

金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

南京“地王”生存现状调查——

昔日“地王”，今日谁为你埋单？

在疯狂的2007年创下“地王”纪录的开发商此刻显得有些尴尬:退地,停工,等待,逆势而上。曾动辄上百轮争抢而得的“地王”,今时百态不一。但不能否认的是,“地王”变成住宅上市销售后,土地成本决定其房价起跑线很高。此外,今年新挂牌出让的土地,身价都“不可同去年而语”。摆在面前的问题就是,谁愿意为“地王”埋单?



回眸——

半年楼面价涨了1000多元/m²

去年7月,万科经过117轮争夺以17.85亿元取得江宁牛首山河地块,成一时“地王”,楼面价3278元/平方米。此前江宁土地的楼面价仅1000元/平方米左右,当时九龙湖住宅楼盘的房价只有4500元/平方米出头,整个江宁板块住宅均价约在5000元/平方米左右。同年11月,华光地产、东方鼎成先后入驻江宁,将楼面价推至4204元/平方米以上。

在仙林,仙林房地产、九龙仓一招商地产、栖霞建设、荣盛置业同一天内取得仙东仙林湖四幅地块。“地王”几分钟内被频频刷新,最高楼面价达5890元/平方米。算上建安成本,未来售价至少在1万元/平方米左右才能盈利。

在下列关于三汊河,交通置业力挫北京首创,经过158轮血拼将底价1亿元的土地抬至13.55亿元成交,毛地楼面价高达4375元/平方米。

在奥体,仁恒黄山路地块最终成交的楼面价达6861元/平方米。南湖“小地王”成交的楼面价为10411元/平方米。据易居中国CRIC系统监测,仅2007年下半年

南京市出让土地的平均楼面价就比上半年高出1000余元/平方米。

现状——

退地、停工,多数在观望

仅时隔数月,就有房企对当初辛苦竞得的“地王”拱手相让。在寻求转让、合作无果后,有些房企宁愿损失定金退掉地块,有的房企则遭遇停工的困境。实际上,目前南京还有多家去年“地王”选择了等待。目前,奥体“地王”仁恒黄山路项目开发商在接受采访时表示,目前仁恒地产“在仁恒国际公寓之后启动的项目是江湾城,黄山路项目的排期更靠后”。而交通置业三汊河“地王”时下正在项目定位和产品形态规划过程中,上市时间可能要到2009年以后。金地板桥“地王”会“按期动工开发,但上市销售目前尚无时间表”。

有的“地王”已整装待嫁

不过,还是有“地王”已整装待嫁,如万科江宁牛首山河地块。据开发商介绍,该地块是万科在全国第七座金域蓝湾的选址,将在此“造一座城”。其面貌以当年万科在深圳福田自然保护区内的金域蓝湾U8+住宅创新体系,金域蓝湾将成为目前万科在南京居住的最高标

准。与此同时,万科去年底才摘得的铁心桥地块也已包装完毕,金色城品倡导花园建筑、全景生活。

比万科推盘节奏还要快一步的是新城创置。新城创置在城北的新城尚座花园已全面接受预约,但过去一个月的时间了,目前网上房地产显示仅认购16套。

猜想——

“地王”房价肯定低不了

以3278元/平方米的楼面价取得牛首山河地块时,业内曾预计江宁房价将伴随万科的进驻而“破七奔八”。不过,金域蓝湾销售现场回应,引入U8+住宅系列、精装修面世后,金域蓝湾最终售价至少在8500元/平方米以上。地处城北的新城尚座同样叫价不菲,新城地产相关人士曾报出8700元/平方米。

“地王”楼盘的报价明显不低。据了解,目前位于城北迈皋桥的大地·伊丽雅特湾、中电·颐和家园的楼盘售价约在8500元/平方米左右,以小户型主打的美达·浅草明苑的毛坯房售价仅7380元/平方米起,精装修房8200元/平方米起。在江宁,与金域蓝湾属同一区域的楼盘约在6200-6500元/平方米。

“地王”拿地成本决定了这批楼盘无法低价出售。”东方鼎成副总李威如此表示。(下转B26版)

本期导读

圆桌武士

思维敏捷,谈吐天下,豪爽而真诚,圆桌武士第二回合轻松登场,妙语不断。

B27

业界视线

江宁商业留给人们的长期印象都是“雷声大、雨点小”。如今,地铁和南京南站的建设让开发商认为,属于江宁商业地产的“春天”已不远了——

B29

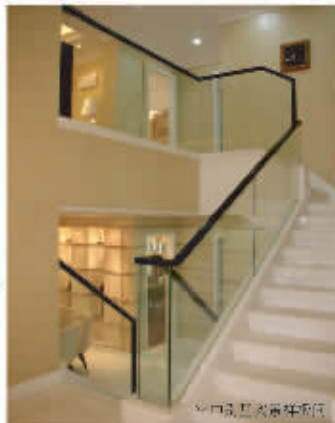
南京空中别墅样板 首创超豪华感官盛宴

——雅居乐花园“上善若水”热销逾8.6亿 奢雅样板间倾情公开——



5.6米大面宽客厅,阔景视野,全景独享;南向弧形景观阳台,面宽更是达到了惊人的9.2米,3500mm²中心水景一览无遗;北向阳台开阔视野,城中独有的14000m²原生态绿化广场尽收眼底;宽50m²的主卧套房,5.7米的阔厅面宽,足够放下king size的超四米大床,270度步入式转角窗景景观开阔视野,奢华程度堪比总统套房——在“上善若水”270m²三层尊邸,笔者感受到从未有过的高贵礼遇,奢侈程度不逊别墅。

是本次样板间公开的最大亮点,306m²套内工房,4米挑高客厅,与上下双层居住空间形成三层平面空间排布,贵族气脉自然流露。总价400万起的空中别墅,目前已销售逾80%,如此热销业绩让笔者实为惊叹! 超12m²挑高大户花园,4米挑高阔厅客厅,双层居室保障私密性,彰显豪门贵族风范;7.5米大面宽豪华主卧,尽享转角窗景奢华礼遇;270度步入式转角落地窗,3500m²水泽风情尽收眼底;南北双景观阳台,尽享360度全景生活……构筑别墅的奢侈元素,在这里完美呈现。



城市豪宅典范雅居乐花园,自今年4月开盘以来,热销逾8.6亿的真实销售数据印证了,精英阶层“上善若水”的准中更是掀起一股抢购热潮。该户型将于8月公开270m²五房平层尊邸及306m²五房空中别墅样板间,均为“上善若水”社区的顶级之作,无论从户型设计到装饰细节,都秉承了雅居乐地产长久以来的豪宅建筑风范,笔者有幸一探究竟。

受到顶级的空间尺度,也许只有“上善若水”270m²平层尊邸能够做到。

豪华样板间震撼体验,刷新居住眼界,上善若水得见的“空中别墅”

主卧套房宽50m²,奢华程度堪比总统套房

对别墅来说,空间奢侈的客厅不可或缺。然而,平层户型中享



空中别墅 五房三厅四卫 306m²



平层尊邸 五房两厅三卫 270m²

雅居乐花园激情夏日,三重“豪”礼,凡8月1日—27日成交客户,均有惊喜回馈。详情请咨询销售中心。

雅居乐花园“马可·波罗运河之夜”大型多媒体音乐舞剧8月28日—30日魅力绽放,世界顶级国际大师皮尔·卡丹、世界著名导演马克·贝松美术制作团队联袂出品。

聆水热线 / 5263 3333

开发商:南京雅居乐房地产开发有限公司 现场地址:南京市秦淮区龙蟠南路33号