



金楼市创刊10周年
纪念特刊

戏说世界杯
伤退

每年都有球星一条腿迈进了世界杯的门槛,却因伤病无缘世界杯决赛。伤退年年有,今年特别多,最先倒霉的是里贝里、罗伊斯、蒙托利沃、范德法特……法国、意大利的前景更一度因核心球员无缘巴西而黯淡。西班牙、英格兰等强队小组赛出局也充分证明,密集的联赛、杯赛,让大牌球星们心有余而力不足,过度疲劳的传统强队无法在世界杯上走得更远。

临近半年关口,即使是突击推出10幅地块,南京土地市场仍然难改低迷局面。“220亿”土地出让金同比下降80.7亿元,让上半年的南京楼市“星光”黯淡,一向在全国名列前茅的南京土地市场疲软不堪。

现代快报记者 胡海强

江北解禁 难挽半年土地“败局”

上半年土地市场连遇尴尬

西班牙和英格兰的出局似乎早有征兆。

锋线一直没能注入新鲜的“血液”,是这种老牌强队一直没能解决的问题,西班牙纵有“人生大赢家”托雷斯、英格兰纵有“小胖”鲁尼,难免孤掌难鸣。

南京楼市的土地市场就像这些老牌强队一样,土地供应大户无非江北、江宁、仙林少数板块,这些“锋线”主力军的状态决定了南京土地市场的走向。不走运的是,一位主力的退场多少影响了南京土地市场的表现。南京市政府去

年7月份颁布江北禁令,到2014年8月之前,整个江北板块将没有土地上市出让。

或许受此影响,进入2014年,南京的土地市场可谓异常冷清,虽然南京市国土局一改过往习惯,提前将一个季度的土地出让计划公布,给房企考虑时间,即便这样也未能有场热热闹闹的土地拍卖会。在4月18日举行的南京市土地拍卖会上,4宗土地全部以底价成交,土地拍卖遇冷让人大跌眼镜;在5月14日的土地出让中,出现了5分钟结束拍卖,甚至有开发商因为迟到几分钟而错过土地拍卖的尴尬。

过土地拍卖的尴尬。

更尴尬的是,随着青奥会的临近,江北土地市场也开闸上市,“锋线”再度登场“救主”,结果是否尽如人意呢?答案是否定的,在6月20日的土地拍卖中,增加了土地出让面积仍无法改变冷清的场面,当天一共有10幅地块出让,面积达到58万 m^2 ,仅用了半个小时就草草结束,而其中就有G31、G32、G33这3幅来自江北浦口的地块无人应拍,“锋线”登场未能成功扭转局面,江北土地解禁看上去很美好,但效果并不理想。

锋线
乏力

土地出让金、地块数“双降”

“锋线”乏力无进球,全队如何赢球?

葡萄牙拥有全世界最好的前锋C罗,但队友佩佩头脑一热领得红牌,全队疲软仍旧不堪一击;意大利队拥有“天才”巴洛特利,在赢下第一场比赛之后,第二场对阵哥斯达黎加,整场比赛全队踢得沉闷无比,无数次掉进越位“陷阱”,被哥斯达黎加1:0直接KO。

南京土地市场作为一支传统强队,也遭遇了和葡萄牙、意大利一样的困境,南京土地市场正处于这种“难赢球”的局面。

即使是一季度短暂性的爆发,也未

能挡住二季度土地市场的一路下行,统计显示,南京土地市场一季度共成交128.9万 m^2 ,成交金额112.9亿元。其中128.9万 m^2 的成交面积创下近5年来新高,尤其是“9050”和“限地价、竞配建”等土地新政出台以来,南京国土局挂出了一批新区、郊区等适合刚需置业的地块,值得一提的是,3月28日,实行土地新政的首场土拍就迎来47.5万 m^2 的单日成交井喷,这场土拍也实现了一季度南京土地市场的翘尾,而在此之前的土地拍卖则被业内吐槽“质量不高”。

可惜这种“翘尾”并未在二季度形

成延伸趋势,导致整个上半年南京土地市场出让金额和土地宗数“双降”,220亿的出让金额比去年同期下降80.7亿元,16幅二类住宅用地及商住类用地也比去年同期减少7幅。

不仅如此,“地王”的数量也在减少,2013年上半年,南京土地市场出现5幅所谓“地王”,今年上半年,总共出现了3幅“地王”,其中位于玄武区仙鹤门的G30住宅地块是楼面价最高的——12022元/ m^2 ,被首次进入南京的奥克斯以16.6亿元拿走。

疲软的态势还在影响着一些人的心态。

全队
疲软

“土豪”房企拿地也再三掂量

信心是赢球的关键,但失去了信心,前行便“举步维艰”。

受疲软态势影响,亚洲球队在世界杯上难求一胜,韩国队、日本队等球队信心明显出现问题,日本队主力本田圭佑传出被队友孤立的消息,而韩国队内部也出现了意见分歧,缺失了赢球的信心。

南京土地市场的疲软,各个板块土地供应的缺失,让房企们的信心也大打折扣。

世联行在1-5月份的报告中指出,虽然南京土地市场降温与政府今年的

推地节奏有很大关系,但房企在拿地方面表现出的“淡定”着实让南京土地市场“不淡定”,为什么?资深研究员高峰指出,进入二季度,南京房企的营销风向标陡然转向,随之而来的就是“降价”成风和持续“低迷”。

一位地产界资深人士表示,南京库存量突破4万套再创新高,房企们不得不面临库存压力,资金链趋紧,工作重心转移到营销条口上,也对拿地产生了一定的影响。

其实,由于房地产市场成交出现低迷的现象,房企为尽快回笼资金,降价

声音此起彼伏,开发商信心走弱,房企拿地数量逐渐递减。今年上半年,大型房企拿地数量明显减少,万科、保利、金地等大牌房企无拿地动作,只有招商、绿地有过出手,南京土地市场风光不再,受市场调整和融资渠道紧缩的影响,房企们的资金面日渐趋紧,南京土地市场土地供应和成交面积同比都有较大程度的萎缩,土地成交溢价率也出现了较为明显的下降,流拍的情况还不普遍,但底价成交明显增加,就如6月20日底价成交8幅地块的现状一样。

信心
不足