

观潮

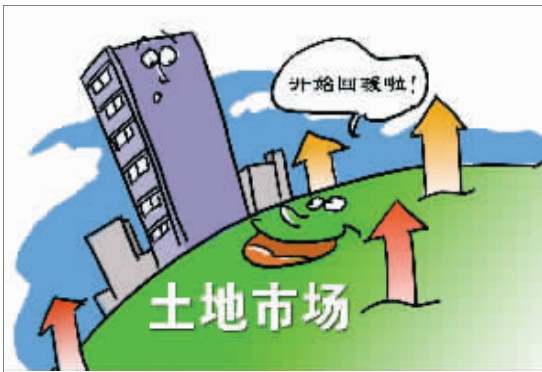
抢地潮

潮汐表:今年3-4月,南京几乎没有一幅地块成交。就在5、6月,房地产企业拿地热情高涨。潮水袭来,江北顶山镇、城北和燕路等地块重新引来房企竞争,并溢价成交。新一轮的抢地潮暗潮涌动。

潮汐影响:商品房市场的热度传导到土地市场,肯定会抬高开发商对地价的预期,因此出现开发商竞拍、甚至抢地的现象。不过,南京一时难以出现其他一线城市“地王”频出的现象,开发商有了2007年的经验,不会盲目跟进了。

上半年南京土地出让量不足去年一半,但土地市场——

暗流汹涌 白浪奔来



漫画 俞晓翔

5-6月国内各城市地王

北京:富力地产以令人咋舌的10.22亿元拿下位于广渠门外一幅地块。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”。

广州:广州城市建设有限公司经过50次举牌,以总价3.45亿元,夺得广州天河区珠江新城一地块,折合楼面地价15324元/平方米。此前,珠江新城最高楼面地价为11912元/平方米。

上海:上海松江区辰花路15号B地块,总面积为18.65公顷,共有39家开发商领取挂牌文件。该地块挂牌起始价格为7.03亿元。最后,由绿地集团以9.57亿元的价格竞得。这是今年以来上海出让的“最贵”的地块。

深圳:中洲宝城击败万科,以26.1亿元的总价成功竞得深圳宝城26区三宗捆绑地块。

宁波:雅戈尔10.28亿元拿下宁波新“地王”。

温州:温州多家开发商争夺长运集团地块,最后以9亿元、超过底价50%的价格溢价成交,楼面地价达19000多元/平方米。

佛山:佛山一处用地,“佛南(挂)2009-015”,出让面积为224969.6平方米,起始价9.36亿元。该地块在公开之后,引起多家房产大腕关注。在对该幅地块的竞拍过程中,引发万科、保利、中海等多家巨头的激烈争夺,最后由万科以13.86亿元总价获得。根据这一价格测算下来,该幅用地的楼面地价达到2400元/平方米,高出起始楼面地价50%。

2009年上半年典型地块拍卖情况

| 地块名称 | 时间 | 挂牌楼面地价(元/m ²) | 成交楼面地价(元/m ²) | 地块溢价(%) | 开发商 | 市场反应 |
|-------------------------|-------|---------------------------|---------------------------|---------|------|--|
| 江宁开发区的No.2009G03地块 | 3月3日 | 2000左右 | 流标 | | | 楼面地价仅相当于牛首山河“地王”楼面价(3278元/平方米)的六成左右。楼市回暖,成交上升 |
| 浦口区顶山街道武警被服厂西侧2009G09 | 5月26日 | 1202 | 1513 | 25.87 | 南京恒辉 | 需求释放,交易活跃,成交价回升,江北部分楼盘报价接近5000元/平方米 |
| 浦口区顶山街道定向河路东侧No.2009G08 | 5月26日 | 1202 | 1300 | 8.15 | 平安电子 | |
| 和燕路498号No.2009G10地块 | 6月12日 | 1843 | 3384 | 83.61 | 凯润房产 | 去年该地块惨遭流标,自降身价再次挂牌,引来关注。虽高价拍出,但较2007同区域的地价还有一定距离 |

数据来源:易居 CRIC2008 系统

■数据

前五个月南京土地市场在“过冬”

南京商品房市场和土地市场在今年上半年几乎走出截然相反的行。南京网上房地产显示,目前南京商品房市场的存量已从春节后(2月)的5.2万套下降到目前的3.3万套,按照上半年的销售速度计算,现有存量6个月左右就能消化完毕。今年上半年的商品房上市量同比出现下降,楼盘的销售压力并不大。

与此形成鲜明对比的是,上半年土地市场的出让量屈指可数。根据易居中国克尔瑞机构对土地市场的数

据跟踪,截止到6月15日,南京近半年内共有16幅地块成交。成交面积99.74万平方米,可建设房屋面积139万平方米,出让面积不及去年的一半。其中,每亩成交单价仅163.04万元,前五个月平均楼面地价(楼面地价是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)在1200元/平方米左右,比同样低迷的2008年的平均水平下降了近2成。

即便在地价下降的前提

下,也经常发生企业不敢拿地而流拍的现象。以今年3月招拍的位于江宁开发区的No.2009G03地块为例,这幅地块4.3万平方米,容积率小于等于2,挂牌楼面地价仅2000元/平方米左右。该地块与2007年的万科牛首山河“地王”(现为楼盘金域蓝湾)为邻,楼面地价仅相当于牛首山河“地王”楼面价(3278元/平方米)的六成左右。但招拍当日因无企业报价竞买而流标。

不过,土地市场冷清的局面在5月底发生了逆转。

■动向

抢地的情绪从五月底开始显露

近期地块溢价成交

5月26日,位于浦口区顶山街道武警被服厂西侧2009G09和浦口区顶山街道定向河路东侧No.2009G08两幅地块出让,出现了久违的开发商争相竞买并溢价成交现象。

而在6月12日,10家开发商轮番举牌争夺一块在2008年流标的地块,一种“抢地”情绪就暴露无疑。

这幅位于和燕路498号的No.2009G10地块,在2008年12月12日曾以2.75亿底价、2303元/平方米楼面地价挂牌出让,即便比当时周边楼盘的楼面价低了200元/平方米,但惨遭流标。今年6月12日,该地块以2.2亿元底价、1843元/平方米楼面地价自降身价再次挂牌,比2008年挂牌时总价少了5500万元,楼面地价少了460元/平方米。未料到,却引来凯润房产、金基房地产、紫金房地产、江苏常发地产、东方房地产、南京城开、南京建安、南京建元房地产(与恒基置业、南京摩擦材料总厂联合竞拍)、广东骋望地产、江苏港龙房地产等10家房地产企业开发商竞相争抢。最终,经过41轮,凯润房产以4.04亿高价成交,楼面地

价攀升至3384元/平方米,溢价率高达83.61%。

不少房企伺机寻地

在业内人士眼中“位置不算好”的地块,引来十家开发商的追逐,求地若渴可见一斑。不难发现,竞相举牌的紫金房地产、金基房地产、南京城开等房地产企业,恰恰是根植南京,而土地储备又相对不足的企业。

紫金房地产目前在南京仅有位于城东的紫金上林苑一家楼盘在售,此外并无其他地块储备。金基在河西汇锦国际和城东新盘月亮湾之外,也无其他地块。城开除了若干在售项目和新盘城开御园外,土地储备也有限。不仅如此,正在精心打造聚锦园的银城地产,在聚锦园之后也几乎没有任何地块储备。栖霞建设的新楼盘也只有河西的栖霞和仙东地块两个项目。按照正常的工程进度和销售速度,约在1-2年以后,上述企业将进入无地块开发局面。银城地产营销总监曹炼直言,拿地是企业下一阶段的重点工作之一。

另一部分企业,则是抱着逆市扩张的心理大肆拿地。今年上半年土地冷清之际,苏宁置业先后在南京城东、河西、鼓楼等区域大幅揽进地块,可开发面积达到

300万平方米左右。不仅如此,同一时段,苏宁还在连云港、无锡、重庆、北京等国内各城市大面积拿地。据该企业内部消息透露,按照计划,年内苏宁地产系要在国内拿下30幅地块。

抱着地产系扩张心理的还有天正置业。这家浙系地产商的立足点放在了南京。天正置业营销总监顾红艳直言,从2008年底开始天正置业就频繁与建邺、栖霞、鼓楼、下关等区政府保持联系,寻找优质地块。而保守估计,年内至少要进账2-3幅地。

各区政府大幅推地

与开发商和鸣的是,南京各地区也正在极力招商。在5月的南京重洽会期间,各区政府都拿出不少良好地块吸引企业。其中,建邺区拿出河西南部5幅地块招商,共计500余亩。就在6月15日,河西有三幅新土地挂牌出让。

在下关,准备拆迁的白云亭菜场地块、客车场地块、梅家塘地块、二板桥、农贸中心地块、鲜鱼巷地块、小市东门街地块、幕燕建设地块等19幅地块重点招商。包括锋尚、万科、中海、恒大、上海绿地、上海复地、广东世纪城等房地产企业都进行了前期接触并兴趣浓厚。

■预言

抢地大战一触即发?

大多数专家由此判断,下半年南京土地市场的温度肯定会由此升温,甚至出现不同程度的抢地大战。

南京工业大学房地产经营管理系副教授吴翔华认为,房地产开发的规律是“短期内房价决定地价,中长期房价与地价相互影响”,商品房市场的热度传导到土地市场,肯定会抬高开发商对地价的预期,因此出现开发商竞拍、甚至抢地的现象。另一个关键的原因是,在通胀的预期下,大多数开发商以拿地抵御未来风险。

一直关注南京土地市场的易居中国克尔瑞研究部经理王鹏认为有三点原因将使下半年土地市场急剧转热。其一,开发商迫于生存需求,另一种表现是类似金地、世茂、绿城在全国各地的拿地行为,则是大型开发商的全国性扩张行为。其二,商品房市场的活跃给了开发商信心。其三,5月底,国务院发布的《关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》中明确,保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例,从2004年以来执行的35%下调为20%。开发商此前拿一幅地的资本,现在可以拿两幅地,这基本是对开发商拿地的变相鼓励。

“面粉”不会贵过“面包”

即便如此,南京土地市场仍很难会出现北京、上海、杭州的“新地王”现象。

银城地产营销总监曹炼不讳言企业有拿地需要,但银城对土地的评估是,地价一般占到房价成本的30%左右。即便在当下,拿地时也要选择非常优质的地块。

刚刚拍出的和燕路地块也代表了开发商们的集体态度。和燕路地块3384元/平方米的楼面地价,与2007年下半年迈皋桥一带逼近6000元/平方米的楼面地价相比,只有当时的一半左右。当凯润地产将价格抬到4.04亿时,没有房地产企业跟进。今天的开发商已理性很多。因此有人说:即便抢地潮再现,“面粉”也不会再贵过“面包”。

快报记者 杨连双

滨河御景明天盛大开盘

6月20日,浦珠北路核心地段高品质住宅——滨河御景公开亮相。据悉,滨河御景的最大特点就是可以满足不同年龄段的置业需求,户型面积从38~227平方米不等。而本周六首次亮相的是3号楼,主推户型80平方米两房~113平方米三房,其中跃层产品设计约10~15平方米露台,凸显超高性价比。东临浦东路,南眺长江,

西邻小柳河,占据自然资源优势;项目由3幢高层和1幢小高层呈菱形分布组成,拓宽楼间距,实现理想采光、通风要求;项目17+1、16+1、11+1建筑规划,总户数326户,车位配比约1:0.8,是区域内高层、小高层精致社区。

约800平方米社区商业街及华润苏果超市、家乐福(待建)、苏宁电器、澳林购物广

场等生活设施齐全,区域内幼儿园、浦口区实验小学、十四中学近在咫尺。

明年通车的纬七路过江隧道、纬三路过江通道(筹建),地铁西延过江线、地铁3号线,将实现与主城“零距离”;157W、168W(可直达鼓楼公园、珍珠泉公园)、172W、637W、浦葛线、扬子线、汉江线多条公交线路直达小区门口三河桥站。

恒辉·翡翠城热推臻品法式洋房

位于浦口浦珠北路的恒辉·翡翠城,凭借高性价比、法式花园洋房的自身优势及不断加码的回馈措施,长年稳居热销榜单前列。近日又重点加推23栋臻品房源,其86平方米左右阳光两房,110多平方米宽景三房,作为市场中法式花园洋房的稀缺性产品,立时引来众多购房者的关注。

恒辉·翡翠城适宜的社区

体量,多层及小高层产品合理比例,中心水景及错落水系,构成社区景色的主题脉络。今天,恒辉·翡翠城一期、二期已入住,三期外立面已接近落成。

纬七路过江隧道即将开通,业主将享有最便捷的主城交通网络,出行更加快捷。另有多条公交线路直达主城:168路、157路、盐浦线、浦葛线、汉江线、扬子线、603路等。1.2万

平方米华润苏果超市、苏宁电器大卖场、大型居家生活广场近在咫尺。酒店、银行、医院等一应俱全,完善的配套,带来惬意的居住氛围。

此次热推,恒辉·翡翠城夏季“幸福传递”主题活动正在进行中,恒辉·翡翠城热销难挡,拟本月底再追加推出尚品房源21栋,回报客户厚爱 and 期待。