

# 金楼市 周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

## 第一次 第一幅 河西地块遭遇流拍 南部地块开局受挫

编者按

### “一口价”来了,土地流拍了 河西何去何从?

被普遍看好的河西地块也未能避免冷清收场的命运,此前坊间盛传曾与河西指挥部“密会”的香港新鸿基、北京首创等大牌房企也没有现身。6月25日,拍卖厅内除了南京数十家媒体外,多数是代理公司、广告公司等前来做观众的业内人士。准备拿地的,只有中国五矿下属的龙建(南京)置业一家。

因为只有一家报名,G16地块由中国五矿以底价8.3亿摘得,楼面地价4882元/平方米。出让面积7.08万平方米的G16地块位于建邺区梦都大街以北,扬子江大道以东,江东南路以西,目前已平整围挡,东部不远处就是早年的地王顺驰滨江奥城。G17地块遭流拍,G17地块为河西西南部地区4号地块,该地块北至友谊路,东至五星河,西至滨江大道,出让面积17万平方米,底价17.7亿元,楼面地价3980元/平方米。一场被业内寄予厚望的土地拍卖会匆匆几分钟就结束了。

从2003年第一个楼盘面市以来,五年多的时间,河西板块一直成为南京楼市的风向标。

2005年的低迷让多少人记忆犹新。可三年后的2008年,这一切似乎又要重演:“一口价”又来了,河西房价会再次全线滑坡吗?比三年前还要令人不安的是地都没人要了。河西何去何从?以河西为风向标的南京楼市又该如何去从?

“河西西南部区域的第一幅上市地块就流拍了?”这个消息让河西中央商务区管理委员会办公室副主任黄理明感觉很是意外。较之G16地块的流拍更吃惊。承载着河西西南部开局重任的地块流拍了,黄理明感慨地说,“参与河西新城建设这么多年,第一次听说河西也会有地块流拍!”

### 【事实】

#### 河西地块从热点到冰点

黄理明回忆说,从当初万科、中海、万达这些大品牌开发商进驻开始,河西地块一直都是焦点和热点,没有一次不争相抢得头破血流,“地王”似乎永远都发生在河西新城。2003年底,首次进入南京市场的顺驰地产经19轮竞价,以243万元/亩的高价创造了当年成交的最高纪录;从2005年开始,河西的楼面地价还只是2000元/平方米,到去年底华光地户拿下建邺区预制厂地块时,河西的楼面

地价已达4600多元/平方米,再到金地5530元/平方米的楼面价;2007年1月18日,凤凰置业以10.1亿元经过78轮的激烈竞拍,一举拿下所街地块,楼面地价达4169元/平方米;2007年4月6日下午,No.2007G13地块被金地集团以8.4亿元收入囊中。另外一块同样属于河西的No.2007G16地块,被万科旗下的上海郎达以5.35亿元轻松竞得。去年10月,奥体一幅地被仁恒地产以6.4亿元拍得,最终楼面地价达6861元/平方米。

### 【分析】

#### 南部较之中部优势不明显

据记者调查了解到,河西西南部的4号地块(G17地块)正是要拉开河西西南部板块的建设序幕。

记者从《河西西南部地区土地出让计划表》中看到,河西新城计划建设投资预计要超过60亿元,重点之一就是河西西南部建设,未来的长远计划

用5—10年,打造成以居住、工作、休闲为主要功能、15—18万人口居住的高标准、高品质的新型城区。相关人士透露,河西西南部的总开发容量约930万平方米,主要用于高档住宅、商业、现代服务业、休闲度假等项目的建设。

第一幅地块的规模达到17万平方米,规模不小,但是记者同时也了解到,储备了930平方米的河西西南部区域今后出让地块都将以大地块为主,只有那些颇具实力的开发商才能介入。

为何这幅地块会流拍,黄理明冷静分析了其中一些原因,他认为,第一个原因,主要是时机不好,目前楼市宏观形势不佳,第二个原因是因为河西西南部刚开始拉开序幕,南部板块与中部板块相比目前的确还看不出优势。

“中部区域现在基本发展成型,定位也很明确,集中了商务、商业、奥体中心、会展中心、文化产业园,此外还有地铁和学校,无论是现在还是将

来,中部无疑都是新城的核心区。而南部区域目前可知的规划只有一个南部社区中心,规模仅次于万达打造的江东商业中心,但是未来究竟做成什么样现在不可知。这里的定位是高档住宅,沿滨江板块会做成滨水高档区,整体而言就是河西新城的绿色高档人居板块。”

他告诉记者,目前有建议说将中央商务区继续向南延伸,实际上目前CBD已经有4公里长,比新街口到湖南路都要长,所以在南部做多少商业和商务都还是未知数。他认为,南部板块的诸多不确定因素可能影响了开发商的信心。

第一幅地块的流拍是否会给河西西南部的推进和发展带来一定的难度?他认为,这次流拍不能代表河西不被看好。虽然流拍对于启动南部板块多少还是会有影响,但是影响应该不会太大,毕竟是因为整个楼市低迷的原因造成的,楼市的低迷又带有深刻的大背景,不只是一个河西的问题。

(下转 B26 版)



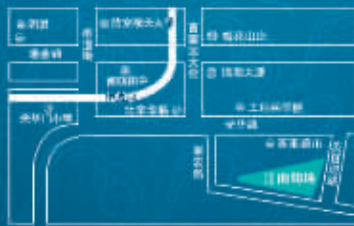
### 万达·江南明珠

## 90m<sup>2</sup>精品两房 明日盛大开盘

城东南20万平米成熟社区 \* 5层纯多层 \* 绝版30席

南京万达成立8周年 开盘同庆大礼连环

116-125m<sup>2</sup>三房两厅两卫同期在售



84077777 86805588 / 现场接待中心:石杨路2号万达江南明珠南门 [59、82、99路万达家园站]

宁房网 20080625 11:15 南京晚报 025-84711111 南京晚报 025-84711111