

# 金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

## “地王”争夺席卷北京、上海、温州、杭州—— “地王时代”重现南京?不看好!

[背景阅读]

### 新“地王”频现

上周四(5月21日),北京广渠门外一幅地块的落锤引起了全国地产圈的关注。富力地产以令人咂舌的10.22亿元胜出。据测算,该地块楼面地价达15000多元/平方米,超过2007年万科11000多元/平方米的楼面地价,成为北京新“地王”。

不仅是北京,在温州、杭州、上海、深圳、佛山等地都频频出现新“地王”。其中,温州一幅地块在多家房企的争夺下,以超出底价50%的价格成交,楼面地价高达19000多元/平方米。久违的抢地疯狂,几乎同时重回各城市土地市场。

就在近期,在南京有项目运作的栖霞、苏宁、朗诗等房产商都表示有在南京继续拿地的想法,一场拿地高峰似乎即将出现。有不少人由此担心:像2007年那样几近疯狂的抢地现象是否即将重现?房价是否还会因新“地王”的出现再上台阶?



漫画 俞晓翔

[市场调查]

### 成交少了

仅成交地块15幅  
出让面积缩水6成

南京国土局官方网站累计发布的一组数据显示:前四月南京共有9幅地块挂牌,15幅地块成交(挂牌地块的成交全部为底价成交),成交面积约82万。其中,整个4月南京一城三区无一幅地块成交,只有中国移动通信集团南京分公司在溧水拿下了一块地。而在市场同样平静的2008年同期,4个月内全市也有31幅地块成交,成交面积230万平方米。照此计算,今年前四月地块出让面积同比减少约60%。

记者调查了解到,土地挂牌及出让面积的直线下降是因为房地产企业的拿地兴致不高。目前南京地块约定俗成的出让模式是:房地产企业先与地块所在区域的相关部门进行商谈,商定拿地后通过国土局挂牌出让,然后竞拍拿地。因此,前四月成功出让的地块,几乎全部为底价成交。而没有意

向性强的房企,土地也不会轻易被挂牌。

### 地价降了——

平均楼面地价1289元/m<sup>2</sup>  
同比下降了15%

值得关注的是,前四月出让的地块,出让价格也比2007-2008年度的地价水平有所下降。数据显示,今年1-4月15幅出让地块的平均地价为1545元/平方米,比2008年的平均地价下降了44%;平均楼面地价(楼面地价指:按房屋单位建筑面积分摊的土地价格。一幅地块的楼面地价=土地价格÷规划建筑面积÷规划容积率)为1289元/平方米,比2008年平均水平下降15%。

今年2月3日,苏宁置业和苏宁电器分别拿下了位于城东徐庄软件园的No.2009G01和No.2009G02地块,成交楼面地价分别为1214元/平方米和1180元/平方米。而就在2007年底,仙林几幅地王的楼面价均在5500-6000元/平方米。今年3月,位于江宁

开发区的No.2009G03挂牌出让,这幅4.3万平方米、容积率小于等于2的地块,挂牌楼面地价仅2000元/平方米附近。该地块与2007年的万科牛首山河“地王”为邻,但楼面价仅相当于地王楼面价(3278元/平方米)的六成。招拍当日因无企业报价竞买而流标。昨天下午刚刚拍出的位于江北顶山镇的两幅地块,出现了难得的溢价成交,但其楼面价也仅相当于2007年桥北地块楼面价的一半左右。按照房地产开发商的说法,虽然地价没有低到“捡便宜”的地步,但与2007、2008年相比,还是有不小幅度的下降。

### 又想动了——

增加土地储备  
开发商准备入市拿地

或许正因为土地市场的冷清及相对下调的地价,不少开发商怀揣抄底土地市场的心思四下寻地。天正置业正是如此。记者获悉,从2008年底开始天正置业就在建邺、栖霞、鼓楼、下关

等全市范围内广泛找地。目前天正湖滨已进入项目尾声,只有少量别墅、写字楼、商铺在售,其位于下关的天正桃源项目住宅部分仅有100套左右。天正置业营销总监顾红艳透露,按照计划年内至少要拿到两幅地。

栖霞建设也是如此。除了在卖的东方天郡、上城风景和别墅项目栖霞,栖霞建设的土地储备并不多。地处仙东的一幅地块目前未有启动计划。另一新项目栖霞位于河西所街,最快将于下半年上市销售,但总体量并不大。内部人士透露,拿地将是栖霞建设下一阶段的工作重点之一。

重洽会期间,各区区政府都拿出不少良好地块吸引企业。其中,建邺区拿出河西西南部5幅地块招商,共计500余亩,有数十家房企先后前往看地。在下关,准备拆迁的白云亭菜场、原客车站等地块也引来不少房地产企业好感。近日,土地市场打破宁静,位于栖霞和燕路的一幅和白下区中华路的一幅共四幅地块公开招拍。

(下转 B42 版)

SUNING 苏宁银河 倾情钜献

40-60万 置业龙江两房  
仅66席SOHO  
5月30日盛大开盘

5米挑高 创意跃层 宜商宜住



SOHO实体样板间现已公开,邀您品鉴!



苏宁银河  
天信花园

Tel: 025-83201588 86260799 楼盘地址:南京市鼓楼区龙江滨江路59号

◎龙江核心地段

汇聚龙江一凤凰两大商圈,24小时繁华不断。

◎绝版5米挑高

四层专享四部电梯,双向采光,纯板式空间。

◎畅享出行便捷

公交线路、地铁等环绕四周,路网通达。

◎深圳保利物业

专业管家式服务,人做关怀,尊贵备至。

景观设计公司:美国MBC大合国际景观设计有限公司  
建筑设计公司:深圳华森建筑与工程设计顾问有限公司  
开发商:苏宁银河地产(南京)房地产开发有限公司  
物业公司:深圳保利物业