

“卖地”去年515公顷才卖137亿！今年370公顷就到190亿！

今年3月12日,南京市国土局在公开的“2009年工作任务”中,当年土地出让情况的对外表述是:“确保全年经营性用地公开出让面积在550公顷左右,成交价力争在140亿元以上。”

但是,国土局绝对没有想到,这个任务完成得是多么的轻而易举:今年土地出让金额达到了190亿元;其中,就在10月20日的一场土地拍卖会上,当天一天就“进账”了67.6亿元!而相关机构统计数据显示,南京地价(楼板价)今年较去年大涨2104元/m²,幅度高达98.8%!

今年的土地很值钱

定价99亿元的地,卖到了190亿元

昨天,南京中原地产研究中心独家提供给快报的一份土地调查数据显示,今年南京土地成交的溢价比(土地拍卖高出底价款/土地成交价)史无前例地达到了91.92%,较2007年最高年份的溢价比56.3%还高出一大截,而去年“地冷期”的溢价比仅为8.87%。

这就是说,今年南京的土地“卖”得特别贵。该研究中心研究总监张君说,今年地价攀升的速度从竞价成交的地块幅数较多也可见一斑。在今年成交的64幅地块中,通过拍卖竞价成交的达到了36幅,

比例超过了56%,“这也是今年地王特别多的一个原因”。

相关数据也显示,今年1—10月份,南京市共“卖”出土地64幅约370公顷,出让底价99亿元,实际成交地价被开发商“喊”到了190亿元。2007年南京共“卖地”122幅,出让面积720多公顷,成交金额386.2亿元;2008年,“卖地”53幅面积515公顷,成交金额137.2亿元。

国土局人士表示,“今年的出让面积还没达到去年的面积,但成交金额已经超过了去年”。一切都在表明,今年的土地“很值钱”。

今年地价大涨2104元/m²

涨幅高达98.8%,前所未有

作为开发商“热捧”的纯住宅地块,楼板价(楼面地价,房价中的地价成本)也是芝麻开花节节高,“涨得有点离谱了”。数据显示,2007年是土地拍卖最为疯狂的一年,当年河西的纯住宅楼板价仅为4995元/m²,而今年河西(截止到10月20日)已经高达7651元/m²,不到两年时间涨了2656元/m²。

南京市范围的纯住宅地块楼板价也是涨得惊人:从2007年的2991元/m²到2008年的2129元/m²,再到今年的4233元/m²,“今年地价较去年涨了2104元/m²,涨幅高达

98.8%”。

不过,地价的上涨,似乎并没有房价来得快。再以河西为例,2007年当年的平均销售价仅为8017元/m²;而今年河西的房价呢?基本都在1.3万元/m²以上了。如果换算成地价房价比来看,2007年的这一比例为62.3%(4995元/8017元),今年的比例为58.8%(7651元/13000元)。

比例的减小,意味着地价在房价中比重缩减,房价也被其他各种原因推动着上涨。但不容忽视的是:地价的高涨,必然推动所有在售楼盘房价的走高。

附表1 地块溢价情况表

年份	溢价比
2007年	56.30%
2008年	8.87%
2009年	91.92%

附表2 土地竞争度情况表

年度	竞价成交幅数	底价成交幅数	流标幅数
2007年	63	59	4
2008年	5	48	6
2009年	36	28	4

附表3 南京市纯住宅楼面地价一览 (单位:元/m²)

	2007年	2008年	2009年
城中	8585	6026	/
城北	3095	2861	3383
城南	2316	/	6357
城东	/	/	/
河西	4995	4882	7651
仙林	4296	3505	6956
江宁	2068	2080	2552
江北	1407	779	2841
全市	2991	2129	4233

(数据来源:南京中原地产;2009年截止日期为当年10月20日,仅供参考。)

[各方说法]

究竟推多少地才合适?

国土局: 年底推多少地,没底呀

对于地价的疯涨,各方又怎么看?面对随之疯涨的房价,南京市国土局单靠“大量推地”又是否能起到平抑房价的作用呢?

南京市国土资源局局长陈光表示,上半年南京的土地市场还是比较冷清的,6月份房地产市场迅速回暖,土地供应速度也随之加快,到9月底,南京市经营性土地出让已经达到了350公顷。10月份,根据市场需要,又加大了不同区域的供地力度,比如建邺、江宁、浦口等区。

国土局一名相关人士也表示,下一步将按计划并结合市场需求来供应土地,土地市场应该不会过于“疯狂”了。比如今天下午出让的3块江宁滨江开发区的土地,报名的开发商就很少。

同时该人士私下也表示,现在地价也到了一定价位了,年底应该不会再出现“新地王”了。面对房价节节攀高,国土部门能做的就是“不断推地”。但对于房价的抑制,有时候似乎也并非地多就能控制的,“2007年推了那么多地,按照开发进程计算,今年大多上市了,但房价却涨得更凶了”。“年底前推多少地?地价拍高还是流拍,在出让会之前,我们也没底”。

开发商: 没拿到地,心发慌呀

在10月20日的土地拍卖会上,江北花卉大道的01号地块,最终成交价从

2.6亿元的底价直线飙升到8.1亿元,而楼面地价也史无前例地高达4231元/m²。

投资浦口区的一家房地产开发公司老总对这一地块很是遗憾:“我们是势在必得,人家是志在必得,斗不过对手!”他说,毋庸置疑的是——地价必然是推动房价上涨的一大“元凶”。其实,“我们心里也发慌。对那块地当时心理底价是6亿元,谁知道超过8亿元还有人要!”

“按照浦口4231元/m²的地价来看,是不是未来江北的房价要奔万呢?”该老总心里“显然也没底”:过江通道的优势是不错,但房价上涨这么快,江北房价“盆地”的优势如果没了,还能吸引多少消费人群呢?

业内人士: 多推地,两倍三倍地推!

在南京苏鼎房地产研究所所长宋坚看来,“现在地价拍得过高,是因为土地供应太少了!”他认为,现在在南京不缺地,铁心桥及板桥新城、河西西南部、江北等区域,依然有大量的土地可以上市。如果南京拿出目前出让量的两倍甚至三倍土地呢?开发商还会不会去抢地呢?

他同时也表示,这一轮房价上涨缺乏坚实的基础,并不完全是地价推动的,而是先有“救市”政策之后导致了楼市的“过火”,反过来刺激了开发商疯狂进行土地储备。因此,接下来的房地产市场会有一个回调、休整的过程。

快报记者 尹晓波

猜测

下个月只有26家楼盘“叫卖” 房少了,价再涨?

快报讯(记者 尹晓波)9月份有60家楼盘上市,10月份也有40多家楼盘,而昨天某房地产网站统计说,11月份只有26家楼盘上市叫卖。这无疑给买房人又带来“利空”:楼盘上市数量的剧减,岂不是意味着新房房源数量缩减,买房人可选的余地又大打折扣了?

365地产家居网发布的不完全统计数据显示,在11月份,南京即将上市的楼盘有26家,其中江宁6家、江北6家、河西5家、城北3家、城中城南和仙林各有2家。

在地王频现的刺激下,开发商“恶意向价”也频频发生。10月21日,江北的一家楼盘立马涨价1000元/m²。昨天又有消息称,位于浦珠路的某楼盘已将价格上调至9000元/m²。同时,一些新开楼盘也屡屡调整心理价位:河西西南部的一家楼盘已经将年中定的9500元/m²的价位,上调到了1.2万元/m²左右。对此,众多买房人心急如焚:房价再这样涨下去,谁还买得起房?

朗诗地产等6房企

疯狂拿地为上市?

快报讯(记者 尹晓波)对于近期房企疯狂拿地,业内多数认为是因为开发商缺地的被迫举动。不过,昨天有消息称,一些房企不计成本、不惜血本拿地是为下一步冲击上市的需要。

消息称,目前南京积极准备冲击上市的房企至少有6家,分别是国信地产、朗诗地产、中惠集团、地华集团、金盛集团及亚东建设。其中朗诗地产公开表示已启动上市计划,会选择A股上市。由此联想到,今年10月20日,朗诗地产在板桥新城以4.2亿元拿到一块近13万平方米的土地,显然是为了弥补上市前土地储备量的不足。




迄今最快最强的 iPhone

即将到来

中国联通提醒您距iPhone到来还有 **2** 天

10月31日,苏宁电器南京商茂广场店iPhone手机江苏地区首发上市仪式,敬请期待!



热烈庆祝

同赢五号产品2成立两年来
兑付净值达到1.3440元,实现近35%的收益

续写辉煌

同赢五号产品2 推出第二期



中国光大银行

CHINA EVERBRIGHT BANK

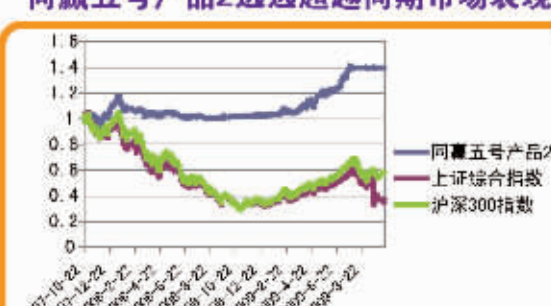
- 产品名称: 同赢五号产品2第二期
- 产品编号: EB1010
- 投资顾问: 光大证券
- 募集期: 2009年10月21日至2009年11月10日(募满10亿提前终止)
- 产品存续期: 5年
- 认购金额起点: 人民币10万元
- 购买渠道: 柜台、网银
- 开放约定: 在成立满3个月产品存续期内的每年3月、6月、9月及12月的15日(如遇非交易所工作日则自动顺延至下一交易所工作日);开放申购和赎回
- 投资限制: 基金: 0-100%; 股票: 0-30%; 固定收益类投资品种: 0-100%

本理财产品投资风险 选择需谨慎

网点	电话	网点	电话
分行营业部	84738218	白下支行	86649661/86649150
中山北路支行	83533218/83533238	江宁支行	52109811/52109738
珠江路支行	83699981/83380685	中山东路支行	86646317/86644544

理财顾问: 魏光夫, 详情请咨询: 24小时理财及咨询电话: 95535或登录 www.ebcbank.com

同赢五号产品2远远超越同期市场表现



本产品级别为高风险, 请根据您的风险承受能力选择产品!

网点	电话	网点	电话
北京西路支行	83308792	新街口支行	84219186/84541560
鼓楼支行	83199033	长乐路支行	52307611/52307809
和燕路支行	86637455/85634421	水西门支行	66877467/66677488
山西路支行	83453616/83453619	理财中心	84787066