

「南京楼市」高温警报「系列报道」之四

土地市场高温,成交溢价由1.05%突增至27.37%

国土部门8月起匀速加大土地供应

南京土地市场依然理性,2007年“地王”寸土未动,其警示作用不可小觑

快报《金楼市》“南京楼市‘高温警报’”系列报道推出以来,得到了业内的关注。与此同时,不少业内人士也提到了土地市场的高温现象:近三个月以来,上海、广州、北京等城市纷纷涌现新一轮“地王”,南京同样不平静。数据显示,今年1-4月南京的土地市场依然延续着去年的低迷态势,底价成交、流拍现象为主旋律,然而从5月开始,土地市场呈现全面复苏的态势,不仅出现激烈竞价现象,且成交价溢价比已从前三个月的1.05%突增至27.37%。

于是,人们开始担忧:2007年的土地高烧会否重袭南京?对此,南京国土资源局相关负责人表示,南京当前的土地市场尚属于健康状态,下半年还将加大住宅用地的供应,以满足市场的需求。

5-7月成交地块溢价明显

7月17日下午,当天拍卖的4幅地块中,河西的一块住宅地引来了包括栖霞建设、天正置业、朗诗地产等13家知名开发商的报名竞买,南京已经一年多没有这种激烈的竞价场面了。

南京中原地产研究中心监测发现,今年5月以来,南京土地市场正呈现以下几种趋势:一、流拍、底价成交现象开始减少,溢价成交开始成为常态。南京土地矿产管理办公室数据显示,今年1-4月土地市场推出的15幅土地,其中仅有一幅土地竞价成交,流拍地块有3幅,流拍率高达20%。而5-7月土地市场推出的18幅地块,有7幅地块竞价成交,溢价率高达27.37%,无流拍地块。二、土地楼面单价呈现上涨的态势。根据南京中原DRC监测数据显示,2009年1-4月土地市场住宅用地的成交价格为1106元/平米,而5-7月成交单价为2103元/平方米。三、单幅挂牌土地面积呈下降之势。2009年1-4月挂牌土地,单幅土地平均面积达到6.2万平方米,而5-7月,挂牌土地单幅平均面积仅为3.4万平方米,小幅地块明显增多。

“从中不难发现,南京土地市场从5月开始已全面复苏,近两次土地拍卖会竞争趋于激烈。”中原地产南京公司

市场研究中心总监张君告诉记者。采访中,其他业内人士对此均表示认可。

南京尚未出现非理性抢地

在国内其他城市“地王”频现的警示下,南京部分地块掀起的热度也拉紧了人们脑海中的那根弦。例如,6月成交的和燕路地块,半年前曾惨遭流拍的下场,而现在则以80%多的溢价成交;河西中部49号住宅地块以7003元/平方米楼面地价成交,而与之街之隔的五矿地块,此前的楼面单价仅为4882元/平方米。

“这些迹象值得警惕,但不是说南京土地市场已发展到2007年‘疯抢’的地步。”盈家置业总经理潘峰认为,河西中部49号住宅地块的楼面价并没有高到让人吃惊的地步,起拍前的预测价就在6000元/平方米以上。一方面,这块地的价格并非最高的,此前中北拿下的地块楼面单价超过了10000元/平方米;另外,河西目前房价在1万元以上,“面粉”价格离“面包”价格还有差距。而相比之下,2007年的一批高价地块的楼盘价其实是接近甚至赶超过了当时周边的房价。

南京房地产开发建设促进会秘书长张辉认为,优质地块有争抢属于正常的市场现象,南京目前尚未出现开发商非理性抢地的情况。目前南京



制图 李荣荣

楼市的房价呈上升的趋势,开发商的市场预期也比较好,后市会有一个上升的态势。如果下半年有优秀的地块推出的话,“抢地”情况还是会出现的,甚至会出现“地王”。

“目前楼市回暖的速度偏快,如果土地市场跟着过热,势必将房地产市场引入又一个非正常的轨道。”采访中,不少开发商呼吁,房地产企业应当时刻保持理性,齐心协力呵护现在的市场。

约300公顷的土地将陆续推出

值得注意的是,“2007年土地市场高烧”留下的警示还在继续。相关调查显示,在2007年全国主要城市排名前

10位的地王中,仅有2家完成开发,有3家已经开工,1家退地,有4家至今土地还处于闲置状态。而从南京来看,仙林、河西、江宁的一批“地王”,至今基本都处于蛰伏或者雪藏的状态。

南京的土地市场后面会否再度涌现“面粉贵过面包”的过热景象?南京苏鼎房地产研究所所长宋坚称,购房者对此不必恐慌。首先,北京、深圳、上海近期出现的土地拍卖会上演多家开发商抢地现象。大部分是缘于政府一开始故意把地价定得很低,以至于在拍卖的过程中,营造出一轮轮的竞拍,制造出土地非常火热的表象。其次,目前房价虽然在

上涨,但增长的幅度却在逐步下滑,这个信号表明房价上涨的后劲不足了。

记者从南京市国土局相关部门获悉,根据年初计划,全市今年计划向市场供应500公顷以上的住宅用地,今年1-7月已经完成了225.3公顷。为稳定南京的土地供求关系,本着优先保障住宅用地的需求量的原则,接下来将加大力度匀速推地,预计在300公顷以上。据悉,这批土地中,除了少说几块位于主城区之外,其他均匀分布在其他几个区。“预计8月会有一批新的地块出让,南京土地供应不会紧缺。”该部门一位负责人表示。

快报记者 刘果

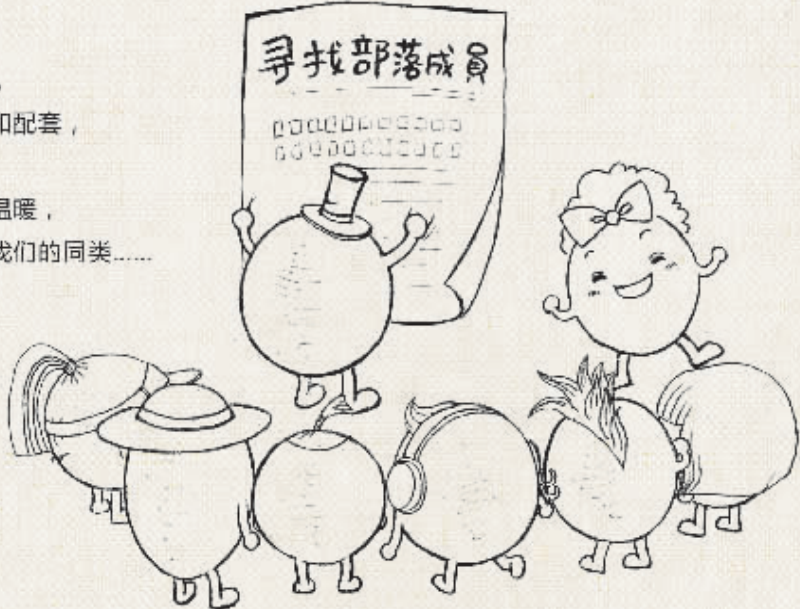
达人部落 生活先锋



【样板间现已全情呈现！】

家在找你

达人,你在哪里?
 你的家在找你。
 这里很方便地建在地铁上,
 这里有小户型难得的社区和配套,
 这里每家都南向朝阳,
 这里的“家”不大,但很温暖,
 这里是达人部落,聚集着我们的同类……



B户型	约50m²
空间方正实用,南北通透,全明设计更采光;	
卫生间与厨房朝北,干湿分区,营造健康生活空间;	
朝南卧室阳光充足,自然拥有健康起居空间;	
朝南客厅外连阳台,享受难得自然空间。	



【亚泰集团】 综合类绩优上市公司(股票代码:600881)、“国家最大企业500强”、“中国房地产上市公司十强”、“中国房地产百强企业” 【北汽集团】 中国特大型汽车骨干生产企业、世界一流汽车企业【亚泰+北汽,强强联手,品质保证!】 45-90m²板式全南户型接受咨询:●精致式住宅,户户朝南,设置阳台;采光通风良好;户型功能齐全,利用率高;●持有公共立体空间形成庭院,并配备会所、健身房等生活设施形成丰富社区;●紧邻地铁1号线中华门、安德门站;19、44、86、87、100路等10余条公共交通通达;●农贸市场、超市、银行、餐饮、医院、服饰店、中小学及幼儿园等配套齐全;●亚泰集团、北汽集团共同打造,品质保证,品质保证;

项目地址:南京雨花西路123-1号 开发商:南京北汽同泰房地产有限公司 52885666 52885678