(上接 B41 版)

[专家看市]

南京城市特征不同于京沪

南京麒麟山庄开发有限公司常务副总经理 厉心

目前，土地价格并没有高得离谱，也许正是企业基于长期生存发展而拿地的最好时机。前四个月土地市场非常冷清，可能很多开发商还没有意识到这一点;另一方面,也与很多房企资金不够充裕有关。实际上,很多在前四月住宅销售迅速、回款良好的企业目前均有拿地意向。

不过，南京不会出现类似于北京、上海、杭州那样的疯狂抢地、制造“地王”的现象。这是因为,第一,北京、上海、杭州等一线城市的民间财富非常多,相对具有支撑高房价、高地价的购买力;第二,北京、上海、杭州等城市的吸聚力非常强,有大量外来人口在该地置业。而在购买力方面，目前南京还比较缺乏。

因此，我不建议房地产企业哄抬地价。因为短期内,地价的上涨会立即在房价上反映出来。而过激产生的高房价、高地价，将对地产行业的发展产生长期性损伤。

今年地价难以超越 2007 年

南京工业大学房地产经营管理系副教授 吴翔华

目前的“地王”概念已不同于2007年。简单比喻,如果 2007 年的土地市场是“面粉”贵过“面包”,那么当下也至多是在 “面包”的尺度之下，产生价格相对较高的“面粉”而已。

事实上，很多开发商对未来的市场预期仍是略有悲观的,他们选择地块,更愿意选择“短、平、快”的优质地块,位置好,体量不大,可以快速开发快速出货，从而赚取利润。不少区域的政府也将地块分割小体量出让，规划区域前景，拿出优势地块甚至优势价格吸引企业出手。

不过，不同的板块下阶段的地价水平也会不同，这取决于目前当地房价水平和土地起拍价的水平。以仙林为例,仙东地块楼面价已接近 6000 元 / 平方米，建好后单价至少要卖到 1 万元才能盈利,而仙西房价仅在 8000 元 / 平方米出头；城北 2007 年的楼面地价超过了 6000 元 / 平方米,目前房价也不到 9000 元 / 平方米；这类区域将很难再出现土地被争抢甚至地价疯狂抬高的现象。但也会有例外,在一些区域规划明朗，而目前周边房价较低、土地起拍价也很低的区域，不排除会出现几家房企抢一幅地的局面。

地产开发的规律是“短期内房价决定地价，中长期房价与地价相互影响”,像 2007 年那样地价超越房价的现象是有悖常规的。 **快报记者 杨连双**

■上周行情

网上房地产数据显示,上周南京市商品住宅迎来了一个推盘高潮,全市共新推 12.97 万平方米,计 1433 套,面临近期“热”度不减的市场,各大开发商纷纷抓住时机,开仓“放量”,这在一定程度上缓解了前段时间可售房源稍显紧张的局面。

认购成交忽上忽下 南京楼市还不够稳

>>>行情

上市量“井喷”

上周全市上市面积为12.97 万平方米，共计 1433 套,涨幅超过 180%,开发商的热情显示出市场信心的高涨。

各个板块来看，上周有逾一半的房源来自浦口,该板块上周狂推 860 套,占全市总上市量的 60%,是该板块 2009 年以来单周的最大放量。板块中共有三个项目推新房，分别是桥北的天润城、浦珠路沿线的滨河御景花园和珠江镇的香山湖一号公馆。江宁上周的上市面积为 3.65 万平方米，新房源主要来自托乐嘉花园和南方花园；远郊的高淳板块上周也上市了 0.46 万平方米,新房全部来自金地康城推出的约为 52 平方米小户型。

认购量再反弹

上周全市认购面积为 19.67 万平方米，共计 1788 套,日均认购 255 套,日均认购套数相比前一周多了 22 套，认购量呈现回升势头，但鉴于近期市场有小幅波动现象，所以上升势头能否持续有待进一步观察。

板块方面，全市继续延续“三足鼎立”之势,上周江北共计认购 510 套，比前一周多了 64 套,排在了各大板块之首,其中浦口、六合分别占了 66%和 34%；紧随江北的依然是江宁，上周该板块的认购套数为 420 套,相比前一周多了 31 套,旺销势头不减；而主城区的河西,上周也有不俗表现,共计认购 309 套,位于“两江”之后,但遥遥领先于其他板块,三大主力板块的认购总量占了全市认购总量的近七成,核心板块不容置疑。

成交出现下滑

上周全市成交面积为 21.69 万平方米,共计 1990 套,日均成交 284 套,日均成交套数相比前一周少了 36 套，但从成交面积来看,降幅仅 6%,相比认购量的变动，近期销售量则较为平稳，基本维持在单周 20 万平方米的去化水平。

板块方面,江宁拔得头筹，共计售出 563 套,日均成交 80 余套,销量虽然相比前一周有所减少,但丝毫不影响其第一的宝座。江北售出 470 套,比江宁少了 90 余套。从总体来看,上周全市成交量的小幅下滑主要是由“两江”销量下滑所致。

>>>观点

调价是波动主因

上周全市商品住宅上市量、认购量和成交量依然有较大波动，延续了近几周市场的起伏状态，一方面与近期整体楼市内部调整有关；另一方面与地产企业进行价格调整也不无关系，价格的变化是市场动荡的最直接也是最重要的原因，而宏观经济等外部条件则只能算是诱因，从这个角度来说,要保证市场稳定,除了政府要及时监控，行业要顺应调整外,企业应将“保稳”放在首要位置,合理定价,保持价格的稳定，毕竟只有楼市平稳才有长期稳定的收益。

快报记者 费婕

本栏目由快报《金楼市》与南京网尚机构联合主办

■板块播报

板桥新城打通又一交通瓶颈

5月 22 日,宁马高速苏皖两省收费站正式合并,现有的宁马高速南京收费站、宁马高速马鞍山收费站同时废止撤除。业内认为,减少一个收费站,有助于南京板桥、西善桥、江宁等地发展。尤其是正在火热建设中的板桥新城,伴随这一交通瓶颈的打通，新城的发展也进入快车道。

记者了解到，宁马高速 1997 年 8 月 8 日建成通车,在南京的陆郎和马鞍山的葛羊各设两省的收费站。本次是将两站合设，新站位于两市交界处。“减少一个收费站,对于板桥新城来说,无异于插上了发展的翅膀。”南京市板桥新城管委会副书记孙尧表示,在以往,不少物流企业在板桥注册盖厂房,就是不敢来经营。“几家开发商来买地，问得最多的就是宁马高速收费站何时撤。”为此,他们多次呼吁拆除该收费站或将其迁址,这一努力持续了四年后终有了成效。

本次两省收费站合并意味着只要不出南京市域,上宁马高速免费，板桥新城内的开发商和居民对此也纷纷叫好。“宁马高速是板桥进城最快的通道，到宁南不到 20 分钟。南京境内的收费站拆除后，将为板桥新城无缝隙对接主城形成一条新的快速通道,改善新城交通环境,带动新的居住区的形成。”金地集团相关人士分析说。

快报记者 刘果

通讯员 陈继军