

(上接 B33 版)

[楼市研究院]

### 江北G55号地块 预计收益率36.66%

地块分析:该宗地位于南京浦口区珠江镇江浦街道,土地规划用途为居住类用地,该地块为毛地。

S(优势):该地块属于浦口区珠江镇板块,板块所在区是浦口区政治、经济、文化中心;地块紧邻规划中的花卉大道,该道路不仅是规划中的一条景观大道,更是连接纬七路过江隧道和沿山大道交通枢纽;区域内也吸引了鼎业国际酒店、家居卖场等大型综合性商业中心的入驻。

W(弱势):目前浦口区还处于发展早期,基础建设和区域经济发展有待提高,因此区域内繁华程度与城中心相比还比较落后;浦口区距离传统商务区的距离较远,须考虑出行成本。

O(机遇):纬七路过江隧道的兴建、海院路的拓宽及花卉大道这条连接纬七路过江隧道出口与沿山大道交通枢纽的动工建设,将使本区域的交通条件更加完善。同时科技产业园、经济开发区的建设发展,也势必会带动区域发展。

T(危险):过江隧道周边区域的土地扎堆供给容易造成未来商品住宅集中供给,项目之间如何实现差异化将是项目面临的较大问题。周边环境及配套一般。

土地市场:周边近期成交土地数量较少,仅有两块与本地块位置较为接近的土地符合相似条件。这两宗土

地面积分别为2万和10万平方米,其中一幅居住项目用地楼面地价1500元/平方米,另一幅商务办公用地楼面地价500元/平方米。

住宅市场:从容积率角度来看,未来更多的产品将集中在更宜居的普通住宅上。周边住宅报价都达到了5000元/平方米以上。

产品定位:据公告来看,该宗土地用地性质为居住用地,建设用地面积为28.33万平方米,规划建筑面积为45.33万平方米。由于项目容积率为1.7,建筑高度为35米,较适合建设小高层建筑,临花卉大道还可做些商铺。

售价预测:周边参考价在5000元/平方米左右,考虑到市场发展趋势,建议住宅定价为5500元-6500元/平方米,商铺定价为12000元-15000元/平方米。

潜在客户:目前吸引的客户主要来自本区域。交通完善后,对龙江、奥体等低承受力客户也有一定吸引力。

收益分析:从经济测算来看,将该项目住宅产品定价为5500元/平方米,商铺定价为12000元/平方米,项目销售收入为27.9亿元,在土地成本不增加前提下,项目投资毛利为3.57亿元,资本金投资净利润率为36.66%。(收益率与实际成交楼面地价关系密切,本收益率为预测数据,仅供参考)。

本研究报告由南京工业大学天诚不动产研究所提供

今年9月起,万科、恒大、中冶、中粮先后在江宁阔手拿地。本月,江宁仍将有不少地块推向市场,业内认为,江宁本轮的土地之争在品牌开发商间展开。

## 土地比房子热——品牌房企加紧布局江宁

### 楼市不火土地火

8月开始,南京楼市的成交量开始缓步下滑,其中又以江宁为最。但这丝毫没有影响江宁的土地市场。

今年把江宁推到市场前沿的是9月16日那场土地拍卖会。就在当日下午,来自江宁九龙湖区域地块,被央企中冶置业以3910元/平方米的楼面价拿下,成为今年江宁新“地王”。这是否宣布江宁楼面地价很快将跨入4000元/平方米时代?此后,江宁的土地上市量继续增加。

南京国土局江宁分局统计数据显示,截止到10月13日,江宁今年已出让经营性用地合计1165亩,出让总金额为16.4亿元。而2008年江宁全区出让经营性用地为1520亩,出让总金额为20.4亿元。

### 品牌房企逐鹿九龙湖

记者注意到,9月以来的两次拍卖会上,江宁的土地成为国内大开发商争抢的重点,尤其是九龙湖区域的热点地块。

据了解,在9月16日土地争夺中,除最后胜出的中冶置业外,还有苏源集团、江苏汇鸿国际、广东腾望、南京诚基、鸿意地产、南京汉典、朗诗置业和江苏港龙这8家企业参与



制图 李荣荣

竞买。其中,一些看着陌生的企业其实都有大牌背景,比如苏源集团是中粮地产的子公司、南京汉典隶属恒大地产、南京诚基属于利源集团……10月13日土地拍卖会上,同仁医院北侧的地块也引来中粮地产、城开集团、朗诗地产、信达置业等知名企业。

“不难看出,近期争抢九龙湖这两块地的都是有头有脸的大企业,继百家湖后,九龙湖成为了大开发商布局江宁的竞争热门区域。”南京同仁实业策划主管洪磊分析说,万科、恒大的进驻,带动了九

龙湖发展,加上随着南京城市南移,江宁地位突出,成为大开发商必争之地。

目前,除龙湖文馨苑封盘外,九龙湖区域有同仁康桥水岸、恒大绿洲、合家春天、天泽苑、颐和南园在售,还有万科金域蓝湾、骏景华庭以及其他四块已出让的地块未上市,九龙湖片区近两年项目达十几个。

### 江宁潜力仍被看好

今年7月,南京市公示了《南京市城市总体规划(2007~2030)》草案,20年后的南京城的中心城区将是

“一主城三副城”的格局,东山新市区就是其中三个副城之一。而副城都将各设“副城中心”,类似于自己的“新街口”,东山预留的副城中心在百家湖-杨家圩一带。

江宁一家老牌本土开发公司的营销总监透露,2000年之前的土地销售随意性比较大,缺少较好的规划,从而带来配套不完善、不平衡的后遗症。“但是,就地理位置和发展潜力看,江宁应该与河西在一个发展面上,总体上江宁仍是一个被低估的市场,房地产开发潜力巨大。”他认为。

记者从南京国土局江宁分局了解到,江宁区域内的储备土地较充足。近年出让的地块仍然集中在东山、科学园、开发区这些江宁“成熟城区范围”内,滨江开发区、禄口尚未大面积转让开发。

江宁地价是否过高?业内人士表示,价高是个案。“就目前市场预期看,板块成熟区域的热点地块楼面价在3000元~4000元/平方米属于正常。”一位参与拿地的开发商如此表示。江宁国土局数据也显示,去年出让的1520亩土地平均134万元/亩,今年已出让的1165亩土地的平均成交价格约140万元/亩,整体涨幅不大。

快报记者 刘果

## 皇册家园三期 南第

# 热销4.5亿

01 栋楼王、04 栋三房领衔城中稀世美宅,10月18日再现锋芒  
96 平米、108 平米、135 平米震撼加推,冠领全城



皇册家园二期实景图



皇册家园三期热销现场

地段:北依新街口,东临夫子庙,环枕十里秦淮  
规划:城中6万平平墅精致规模,6-11层新古典主义小高层  
户型:96-137平米奢适与实用主义的平衡美学,格局方正  
交通:300米近距离对接地铁1号线三山街站,公交网络贯通全城

HONGY 鸿意地产 & 秦淮房产 联合出品  
52232799 52232966 地址:中山南路上浮桥口

