、商业混合用地	≤3.0	5500	底价	742.9
江宁滨江开发区纬六路以南	32618.2	二类居住、商业混合用地; 商业、办公、酒店式公寓用地	A≤2.0 B≤2.8	4900	底价	/
六合横梁镇梵天路以南	61421.6	二类居住用地	≤1.5	3275	流标	355.5
六合区竹镇	30002.3	商业金融用地、社会停车场用地、加油站及其配套设施混合用地	≤1.2	1705	底价	473.6
六合经济开发区江北大道以东	25903.4	二类居住用地	≤2.5	3255	底价	502.6

拍卖现场

12幅地块 2幅无人报名竞买

在7月南京土地“断粮”之后,昨天下午国土局端出的50多万平方米的住宅用地引来高度关注。拍卖师宣布“12幅地块2幅无人报名竞买”,现场顿时出现“小骚动”:又有两幅地块流拍了。

这两幅流拍的地块分别为:白下区建康路420号地块,3925.9平方米,底价5600万元,规划为机动车停车场库的公共交通用地;六合区横梁镇梵天路以南地块,61421.6平方米,二类住宅用地,底价3275万元。

中房指数南京典型指数办公室研究总监古伊说,在开发商楼盘普遍卖不动的情况下,土地流拍丝毫不值得奇怪,12幅地块只有2幅流标,已经算不错的成绩了,南京目前还有4.5万套的商品房住宅需要“消化”,而今年整个南京市场只消化了3万多套房子,按照这个消化速度,开发商哪里有钱来买地?

燕子矶“巨无霸”底价出手

在9幅底价成交的地块中,栖霞区燕子矶地块因为体量的“巨无霸”,成为拍卖会上的热点地块。该地块毫无悬念地被达来、华纺、金羚三家公司以底价13亿元联

合竞得,楼面地价(也称“楼板价”,房价中的地价成本)为2496元/平方米。目前地块周边多以农家为主,二手房挂牌均价在6000元/平方米上下。

燕子矶地块出让总面积为325528.7平方米,容积率≤1.6,按照90平方米以下中小户型占套数总数45%的比例核算,这一地块未来至少可建2600套的中小户型房源。业内人士表示,这一地块的开发,将提升该地区的居住环境,按照2496元/平方米的“楼板价”,比照二手房的价格,未来房价将在6000—7000元/平方米之间。

河西综合用地溢价不足10%

和其他地块的遭遇冷落不同,河西一幅面积为28789.4平方米的综合用地则受到了追捧。该地块分A、B地块开发,A为建邺区会展中心东北角地块,规划为商业、金融、酒店式公寓用地;B为建邺区河西大街以北地块,规划为酒店、文化娱乐设施、办公、商业和酒店式公寓混合用地。底价3.91亿元,200万元的加价幅度,在苏宁置业和香港嘉里集团两家开发商之间展开争夺,苏宁举牌速度很快,第20轮,苏宁喊出4.29亿元的价格就将地块顺利收入囊中,溢价不足10%。

各方声音

开发商 资金很紧张 拿地很慎重

很低调,现场拿地的开发商均回避了媒体的采访。南京锋尚国际副总经理刘宏笑着说,“现在开发商的口径都比较紧,但说句实在话,现在正是开发企业扩大规模兼并土地收编项目的好机会,可是很多开发商又苦于房子难卖,资金链紧张,自保尚来不及,哪里还有现金来拿地呢?”

买房人 地价便宜了 房价肯定跌

南京“民间买房团”的成员网友“我来了”说,他们现在坚持不买,就是期待房价要回到合理范围,这次土地多以底价成交,就意味着未来两年内房价还要回落,“因为地便宜了嘛”,而考虑到后期地价便宜的问题,现在在售的楼盘在逼迫之下,会赶在低价土地的地盘上市之前,继续选择降价出售,到今年底明年年初,房价下行的空间依然很大。

专家 未来房子少 房价未必降

“未必如此,不能单独地算土地成本的账。”南京房地产开发建设促进会秘书长张辉认为,因为开发商资金紧张,导致土地供应量缩水,1~2年的开发周期一到,市场上供应的住房也自然就少,而住房需要依然旺盛,开发商为什么不卖高价呢?戴德梁行中国行政总裁张国正表示,房价确实到了一个高点,必然要有一定降幅。

市国土局 收了28亿地款 下一步很尴尬

一名在拍卖现场观摩的开发商“掐指”算了一下:这次成交的10幅地块,住宅成交面积40.71万平方米,土地出让金共收了28亿多元。不过,日前国土局公布的数据显示,今年前8个月南京完成土地年供应计划量的39%。市国土局土地办人士表示,近期会有不少地块上市。但他私下的观点却显得“尴尬”:如在年底前三个月推出500公顷左右的土地,开发商会不会要呢?

统计数据

今年1—9月份南京土地拍卖情况 流标数上升 底价成交多

“土地市场难改冷态。”南京中原地产研究中心昨天向记者透露了今年1—9月份南京前三季度的土地统计报告,数据显示:去年1—9月,南京仅有1幅地块流标,而今年流标数上升到5幅。而通过拍卖“溢价(高于底价)”的地块,今年7—9月的第三季度,比例仅为0.86%,而07年同期为195.21%。今年1—9月,南京共计出让土地44幅,较去年同期(63幅)少了19幅,出让金总额少了60多个亿,这说明今年南京土地市场降温严重,“温度已降至零下”。

该中心研究人士表示,开发商信心不足是造成土地市场

低迷的主要原因,像万科、仙林地产、华光等去年拿地相当活跃的开发商已不见踪影,去年一些开发商“囤地”造成的资金链紧张,今年是“自食其果”。今年南京楼市的危机是前所未有的,商品住宅成交量与去年相比降幅超过50%,而目前的供销比达到1.24:1,远远大于求的现象十分明显,表现就是“开发商的房子太难卖了”。

该统计报告得出结论说:买房人观望气氛蔓延,银行信贷收紧,股价下跌,商品房成交受阻,使得开发企业资金链绷得更紧,今年南京土地市场回暖无望。

南京近两年土地流标比例

年度	全市成交幅数	流标数	比例
08年1—9月	44	5	11.36%
07年1—9月	63	1	1.59%

南京近两年土地成交情况

年度	竞价成交幅数	底价成交幅数	流标幅数	合计
08年1—9月	4	40	5	49
07年1—9月	46	17	1	64

南京近两年土地溢价比

年度	成交底价(万元)	实际成交价(万元)	溢价比
08年1—9月	1196670	1216580	1.63%
07年1—9月	1069138	1831649	71.32%

以上表格数据来源:南京中原地产监测数据;溢价比:土地实际成交价格超出挂牌价的比例。

帮你算账

南京各区域未来楼面地价

今年以来南京土地“地冻”,成交的地价有多低呢?对未来房价影响多大?

南京中原交易中心主管李千娥说,按照各个区域代表性的地块来看,一些片区明显居多,以河西4882

元/平方米的梦都大街188号地块计算,加上小高层1200元/平方米左右的建安成本,房价成本只要6000元/平方米左右,加上合理的利润及营销成本等,按照“一房一价”8%的利润来

核准,这一地块的房价应该在8000元—9000元/平方米之间,而现在河西的房价普遍在9000元/平方米以上。今后,一些地价地块的大量上市,肯定会对各个区域的房价带来冲击。

南京各个区域代表性地块未来楼面地价

成交日期	地块位置	面积(平方米)	楼面地价(元/平方米)	目前各区楼盘大致售价
1月17日	江宁东山街道天印大道地块	56770	2248.49	江宁5000元—6000元/平米
4月28日	浦口区江浦街道迎宾大道南侧2号地块	96213.1	1521.24	江北4000元/平米
2月1日	下关区东井村100号地块	176751.7	6188.05	主城八区(7500元—20000元/平米不等)
2月1日	鼓楼区清江村东宝路地块	16594.7	6026.02	
4月28日	栖霞区尧化街道后冲西地块	15524.1	2725.29	
6月25日	建邺区梦都大街188号地块	70833.1	4882.36	
7月30日	玄武区曹后村地块	36601.4	7285.69	



资料图片

南京银行 BANK OF NANJING

聚金

金梅花 理财

“聚金”系列人民币理财产品发售快讯

“聚金”系列是南京银行主发行的人民币理财产品,投资于固定收益工具,满足客户现金管理及短期高回报需求。

认购便捷——个人客户仅需携带本人有效身份证件,到南京银行“理财网点”即可购买。

收益稳定——当无风险事件发生时,本期产品净收益率可能达到同期存款利率高于同期存款利息收益。

投向稳健——本理财产品投资对象为商业银行票据和银行间市场国家债券、央行票据、高等级企业债券等固定收益投资工具。

融资便捷——本理财产品首推质押贷款,方便资金周转。

特别提示: 风险事件是指本理财产品投资的商业银行票据和企业债券等标的资产发生到期不能偿还,可能造成本金及收益损失的风险。投资者可至我行各“理财网点”或登录南京银行网站www.njcb.com.cn获取本理财产品详细信。

南京银行24小时客户服务热线: 025-96400 (接受咨询和投诉) 市场有风险,投资需谨慎

客户收益试算				
客户类别	理财期限	经测算可能达到的年化收益率	认购起点	本金与收益总和 不发生风险事件 发生风险事件
个人/机构客户	3个月	4.5%	50000元	50562.5元 0元-50562.5元

购买当日即开始计算收益