

三汊河地王要拽万科入伙?

专家:万科能盘活这个“烫手山芋” “地主”:合作开发还没敲定

2007年8月17日,经过158轮疯狂竞拍,下关三汊河地块(毛地)从1亿多元翻升到13.55亿。这一地块现在开发了吗?昨天,“地主”南京市交通集团与万科地产签署了“房地产开发战略合作协议”,这一协议随即被房地产业内猜测是万科要“曲线拿地”的一个信号。

“三汊河地王”怎么合作开发?

南京市交通集团昨天一口气和5家公司签订了合作协议,分别是万科集团、江苏顺源集团、南京银坤投资公司、南京亚细亚集团和南京鸿意地产等,合作的直接标的达4亿元,而这5家公司都涉及到地产开发的背景。

这次签字仪式的意义,引用南京交通集团董事长冯宝椿的话来说:“是为交通集团实现国有资产的保值增值、打造‘一主多辅’的产业布局奠定了基础”。

不过,业内随即联想到:前年交通集团拿到的那幅“三汊河地王”,是否将与万科联手开发?这次签字仪式对外公布的相关表述是:“交通集团与万科集团将分别以

旗下的交通投资置业公司和万科南京公司为运作主体,共同成立项目公司,联手开展土地运作和房地产项目的战略合作”。

冯宝椿说,三汊河地块今后开发肯定是做高档项目的,怎么合作开发目前正在商谈之中,还没有明确敲定是和哪家开发商合作开发。

地块还没拆光,规划在做调整

2007年8月17日,下关区的三汊河地块引来了5家竞买者,分别是北京首创置业、南京银河、交通集团、财富投资和雅居乐。南京市国土局土地办相关负责人现在还记忆犹新:土地挂牌底价1亿元,在交通集团喊出1.03亿元的报价之后,银河突然就报价4亿元,加价幅度近3个亿!最终在第158轮时,交通集团以13.55亿元拿到这个“地王”。

该人士透露说,原来在土地出让合同中规定的开发时间已经过期了,但是“因为后来地块规划的调整、毛地拆迁尚未拆光等原因,一直没有进入实质性开发状态。”

相关消息也说,目前三

汊河地块的一些规划指标已经进行了部分调整,包括原地块内学校的位置调整。之前,交通集团也与香港恒升有过意向性“接触”,但也没有最终定论。

“烫手山芋”或现一线生机

“这块地是个烫手山芋。”南京工业大学房地产系博士、天诚不动产研究所副所长吴翔华说,这块地拆迁成本和配套建设的投资很大,砸入土地的前期成本要翻一倍。“如果以拿地价的两倍价格来计算,光地块楼价就高达9000元/平方米左右!”

吴翔华分析说,1.5万~1.6万元/平方米的房价才是“保本价”,卖到1.8万元/平方米才符合开发商的正常利润,而这个价格还是毛坯房的价格。“现在附近的世茂滨江售价在2万元/平方米以上,可人家卖的是精装修。”他说,如果这一地块让万科在操作,或有一线生机。因为万科有其忠实的购房客户群,通过万科的品牌来打造一个高档项目,这一项目或能“盘活”。

本报记者 尹晓波

73人争抢江北一套退房 “鸡肋”变成“鸡大腿”

快报讯(记者 尹晓波)又抢了!昨天的商品房退房摇号再现火爆,17套住宅类房源当场摇出去16套,其中江北的一套退房引来73名买房人“碰运气”。有业内人士笑言,一直被称为“鸡肋”的退房房源,现在倒成了“鸡大腿”。

“最多的一套退房,有73名买房人摇。”南京市房产局相关人士说,这套房源是江北旭日上城楼盘“吐”出来的,10楼的10824平方米户型,单价为434313元,较市场价便宜1000元以上,被抢也是正常的。江宁的3套退房也遭抢,其中天泽苑19幢507室的退房,有54人摇号;龙湖南苑17幢804室的退房,有18人抢。房产局人士说,退房房源必须按照原价重新确定买房人,导致再销售的火爆,“上个月城南一套退房有104名买房人争抢呢”。在当天推出的17套住宅类房源(含别墅)中,16套住宅全部被人相中,其中9套房子分别被1名买房人相中,没有什么悬念。

有房地产业内人士分析说,现在退房的房源是因为原买房人的各种因素造成的,有些退房房源或多或少也存在一些瑕疵,但房价上涨太快,这样的“鸡肋”已成了“鸡大腿”。

五星空调最高降幅45%

内部员工禁止购买特价机

“十一”黄金周马上来了,五星电器全品类的“盛宴”将从9月30日提前引爆,全国卖场同步进行。另外消费者在五星卖场购物,如果发现同型号商品价格高于十一价格,五星差价全额赔付;同型号商品价格高于市场价格,五星双倍差额赔付。

五星电器南京分部业务总经理堵成良表示,9月30日启动的团购活动有四大亮点。一是活动的力度非常大,全场品牌100%参与,杜绝虚假降价。消费者即日起开始预约即送礼,二是预约即送礼,定金4倍翻,套餐再打折。9月30日前在五星卖场预存50元以下,送电影兑换券1张。预存50~300元,赠送价值100元KMW高档餐具礼包。预存500元以上送价值300元KMW亲密合家

欢保鲜套装,还可享受定金4倍翻的活动,购买套餐还可再享最高8.8折的优惠。同时,为了保证特价机的充裕,禁止内部员工购买。当天,五星也将针对旧换新做一些让利,准备投入5000万的补贴。

此外,今年黄金周期间五星电器空调品类有7个亿的备货。南京消费者上午10:00前50名购买空调加送名牌电饭煲;晚上6:00后购买加送50到100元购物券。今天五星还将携手格力空调进行签名售机活动提前引爆黄金周,现场再现100到1000元,最高降幅45%。彩电方面,某国产品牌32寸液晶跌破2000元;多款国产品牌液晶电视市场价2990元,国庆特惠价2280元;国产52寸液晶多款市场价8999元,国庆特惠价6980元等。

快报记者 史丽君

“小巷总理”赴京参加国庆观礼

昨天上午8点,建邺区健园社区会议室里,数十名来自该社区的各民主党派群众围拢在社工委书记周晓红身旁,拉起家常。这里面有患脑溢血被周晓红及时发现送到医院的回民独居老人丁秀英;有视周晓红为亲人的回民火恩富人,她的丈夫在周晓红他们的帮助下,延续了5个年头的生命……当天,他们是自发赶来欢送“当家人”周晓红启程赴京,出席国务院第五次全国民族团结进步表彰大会的。

柱告诉记者:“健园社区是南京市少数民族群众居住较集中的小区,共有14个少数民族,450多户。”近年来,该社区先后被评为“江苏省和谐示范社区”、“江苏省民族工作示范社区”等称号,曾接待中央领导同志的考察参观。周晓红是全省3名赴京参加表彰的模范先进个人之一,并于9月29日上午代表全国受表彰的先进个人在大会上发言,还将出席国庆阅兵游行的观礼。

通讯员 钱年华 林厚彬 解菁 记者 钟晓敏

“三汊河地王”档案

下关滨江大道河西下关段及三汊河片区地块,东至郑和南路,西至夹江,南至定淮门大街,北至规划道路。用地总面积	为213008.5平方米,代征道路面积为10554.1平方米,代征公共绿地面积为18479.7平方米,公共绿地、教育用地面积(B地块,	容积率0.8)51931.4平方米,公共绿地面积(C地块)21432.5平方米,实际出让面积为(A地块,容积率2.8)110610.8平方米。
--	---	---

城开千居 诚信中介 服务为先

江苏百强经纪公司
南京十大地产服务品牌机构
南京市房地产行业协会先进经纪企业
中国房地产业协会中介委常务理事

<p>Change 买 卖 专 栏</p> <p>白下区 御道街 1/11 260平米 325万 光华路 8/9 26.37平米 27.5万 东城水岸 4/7 32.88平米 145万 四方新村 12/15 74平米 58.5万 万达新村 1/7 53平米 47万 约瑟夫公寓 2/33 43平米 85万 四方新村 7/7 74平米 66.5万 四方新村 7/7 54平米 47.8万 四方新村 2/7 52.52平米 42万 天地花园 3/7 53.33平米 58.8万 江南明珠 5/5 116.74平米 138.5万 亚东名座 11/26 474平米 73万</p>				<p>中环国际 35.90 68平米 87万 中环国际 16/50 121平米 144万 利奥大厦 20/32 47.5平米 71万 凤凰花园城 3/7 83.7平米 52万 东宝花园 103平米 125万 玄武区 银城东苑 16/22 89.02平米 168万 四牌楼 5/6 80平米 80万 月苑四村 7/9 82.6平米 83.8万 北苑三村 5/7 55.33平米 54万 木马公寓 12/32 41平米 78万 大纱帽巷 3/8 44.91平米 49.8万 清溪路 5/8 56平米 53.8万 铁匠营 5/5 40.2平米 40万 清溪大厦 14/18 110平米 130万 紫鑫城 5/6 124.57平米 126万 永康园 5/8 80.11平米 83万 太平北路 2/8 54平米 68.5万</p>				<p>明月海湾 3/8 80.81平米 77.5万 中前公寓 8/8 1334平米 82万 印湖山庄 9/11 46.81平米 23.2万 碧水湾 8/8 100.7平米 68万 天地新城 11/11 96.18平米 68万 华汇康城 11/12 108平米 56万 汤山公馆 1/2 148.1平米 115万 华汇康城 2/11 85平米 48万 水韵别墅 1/3 280平米 300万 碧水湾 1/3 143平米 130万</p>				<p>珠江路 1/7 877平米 600万 虹桥市场 1/7 173平米 54万 华侨路 21/30 80平米 114万 云河湾花园 1/2 268.80平米 498万 宋都奥体 8/20 36.48平米 34.7万</p>			
<p>鼓楼区 归云堂 4/8 72.344平米 63万 五台花园 3/7 52.144平米 65万 辰龙广场 4/26 115平米 161万 怡景花园 2/26 68平米 109万 君临国际 8/32 382平米 75万 高教新村 30/29 944平米 116万 汉中门大街 3/7 73.52平米 75万 金陵名人居 10/11 144平米 152万</p>				<p>建邺区 莫愁湖 5/8 54平米 100万 后街小区 7/7 53.33平米 48.5万 安如村 1/7 49平米 57万 水西门 6/7 90平米 82.8万 拉德芳斯 5/17 71.35平米 91.5万 虹苑一村 5/7 53平米 51.5万 奥体丹枫园 8/11 36平米 120万 双和园 18/18 118.78平米 133万 万科光明城市 17/18 104平米 142万 奥体丹枫园 10/11 164平米 222万 第七大道 10/11 124平米 196万 东升村 3/8 59.44平米 59.5万 南湖春晓 4/7 102平米 112.8万</p>				<p>其他区 迈皋桥地铁口 5/6 38.5平米 32万 兰亭雅苑 3/6 82平米 81万 阳光雅居 1/8 100平米 780万 幕府山庄 3/8 80.06平米 48万 迈皋桥地铁口 5/7 80.33平米 52万 锦华大厦 28/31 141.71平米 15万 迈皋桥地铁口 5/8 105.544平米 112万 北城世家 10/12 118平米 102万 金基翠城 2/5 164平米 210万 象山雅苑 3/8 85平米 85万 翠岛花城 3/8 180平米 163万 网城国际花园 10/11 85.5平米 105万</p>				<p>商业办公租售专栏 代办过户 1000 1500 / 套 现房抵押 84717767 顶级商铺出租 84670015 84670392</p>			