2008年中土地市场大调查——“地王”时代渐远 价值重估渐近

与去年上半年的338.4万平方米，去年下半年的448.2万平方米相比，今年上半年土地出让面积仅224.3万平方米，且竞拍冷清，底价成交占主流，价格回调，“面粉”便宜了。2008年上半年土地市场是对2007年疯狂“地王”时代的反思；土地、房产价值重估时代即将到来。但易居对南京房地产市场长期发展持充足信心，房地产市场的启动－爬升－盘整－回落将反复重演。

走势分析

透过土地看房产：未来并不悲观

大多数专家都给南京土地市场戴上悲观的帽子，数据也很支持悲观的论调。但作为专业的研究机构，我们认为：市场高涨应该警惕风险，市场低迷时更重要的就是把握时机。以下是易居研究机构在分析悲观土地市场的同时，发现的未来房产市场发展的积极因素。

重估土地、房产价值

我们曾于2007年三季度对南京市房价泡沫做过专题研究，当时南京大多数区域出现不同程度的泡沫风险，并且2007年三季度呈现加剧的趋势。虽然当时的南京房地产市场存在一定泡沫风险，但风险系数远低于北京、深圳等大城市。房产的价值与土地价值息息相关，2008年土地市场重回理性，为土地、房产价值重估提供了契机。从积极方向看，上半年土地市场理性回归，有利于房地产市场泡沫风险的释放，有利于南京房地产市场持续长期稳定健康的发展。

长期市场依然被看好

自从2002年万科进入南京后，本土外地企业在南京房产、土地市场扮演重要、甚至是引领主流的角色。2006—2007年国内知名企业更是蜂拥而至，招商、金地、雅居乐、融侨、恒大等国内知名企业以不同方式在南京拿地。

2008年仅上半年就有两家外资拿地，一是2007年拿过地的恒基，二是首次进入南京的韩国第三大企业SK集团下属的子公司SK建设。这些知名外资企业要进入南京，必定通过严格项目评估，他们的进入表明了对南京房产市场长期发展的信心。如下半年有合理估价的优质土地挂牌，外资进入南京的趋势将进一步加剧。

“新龙江”将更多更大

在南京城市化进程中，郊区化发展车轮必将加快，“龙江现象”只是南京城市及房产发展的一小部分，可以预计不久的将来将有更多更大的“新龙江”区域出现。从分布格局看，城中的土地越来越稀缺，2008年上半年仅有一块土地出让，可以预见城中房产将是最具有保值功能的；城东从2007年以来无一块土地出让；河西、江宁、江北、仙林、城北是土地主要供应区域，也是目前与未来房产发展的热点区域。

板块盘点

河西：土地失利 房价高位

从月度走势看，6月河西成交价格有所滑落，但依然在高位运行，2008G17流拍事件可能成为河西房价变局的导火索。研究河西奥体出让典型地块的历史，可能就是研究地价与房价相互推动的规律。由于2007年土地价值过多透支了未来的预期，2008G17流拍事件可能标志着河西价值重估的开始。G17地块流标后，市场出现一件令人关注的事情：拉德芳斯和顺驰滨江奥城为首的“一口价”事件。从某种意义上讲，作为南京主城占比份额最大的河西板块是南京房地产市场的风向标，其下一步的演变将继续吸引各界人士的关注。

当然，河西是品牌开发商的集中地，品牌开发商如何在价值重估过程中体现品牌价值，值得期待。同时，今年部分政府部门入驻河西办公，充分显示政府对河西板块支持的力度，未来政府在河西价值重估过程中将发挥重要作用。

河西奥体片区典型地块的对比分析

地块名称	拍卖时间	挂牌楼面地价(元/㎡)	成交楼面地价(元/㎡)	地价涨幅(%)	开发商	房地产市场反映
万科光明城市地块(2003G30)	2003-8-1	1685	2106	25	万科	市场尚处于培育期，该地块的出让基本奠定未来河西商档定位的基调。
宋都美域地块(2004G09)	2004-6-25	1917	2156	12.5	宋都	市场信心充足，成交价格破五进六。
融桥·中央花园地块(2006G32)	2006-9-19	2124	2952	39	融桥	该地块的出让正是标志河西摆脱低迷进入快速发展的通道，房价高涨，成交价格破七卷八。
仁恒江湾城地块(2006G72)	2006-12-27	1957	3416	74.57	仁恒	当年的地王，首幅百轮竞拍地块。河西房价上涨进入提速阶段。
万科金域提香地块(2007G16)	2007-4-6	2861	5466	91.07	万科	成交价格破八望九，河西房价价值预期进一步提高。
仁恒黄山路项目(2007G53)	2007-10-24	4503	6861	52.38	仁恒	河西风头更劲。
建邺区梦都大街188号地块(2008G16)	2008-6-25	4882	4882	0	五矿	G16的底价成交和G17的流标极大打击市场信心。未来一段时间，河西进入价值重估期。其中G17的流标，主要原因是该地块的挂牌价格的高估，其区位类似仁恒江湾城地块，但优质度远低于江湾城。
建邺区滨江大道以东(2008G17)	2008-6-25	3980	流标			

数据来源：易居CRIC信息系统

江北：竞拍激烈 楼市疲软

如果寻找2008年上半年土地市场的亮点，仅有竞拍85轮的2008G12地块（浦口江浦街道迎宾大道南侧2号地块）了。但这次激烈的竞拍没有带来江北市场热烈的反响，上半年江北市场表现疲软，销售量为78.8万平方米，不足去年同期的一半，巨大的销售压力使江北成为价格优惠力度最大的区域。但不可否认的是，纬三路过江隧道的利好，还是成就了2008G12地块的热拍和珠江镇片区的逐步崛起，这也是南京土地市场和楼市上半年为数不多的亮点。

江宁：土地冷清 楼市高调

2008年的江北有激烈竞拍的土地却没有火热的楼市；而2008年的江宁没有令人瞩目的热捧的土地却有不断被炒作的楼市，地铁利好与万科等知名企业入驻的利好被不断放大，还有谁会关注全市三块流标地块有一块在江宁？但值得注意的是，除受地铁影响的楼盘热销外，江宁其他区域的楼盘销售情况并没有想象中的乐观。

易居研究员 王鹏

E-house China 易居中国研究院 R&D INSTITUTE 供《金楼市》专稿

[记者手记]

面粉便宜了 咋没人要了？

时下楼市正流行的是：“面粉降了，面包还会再涨吗？”正如已调整了半年的房价一样，不再疯狂的地价给了人们对“房价再降”的想象空间。然而仔细观察可以发现，仁恒、万科、中海、金地、招商、栖霞、银城等外地本土的地产大鳄们，在上半年的土地盛宴中不约而同地保持了缄默。

仔细观察上半年的土地出让情况。1-6月出让31幅地块共224万平方米，比去年同期少了18幅面积降了108万平方米。而与去年疯狂的地价相比，今年底价拿到的地块，其实并未真的便宜多少。最具鲜明对比的是河西奥体。万科取得金域缇香地块时是去年4月，激烈争夺后，楼面价从2861元/平方米涨到5466元/平方米，成一时地王（虽然该纪录不久后即被打破）。一年多以后，顺驰滨江奥城西侧的G16地块出让，被中国五矿底价摘走，楼面价高达4882元/平方米。遭遇流拍的G17奥体南部地块，挂牌时楼面价为3980元/平方米，比G16地块略低，但与一街之隔的仁恒江湾地块相比，较其最终成交的楼面价（3416元/平方米）还要多出500多元。而在2006年12月27日出让的江湾城地块，挂牌楼面价为1957元/平方米。

另一个方面，上半年全市出让土地224万平方米（商业地块占据了相对较大的比重），若仍按此速度，今年最多出让500万平方米土地，比去年的786万平方米少了近300万平米。这意味着，在未来2-3年内，由土地转化为商品住宅的上市量，将会有较大幅度的减少。这是否会引发几年后南京楼市的供不应求？一切有待市场考验。

快报记者 杨连双

■热盘榜

金鼎湾国际两月销售80%

[记者调查]

龙头企业打造楼市标杆

何谓“标杆楼盘”，业内给出的标杆楼盘特征有四点：即品牌开发企业开发，高规格精装修标准并得到权威管理机构和业界的推崇与认可，售价高出市场普遍水平且升值潜力大，推出就能受到市场热捧。按这个标准来看，金鼎湾国际无疑是南京楼市“标杆楼盘”。

作为最早开拓本土市场的品牌开发商，南京建邺开发集团无疑是南京房地产行业的龙头企业之一。据了解，金鼎湾国际是江苏省首家、南京惟一一家获得国家建设部3A住宅性能认证的大宅。3A级为国家最高级住宅标准，目前在全国范围内也仅有深圳的东海花园、上海的仁恒滨江花园等极少数楼盘获得这一殊荣。这一认证标准代表了我国最高人居水平，它对房型空间配置、住宅的采光、小区绿化、节能建筑材料的运用等进行了严格规定。今年，金鼎湾花园荣获了由国家建设部评定重头奖项——“广厦奖”。

稀有为贵铸就逆市热销

金鼎湾国际目前的销售均价为21000元/平方米，可以说处在整个南京楼市的价格高位。但其升值潜力仍然被看好。“城中板块，尤其是地段好如新街口附近的新房源已很少了，说按套数计算一点都不为过。物以稀为贵，因此这些房子升值是必然的事。”在主城有多年销售经验的彭先生这样告诉记者。

既然是稀有为贵，逆市热销就不难理解了。从2007年5月开始登记算起，短短2个多月，推出房源的80%已销售一空了。“许多以前的老顾客又带来了自己的朋友、亲戚，这些新客户很快就成为了新业主。”金鼎湾国际的一位置业顾问这样回忆。据当时买房的购房者回忆，销售从一开始便异常火爆，几达一房难求的状况。据开发公司透露，项目剩余的1栋高层和1栋小高层，预计会在今年年底推出。

[点评]

金鼎湾国际凭借地段、环境、品质等稀缺性，大大提升豪宅的保值功能，在市场上突出体现了它的抗跌性，逆市热销，给备受市场价格困扰的开发商们注入了一剂“强心针”。由内而外的品质标准，注定金鼎湾将在2008年的南京楼市中成为一匹黑马，成为经得起市场考验的“抗跌标本”。

快报记者 李汇丰

玄武湖、莫愁湖、月牙湖已为富贾悉数占据，成就湖景居住梦想

唯有花神湖！

仁恒翠竹园，城南主城区成熟社区、湖景成品房典范

仁恒翠竹园 非凡一湖日外素

撰文 江轶雯 周蓉

临湖而居，向来是人类居住的最高领地，在湖居本身的荣耀之上，人们更加迷恋的是只有在湖畔的幽雅中才能感悟到生命的高贵。华盛顿湖、日内瓦湖、瓦尔登湖……无论身处哪个国度，湖居生活总是惊人的相似，它向来与崇尚高贵联系在一起。

销售热线/ 52458828

稀缺！

花神湖畔，最后的湖景豪宅高地

古城金陵，山水丰沛，算得上长三角自然资源最丰富的城市之一。光主城区内便拥有了玄武湖、莫愁湖、月牙湖、花神湖四大天然湖泊。

玄武湖畔的高档住宅算是南京最早也是最有名的水景房，早在2004年就已出现过单价逾3万的“天价豪宅”；之后随着城市建设整修改造，莫愁湖、月牙湖的景观房也开始受到购房者的追捧，发展至今已是坊间熟知的高尚住宅聚集地。

而时下最热门的湖居首选地莫过于花神湖！

花神湖5.6万平方米的水面不仅是一种景观，更带来清新湿润的空气、丰富的植被，这些都有利于长期居于其侧的业主健康。因此湖畔物业始终成为追求健康、环保的高档人群的首选。对于正在崛起的新贵一族开始将目光聚焦在清新雅致的花神湖畔——这将是南京主城内最后一块湖居价值高地！

荣宠！

碧波林海，翠竹园成就优品人居

“万花狂朵入梦寐，一袭青襟逸满堂。”所谓水景豪宅，最极致亦是如此境界！

临水而居，是一种感官享受：邀湖景入室，在水气氤氲中坐看季节更替、风景交错；

枕水而居，更是一种精神享受：江南的旖旎、诗人的情怀都是随水而生……

随着城市化进程的步伐，越来越多的自然水景成为稀缺资源，而对于这种稀缺资源的占有程度，已经成为衡量一种物业乃至一个版块价值的标尺。

而建筑的最高境界，则是与原生的自然相融为一体。花神湖的钟灵毓秀、城南丰沛的绿色植被，都被容纳进翠竹园的建筑中来，是主体，也是客体。蓝天、绿地、碧水交相呼应，和谐互动。

尊享！

翠竹园200余席收官湖景华宅

花神湖之于玄武、莫愁、月牙湖，其未来的潜力丝毫不弱于其它，因此近年来成为南京楼市的一大热点版块。而花神湖所处的城南板块因其“高科技、无污染”的优质环境而被冠以“生态绿谷”的美誉，这在日渐嘈杂的城市中显得弥足珍贵。

作为花神湖板块的领头羊，仁恒翠竹园自2002年开盘以来，始终是市场的关注焦点。今年四月，翠竹园三期·水清竹华面市，短短一个半月的时间，便售出300余套精致成品房，成为今年南京楼市中的一朵奇葩。此次推出的最后200余套房源是花神湖畔最好的湖景房，可独揽花神湖之潋滟波光。这无疑是对乐水而居者的巨大诱惑，这种诱惑来自于宁南地区153.7万平方米的雨花台林海的诱惑，也是来自于5.6万平方米花神湖的诱惑，更是来自于仁恒翠竹园收官之作的诱惑。

亚洲地域居住文化及人文景观创作大奖项目

闳景 BRILLIANT VIEW 滨江·奥城

直面奥体，坐拥绿博

130万坐拥152平米风范，145万尊享174平米豪阔。

成熟准现房，即将入住…

江域

ASIA [滨江奥城荣获亚洲地域居住文化及人文景观创作大奖]

滨江奥城三期，典藏绝品，BRILLIANT VIEW·RIVER TERRITORY

俯看奥体主场 眺邻千亩绿博 坐拥地铁便利

■开发商：南京顶益地产有限公司 ■销售现场：河西奥体场信西北侧 梦都大街与乐山路交界处

www.bjiaocheng.com.cn

86459988 86459958