

金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志



今年楼市的疯狂愈演愈烈,高达3万元/平方米的楼盘没吓退有钱的购房者,一破再破的“地王”纪录同样也让土地市场成为有钱开发商的主场。眼看手上的土地储备捉襟见肘,拿地无疾而终的企业该如何规划生存与发展?

拿不到地的房企怎么活

这边是“地王”

保利拿下河西新地王,中冶拿下江宁新地王,华润置地正在洽谈河西地块……继中海、招商、中粮、中冶、五矿、中电等,新一批央企进入南京的脚步越来越急迫。

那边是地荒

面对凶猛的央企,南京本土开发商显得柔弱许多,几番土地市场拍卖都无功而返。而摆在面前的严峻现实就是:手里的土地储备已经所剩无几。

这是新思路

虽然土地市场热得烫手,但也有精明的开发商另辟蹊径。或是通过资本运作的模式拿地,或是进军外地,以实现企业战略布局。

疯狂拿地的背后隐藏着什么

网尚研究机构宏观研究部主任颜涛用“非常夸张”来形容近期央企在南京的表现。谈及央企意欲何为,颜涛认为,“首先,楼市的流动性过剩是一直存在的问题,其次,今年国家的信贷量高达8亿-9亿元,且主要流向就是国企,对资金充裕的央企来说,房地产开发并不是本行,但拿地至少说明这些信贷资金用于投资,某种程度上可以少交不少税。”

“无论是央企还是上市公司,不惜一切代价逐鹿土地市场都是一种实力的体现,因为有土地有财力,圈地运动之后才能进行圈钱运动,大幅提升股价,这个道理开发商都明白。”招商局地产南京有限公司营销总监孙海

的分析同样犀利,“此前,中冶在河西新城完成了南部地区的一级开发,近期正在着手下关滨江高档区的开发,上周又在江宁竞得新地王,本周一中冶成功上市,不难看出,此前中冶所做的一切都是在为上市做铺垫,都是出于资本市场的需要。”

记者发现,今年这波“地王潮”与2007年最大的不同在于:2007年拿下地王的多为港资和内地民企,而今年“地王”却大多落入央企手中。

有业内人士分析,此轮圈地的主要动力来自于三个方面:一是宽松货币政策导致的流动性过剩;二是房地产项目资本金调整政策;三是通胀预期。

拿不到地主要还是供应不足

记者调查发现,目前在南京拥有较多土地储备的多数都是外地军团,比如万科在江宁有金域蓝湾,铁心桥有金色里程;金地在线桥有规模较大的自在城,在雨花台风景区南门也有小幅地块;仁恒除了拥有河西70万平方米的江湾城外,富春江路还有一幅地块,江心洲岛中别墅也在规划;中海地产在凤凰西街储备的也是一个较大规模的黄金宝地。

相比央企和上市公司,南京本土房企的土地储备显得捉襟见肘。去年,银城在龙湾拿下了如今的聚锦园,规模不过200多套房源,而西堤国际早已销售完毕,前段时间甚至有消息称,银城地产正在实现战略转型,从地产住宅开发商转型为新兴经济具有持续增长的行业——体

育健身行业。朗诗地产位于河西的国际街区项目所剩房源不足几十套,一旦销售完毕,南京就出现空白。这些开发商虽然近期频繁出没于土地市场,但往往无功而返,拿不到地究竟怎么办?

南京房地产开发建设促进会秘书长张辉对此并不担心,“本地企业拿不到地的根本原因在于今年上市的土地还是太少。”他认为,市场到了最高点并开始向下时,政府推地最多,预计接下来的推地速度还会加快。

记者从南京土地储备中心获悉,2008年全年南京出让土地一共53幅,出让地块主要集中在江宁、江北和栖霞,少量地块在河西、城北以及城中。2009年截至9月16日,已经出让土地47幅,有消息称国土部门已在加速推地。

曲线拿地的开发商比比皆是

凤凰置业成功通过资本运作拿下赛特置业位于城南赛虹桥附近的一幅地块,即将开发凤凰和美项目。

8月22日,复地集团正式宣布以10.45亿收购东井村100号项目。复地在公告中称,将向江阴利昌房地产开发有限公司收购该项目51%的权益,向江苏正阳置业有限公司收购其余49%的权益,复地将分三期以现金全数偿付这笔款项。

此外,不少开发商在南京之外的一二三线城市都有成功案例。比如朗诗,虽然目前在南京的土地储备为零,但在上海核心区域已拥有两幅黄金宝地,在杭

州,8月又成功摘得两幅别墅地块,均在余杭区。

朗诗地产一位负责人表示,虽然看上去一些开发商土地储备不容乐观,但这并不代表开发商不在拿地,因为对于一个理性的开发商来说,不少“地王”死掉的教训不可能不吸取,所以一个负责的开发商只要是拿地肯定要对未来有所交代,绝不会为拿地而拿地。该人士还称,此前,杭州土地市场也像南京这样疯狂过,而现在一切归于平静,所以朗诗才有了轻松拿地的机会,他相信南京市场也会朝这个趋势发展。

(下转 B34 版)
快报记者 费婕
漫画 俞晓翔



京隆国际
定制式精装爵士小公馆

从此 再无 夫子庙

集天赋稀有与无尚珍贵于一身,此间已难再求。最后的夫子庙,仅为少数人珍享。

非一般的生活品质——城市中央,一应俱全、地铁公交,出行畅达、迷你小宅,格调空间

非一般的精装标准——加送全套品牌家电,软水直饮系统

40 - 90平米定制精装爵士小公馆耀世公开



爵士热线:

5221 2222 5221 9999

项目地址:南京市白下区建康路251号

发展商:江苏建威房地产开发有限公司 营销代理:南京垠坤

本广告仅供参考,最终以合同为准。