

生活 南京·金楼市 ESTATE

最权威的财富地产杂志

成交价比挂牌价翻一番 江宁土地面临价值重估

上周五,江宁 13 幅小地块在南京 2007 年第 15 号国有土地拍卖会上,引发了一场“没有硝烟的战争”。与此同时,业内响起了另一种声音:近两次土地拍卖会上所引发的对于江宁地价的空前关注,表明该板块的土地面临价值重估。

万科拿地——

与其说是偶然
不如说是战略

7月26日,万科以3278元/平方米的楼面地价拿下江宁牛首河地块时,开发商和政府官员纷纷出面声明:“这是个特例,偶然因素比较多,并不能反映江宁真实的地价。”

然而,时隔3个半月后江宁的土地再次拍卖时,一举推出的13幅地块不仅挂牌底价已有了明显提高,成交后的楼面地价更是普遍接近了4000元/平方米。此时,再回过头去看万科当时的高价拿地,似乎就没有了那么多的惊讶。

“老城区的土地供应减少使得土地日益稀缺,而新城区将成为南京最值得期待的城市化提升的区域。万科地产,向来以超前的意识和极具前瞻性的眼光来发现土地价值,万科在江宁、城北等区域相继拿地,是因为我们完全相

信,在万科的带动下,这些区域的土地价值也将被不断地得到提升。”假如业内能早一点看到万科方面在随后的《万客会》杂志上的这番言论,或许就不会为当初拿下江宁那块地究竟是否过高而争论不休了。

在这篇文章里,万科还专门提到,当年在河西拿下“金色家园”地块正是在业内的一片质疑声中取得了成功。“万科的开发习惯就是看好城乡接合处的潜力地块,他们在江宁的那次高价拿地,与其说是偶然,不如说是其敏锐的战略眼光使然。”一位长期关注万科地产发展的业内人士接受记者采访时如此评析。

发展提速——

对外开放门户
对内改善配套

开发商对江宁未来市场预期的依据何在?万科方面的观点是,“日益提速的城市化进程将使江宁的土地价值被不断挖掘出来”。综观江宁今年的

变化不难发现,无论是在交通、商业、生活、市政等硬件配套方面,还是在绿化、居民文化等软环境方面,变化都堪称翻天覆地。

首先,江宁不仅在今年增设了几条对接南京主城的公交线路,且启动了首条快速公交。同时,根据南京通盛客运公司计划,预计今年在江宁区投资1000万元添60辆大巴,新增5条区内公交线路。其中,盛广线已率先开通,起点为通盛公司,终点为南广学院北门,5条线路中的唯一一条环线公交预计年内可以开通。

其次,江宁区政府已经于今年先后启动了全民健身广场、市民购物休闲的天印广场等市政配套项目。此外,集酒吧、精品购物、特色餐饮、文化娱乐、创意办公等多元功能休闲街区于一体的秦淮国际风情街区近期也开通了。

最后,江宁区内的商业配套基本走过了以往青黄不接的态势,黄金海岸广场、华意泰富广场两个现代化的购物

中心已经落成;同曦40多万的商业圈正在建设中;改造后的胜太路商业一条街更加成熟……专家分析说,在内部交通配套大大改善的同时,江宁区的门户政策也越来越松,越来越多的外地大牌开发商也开始盯上了这块开发宝地。

专家呼吁——

市场预期高涨
重估土地价值

交通配套的改善,城市化进程的加快,让开发企业在该区域内拿地的热情越来越高涨。11月16日的土地出让现场就是最好的例证,本次江宁挂牌的均为小幅地块,且遭到了中小开发商的“疯抢”。

出让结果显示,除了NO.2007G67、NO.2007G72、NO.2007G73等四块地实际成交价格涨幅在50%-100%之间外,其他9幅来自江宁的地块实际成交价均比挂牌价格翻了一番,每亩均价普遍在400万元/亩以上。而据江宁区土地市场管理办公室的统计数

据显示,1-8月江宁成交的15宗经营性用地,其挂牌均价仅为106万元/亩,实际成交价格也只有180万元/亩。

一直谋求在江宁拿地的某大牌开发企业负责人接受记者采访时直言:“从江宁当前的发展和与主城的关联度很容易判断,这里的土地价值拍卖时严重被低估了。开发商高价拿地已让这一问题暴露出来了,江宁的土地下面将面临价值重估的压力。”

南京苏鼎研究所所长宋坚也表示,江宁前几年的地价一直是被低估的,这次拍卖结果很能反映其真实的价值。他同时提到:“本次地价突然蹿得如此高,并不一定会带动整个江宁房价大幅上涨。因为将大面积的地块划成小地块出让,既可以防止大开发商囤地,也让中小企业参与到土地竞争中了。而小企业拿地后,可以保证短期内的上市体量,一定程度上可以抑制房价的快速上涨。”

快报记者 刘果

本期导读

南京主城
缺高楼吗?

《金楼市》报道了《世界第五高楼将现南京》引起了众多读者和专家兴趣。

B26-B27 版

人文仙林
尚缺人文

人文仙林,是仙林地产打造的的品牌。生活在这里的人们,的真实感受是什么?

B28 版

城中老房
价值几何

傅厚岗民国老宅即将拍卖的消息,成为流传在南京投资者中的话题。

B29 版

尊12万,百平精装洋房即刻入住

成熟现房 精致装修 湖景园林 尽在千年龙池湖畔

TEL/57139222/333/666

www.huaoucity.com

华欧国际友好城 Huaoou International Friendship City

精致公寓