

盘点  
之  
央企凶猛



“广渠门15号地块被有央企背景的方兴以40.6亿元拍得后,潘石屹对其竖起大拇指。”

# “国字号”的牛年

“国字号”开发企业今年在全国土地市场上呼风唤雨,在南京同样风光无限。他们不谋而合地以极大手笔完成了自己在南京楼市中的谋篇布局。在这样的背景下,一方面,南京本地房企的生存空间急剧萎缩;另一方面,此前外来的众多地产大鳄,也面临更加激烈和残酷的竞争。

## “国字号”——进!

央企搅局楼市,是2009年全国房地产市场上一道惹人注目的风景线。在土地市场上不计成本地频频拿地,自然挤压了很多地产大鳄及中小房企的生存空间,国内最早对此表示不满的,要数SOHO中国董事局主席潘石屹。“央企背景房产公司不计成本拿地推高地价”的论断,立刻引起了众多房地产业内人士的支持。这不仅是在行业内的共识,同时也是很多城市楼市的客观现实。

从时间上看,相比几大一线城市,央企“进攻”南京的步伐稍显滞后,主要集中在下半年中。最先出手的是保利地产,9月8日,保利地产拿下南京河西金沙江东街地块,该地块拍出了15.92亿的“天价”,楼面地价高达7553元/平方米。仅仅一个多月之后的10月31日,保利地产又以17.97亿元竞得标号为G52的栖霞区马群大庄6号地块,折合楼面价为6956元/平方米,刷新其之前创造的南京土地市场成交总价纪录。

保利河西、城东两线作战时,中冶置业将目标锁定在江宁。9月16日,经过66轮竞拍,中冶置业以3.42亿元拿下了南京江宁九龙湖片区地块,楼面地价3910元/平方米,这比周边万科·金域蓝湾的成交楼面价高出632元/平方

米。于是,该地块毫无悬念地成为了江宁的新“地王”。

实力雄厚的华润作战方式则相对低调。9月25日下午,华润用旗下子公司金絮丰名义,以22.2亿竞得南京河西所街7号地块,楼面地价高达7992元/平方米,创下今年南京土地新高。12月,据业内知情人士透露,华润在河西热点区域新江东暗自圈下一幅地,该地块位于金地·名京正西侧。未来华润将在此打造著名的“万象城”,业态比较丰富。

作为中粮集团下属公司中粮地产在2009年南京楼市中的出手时机较晚。但经过42轮加价后,中粮地产最终击退了城开集团、朗诗地产等强劲对手,以最终报价2.35亿元拿下了G47地块,折合楼面地价3151元/平方米。

## “本地帮”——退!

多数南京房企在2009年中可以说是举步维艰。今年以来本土房企在土地拍卖会上屡次落败,就是鲜明而无奈的例证。

在江宁,中粮地产击退城开集团、朗诗地产;同在江宁,中冶置业与江苏汇鸿地产“过招”近10轮,终取胜;在奥体,鏖战150轮后,保利地产力压金基通产;在仙林,又是保利地产,从栖霞建设、苏宁置业、南京恒越、红太阳和朗诗置业等众多南京本地房企包围

中,把地块牢牢抓住。

面对现实,南京本地房企的应对措施主要有二:部分实力较强者优先转战周边中小城市,部分实力较弱企业则选择留守。动手较早的栖霞建设、银城地产、朗诗地产,已在苏南的苏州、无锡和常州谋篇布局。长发地产今年开始进入宜兴;亚东建发集团也已挺进镇江争取新机会。“以退为进”,他们让业内外看到未来自身发展的希望。

## “大鳄帮”——难!

2009年敢和“国字号”房企叫板的,外来的地产大鳄特别是上市公司,是一支重要力量。

7月17日下午,在“国字号”房企还未动手之际,天正置业先走一步,从而抢得先机。编号为No.2009G20的河西中部49号地块,经过66轮的举牌竞价,最终被天正置业拿下;10月20日下午,融侨地产以13.7亿的总价拿下G55花卉大道02地块;12月17日,在保利地产报名竞拍的背景下,经过36轮加价竞拍,招商地产以13.9亿元竞得G67城东住宅地块。

这些得手地产大鳄是幸运的。其他外来房企今年的表现可谓是“屡败屡战、屡战屡败”。而一些拿到土地的甚至通过全公司聚会的形式来大规模庆祝,这些房企发展的难度可见一斑。

快报记者 李汇丰

新里程 好风光  
 万科金色里程, 恭贺新年, 臻情加推

### LIVING MALL 小红人城市特区

能量社区:网球场、篮球场、慢跑池、滑板区、儿童乐园、宠物天地、  
 剧场园林:台地社区,约5000平方米市政绿地、露天剧场、读书林、棋牌广场、  
 IT空间:约90平方米创新户型、复式、双卫、灵动空间、  
 懒人生活:一卡通、一卡通、一站式的服务,24小时的守候与关爱、  
 智能家居:集智能、安防、节能于一体的高科技监控系统,提供远程遥控、远程照明、  
 日晒及隐私保护等、  
 大富翁理财:多种还款方式自由选择,理财师见面会面授机宜,部分商谈VIP礼遇。(具体请咨询银行)

看房车发车地点:新街口金陵饭店(具体发车时间请咨询接待中心)

WWW.XIAOHONGREN2009.COM
接待中心地址:南京市雨花台区龙西路318号金色里程

Q·小红人博客 |

搜索

025-86662988

投资方:南京万科置业有限公司 开发商:南京合冠房地产开发有限公司 景观设计:新加坡SITE CONCEPTS INTERNATIONAL LTD  
 建筑规划:深圳华森建筑与工程设计咨询有限公司 合作营销:新源城 联合推广:FlaHalo网火广告  
 法律地址:南京鼓楼区宁海路100号 南京万科房地产开发有限公司 电话:025-86662988