

江宁5幅土地明天开拍

其中有两幅地块为纯住宅用地,起拍总价超15亿元

刚收回一块地,又有5块地要拍出。明天下午,南京市国土局将对外出让5幅土地,全部在江宁区,总出让面积超过35万平方米。面对招商地产的“地王”被收回、土地款首付不低于50%的新政,以及楼市低迷期的成交乏力,开发商还有胆子拿地吗?

最大一块地 可盖两千多套普通住宅

南京市国土局的2010年“1号土地公告”称,此次推出的江宁区5幅地块,主要分布在江宁区的九龙湖、滨江开发区、麒麟板块、大学城以及南山湖等区域,除了来自滨江开发区的正方大道以北地块是商务办公用地之外,其余4幅地块均包含了居住用地,两幅地块为纯住宅用地。

编号为“2010G01”的纯住宅地块,位于机场高速公路以东、湖西环路以北(西至清水亭西路、南至湖西环路),出让面积114019.8平方米,底价为5.73亿元,容积率为2,折算楼板价(楼面地价)为2513元/㎡。按照套均100平方米的建设户型来算,未来可提供2200多套的普通住宅。

有专家表示,江宁的房价一路高涨,部分热点板块已超过1万元/㎡的单价,“如果今年市场继续火爆,这样的地块也远水

解不了近渴。关键还是要国土部门督查存量土地的开发进度,光靠大量供地来平抑房价,真正房源上市量接不上去,又将助长开发商囤地之风”。

容积率 0.71 “别墅用地”风水生水起

另一幅“纯住宅用地”颇令人生疑。地块位于江宁区人评水库北侧,出让面积为30749.5平方米,公告称是“一类居住用地”,容积率为0.71,限高12米,出让底价2500万元,折算楼板价仅为1145元/㎡。据了解,地块在江宁区南山湖旅游度假区的东北侧,紧邻337省道。

2003年,国土资源部就下发了《关于清理各类园区用地加强土地供应调控的紧急通知》(45号文),明令禁止别墅用地的供应;2006年12月,国土资源部、发改委联合发布2006年版《限制用地项目目录》和《禁止用地项目目录》,别墅用地也再次被禁止;2008年1月,国务院发布

《关于促进节约集约用地的通知》,也表态“续停别墅用地”。

一般而言,容积率低于1.0的地块均可归纳进别墅用地的范畴。有业内人士表示,这幅地块0.71的容积率,显然是可以来盖别墅的,按照平均一栋别墅300~400平方米来计算,未来可以盖到50~70套的独栋别墅。近几年,南京在供地上,一些容积率做到1.01的用地,就是打了“别墅”的擦边球。

这次供地为什么容积率会低于1.0?南京市国土部门没有作出任何说明。

“地王”刚被收 开发商还会抢地吗

“现在土地拍卖是否会引起市场热抢,真的不好说。”南京福舍投资顾问有限公司总经理史东说,近日南京楼市已陷入低迷,而招商地产仙林“地王”的被收回,也给开发商造成了一种沉重的心理压力,加上国家的地产调控政策中,要求土地首付比例不低于50%,短期内资金跟不上的开发商肯定要“好好掂量了”。

不过,也有业内人士表示,经过2009年的楼市疯狂热卖之后,多数开发商已经处于没地可开发的状况,有钱的照样会拿地,尤其江宁的地铁利好不断,也给开发商对房价的预

期壮了胆子。而江宁难得一见的别墅用地,“也肯定有人拿,不会流标”。

»相关新闻

汤山这块地 要建社区中心

明天出让的5块地,总出让金额(挂牌总价)超过了15亿元。另外涉及到住宅性质用地的还有:学九路以北的综合地块,出让面积为97388.7平方米,底价4.5亿元;汤山街道东麒路以东的混合地块,出让面积98423.6平方米,底价4.61亿元。

学九路地块分A(57639.4平方米)、B(30082.3平方米)、C(9667平方米)地块开发,A、B地块为住宅混合用地,C地块为商业办公用地。

汤山的这幅地块分A、B地块开发,A地块(混合用地)29732.5平方米,容积率为3,要求“在地块内设置一处居住社区中心,其中行政管理与服务设施(2000平方米)、基层医疗卫生设施(2500平方米)建成后无偿移交政府”,并“允许设置部分酒店式公寓,但酒店式公寓建筑面积占地上总建筑面积的比例不得超过35%”;B地块(住宅用地)68691.1平方米。

快报记者 尹晓波

楼市资讯

楼市“休眠”

单日认购量跌破100套

快报讯(记者尹晓波)2月4日90套、5日100套、6日105套……这些数据是近几天南京市新商品住房的当天认购量,“少得让人吃惊,但也在预料之中”,楼市专家表示,认购量持续下滑的背后,表面上是供应收缩的原因,实际上还是买房人“收手观望”导致的。

昨天,河西江东北路附近的一家“老楼盘”继续开门迎客,前期所剩的9套房源均价在1.85万元/㎡,不多的几名买房人对这一价格也只是“问问”,因为去年下半年,这一楼盘价格也就在1.6万元/㎡左右。同样,周六龙江板块“独家开盘”的瑞园楼盘,叫价高达1.9万元/㎡,卖得也不怎么样;南京网上房地产数据显示,该楼盘推出的2幢239套“人网”房源,可售的房源还有195套之多。

截止到昨天17时30分,网上数据显示,昨天南京市商品住房认购数仅为88套,再次跌破100套的认购量。

南京市房产局相关人士表示,新房的上市量确实也不足,这个月才上市了500多套住宅,但可售的住宅套数还有2.4万多套,“当然,可售的房源多为楼盘的余房尾房,在选择面上稍微狭窄点”。对于认购量下滑的现象,有业内人士称“楼市将暂时进入休眠期”,根本原因还在于房价的居高不下,都选择了观望。

楼市大家谈

说说江宁 最传奇的几个楼盘

■365 地产家居网

网友“silence1”发帖:

1. 永远开发不完的楼盘——百家湖花园
依稀记得十几年前,百家湖花园的开发商打的广告——购买一套别墅,10年后,购房款原价奉还。直到现在该公司还不断有百家湖周边的楼盘上市,开发周期之长实在令人咋舌。品质如何,在这里我不多说,只是我现在还在好奇,十几年前的那句广告语,到现在兑现了吗?

2. 最有气势的楼盘——翠屏国际城
该楼盘的负面新闻再多,也依然改变不了它在景观上的无与伦比。第一次进入该楼盘,就被里面的景观深深震撼。炸掉半边山,再盖别墅,里面的普通住宅与绝美山水的完美融合,让人感觉即使这个楼盘不做任何景观绿化,美景也足够受用了。

3. 推动江宁进步的楼盘——万科金域蓝湾
金域蓝湾对于江宁的意义不仅仅是一个楼盘。在万科成为江宁地王之前,江宁的土地市场一直都有着太多的不规范,很多楼盘都缺乏品牌性与品质性。而自从万科出现后,渐渐的操作起来很困难。“具体什么样的人,可以享受什么样的标准?这太复杂了。而且,如果惠及范围这么广,政府能拿出这么多的钱吗?”

4. 成就富人集中地的楼盘——玛斯兰德
如果说江宁的别墅是南京别墅区的第一方阵,绝对是当之无愧。特别是将军路沿线的别墅群,一直是南京购买别墅人群的首选之地。玛斯兰德不算将军路上第一家开发别墅的楼盘,但该楼盘可算是将军路别墅的领袖级楼盘,也是千万级楼盘的领军者,同期或后来开发帝景天成、远盛美之国、山水华府等高档小区的落成使得将军路成为了南京数一数二的第一富人群。

经适房“共有产权”南京专家最早提出

四年前江苏就开始试点,“淮安模式”或成全国样本

“共有产权”,这个词对大多数南京人来说,还是陌生而新鲜的。不过,对不少江苏其他城市的百姓来说,却已经受益,有了切身体会。

日前,清华大学法学院教授透露,中国正在起草《住房保障法》,在内部讨论稿中,提出了政府与保障对象共同拥有经济适用房的产权。鲜为人知的是,这个理念其实在5年之前,南京一位专家就已率先提出。

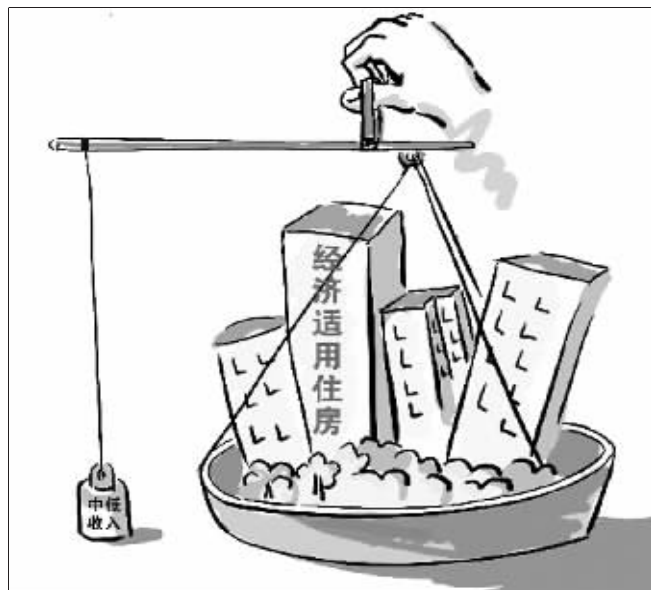
高层三次批示“共有产权”

“经济适用房‘共有产权’的理论是我最早提出的。”南京市建委研究室主任陆玉龙告诉记者。

2004年,他投了一篇有关经济适用房创新的文章到北京一家专业报刊,里面提出的共有产权理论刊发后受到关注。不过,这只是个简单的雏形,之后,陆玉龙花了半年的时间,一门心思扑在这上面。2005年5月,《中国建设报》拿出一个整版刊登了陆玉龙对经济适用房共有产权的研究成果。

“凡是由政府提供补贴的住房,应该由政府与购房人按出资比例共同拥有住房产权,在《房屋所有权证》上增加政府,或者政府授权的住房保障机构作为产权人之一,并标明两者的产权比例。”陆玉龙说,经济适用房之所以价格便宜,是因为有政府在掏钱补贴。按现在的规定,过了5年就可以进入市场买卖,这其中变得有利可图,也就滋生了一些腐败。然而在“产权共有”这种模式下,政府投资获得住房的一部分产权。如果过了几年个人打算出售,得和政府按比例来分享售房差价。

中国社科院研究员刘维新教授看到陆玉龙的理论文章后,给予高度肯定。2006年5月,刘维新教授向江苏省领导提出在



资料图片

江苏率先试点的建议。6月10日,时任江苏省委书记李源潮在刘维新教授的建议上批示:我赞成经济适用房制度要不断创新,以更有效、更合理地解决城市低收入群体的居住问题。“经济适用房共有产权制度”的设计似更加合理,建议可找有条件的地方试点。

这一批示拉开了江苏“共有产权”改革试点的大幕,姜堰市、泰州市进入第一批试点城市。

据了解,李源潮在任江苏省委书记期间,曾为共有产权模式3次批示,2007年8月23日又批示:共有产权租售并举的办法很好,建议建设厅推广。2007年9月12日,他又一次批示:请对共有产权经济适用房的建购各方作一调查,加快推广。

“淮安模式”或成全国样本

“各地的做法不一样。”陆玉龙说,泰州、连云港、苏州、淮

安等几个地方都在做。他认为,最成功的是淮安模式。

而上个月底的全省两会上,10位江苏省人大代表也联合向大会提交了议案,建议推广在淮安试行两年的“共有产权房”模式。

参与提交议案的省人大代表介绍,淮安有个洪福小区,市场价为每平方米2235元,符合条件的低收入家庭购买,只需要每平方米1564.5元,即付70%的钱,另外30%就是政府产权。7:3的比例是按照该市经适房与普通商品房的平均价格比推导而来的。也就是说,老百姓花了经济适用房的钱,买到的是商品房。

而政府的30%产权,市民在5年内可以原价购买,5~8年内购买加同期贷款利息,8年后则按市场评估价执行。考虑到低收入家庭的房价承受能力,更困难的还有5:5的比例,也就是可以半价买。虽然买的是商品房,但性质仍是保障房,所以购买对象严格

限于经济适用房的保障人群。

据了解,淮安模式已经引起各方关注,很可能成为全国的样本。在起草《住房保障法》过程中,清华大学房地产研究所副所长季如进教授、住建部政策研究中心综合处处长赵路兴处长都曾专程来到淮安进行专题调研和座谈。

“共有住房”惠及更多人群

现在,陆玉龙又提出了“共有住房”的概念。他介绍,这其实是拓展了“共有产权”的范围。“以后的房子应该只有三类:廉租房、共有产权房和完全个人购买的商品房。”至于人才公寓、经济适用房、中低价商品房等等,在他看来,都没有必要存在了。

“现在不光是困难户买不起房啊,很多‘夹心层’都买不起房,比如刚毕业的年轻人。他们以后有实力买房,但眼前没办法,怎么办?”陆玉龙说,现在有些地方是建人才公寓,以便宜的价格租出去,那为什么不能用共有产权的方式呢。对不同人群,可以设置不同的产权比例。

对于“共有住房”的构想,有业内人士评论:太过理想化,操作起来很困难。“具体什么样的人,可以享受什么样的标准?这太复杂了。而且,如果惠及范围这么广,政府能拿出这么多的钱吗?”

不过,陆玉龙认为自己的想法可操作性很强。“政府怎么会没钱?房价涨得这么厉害,拍卖老是出现地王,这些说明什么?说明政府卖地获得了超额利润,把这些利润拿出来一部分,补贴在保障性住房上,有什么不好呢?更何况,房子产权还握在政府手里。”而按照他的理论,既然人人都可以住得起房,房价居高不下的问题,自然也就迎刃而解。

快报记者 孙兰兰