

# 南京上榜闲置地块“喊冤” 未上榜地块忙不迭“转手” 闲置地块名单要破调控僵局

国土资源部密查1457宗闲置用地,南京被曝有14宗闲置用地。记者获悉,这已经触动了不少开发商敏感的神经,他们纷纷通过各种方式就项目开工上市立下“军令状”。

“中央此时出如此动作,或许就是为了打破楼市量跌价高的调控僵局,还对反弹抱有希望的开发商们该醒醒了!”业内专家如此认为。

## 上榜地块纷纷喊冤: “我们已经开工或马上就要开工了”

本次流传出来的南京闲置土地“黑名单”一共有14家:台胞王鸿鸣、南京华鼎电子有限公司、江苏省江宁石油支公司、南京华泰基础设施建设开发有限公司、南京华阳房地产开发有限公司……记者发现:一大半都不是南京太受关注的闲置用地。例如华泰基础设施建设、华阳房地产等公司都是早年在南京拿地开发的公司,其早年不少土地都没有走招拍挂程序,土地上存在不少历史遗留问题,还有一些江宁、江北的地块。

其中比较“显眼”的就要属富顿(南京置业有限公司)和江苏诚泰房地产开发有限公司,他们都是近年挂牌出让拿地的开发商。此次富顿(南京置业)被曝的是忠林坊地块,因为地上建筑未拆迁完所以无法开工;而其在河西奥体也有一块地,至今也没有盖楼。记者昨从河西指挥部获悉,富顿集团近日已经就此和南京方面密切联系,积极推进项目建设,奥体项目预计今年年底就可开工;不仅如此,富顿旁边的新鸿基项目

也因此加快了报批进程。

另一家开发商更是专程来解释,要求不要就其被曝光的闲置土地继续报道,因为“实际没闲置,早就开工了,已经建了一部分,项目很快就要上市销售了!”但记者提出替该项目澄清一下,这家开发商却又不愿意。

## 未上榜的“大户”: 忙土地转手忙声明开工 似早有准备

这些向记者喊冤的开发商对自己的地块突然上了国土资源部黑名单还显得有点惊讶:“咋就选中了我们呢?我们顶多也就是小鱼小虾,要论南京闲置土地,比我们这些地块大的、位置重要的地块多了去了!”

一位业内人士告诉记者:这次的名单实际就是“冰山一角”。“说上海零闲置,一幅闲置的都没有,这怎么可能呢?南京被披露了14幅,看起来数量多,也不代表它在全国全省就是情况最严重的。因为这名单本身就是个不完全名单!”

比如南京上榜的地块许多大家都不熟悉,但南京地产界比较关注的新街口地王东铁管巷地块、下关三汊河地块等地块出让都有3-4年了,都是好

大一片空地,也没有看到建楼,为什么在闲置名单里却榜上无名呢?其中东铁管巷地块2005年的出让价就达到了5.2亿,三汊河地块出让价是13.55亿,而此次被披露的14幅地块出让金加在一起才5.1亿。

可是记者发现,这些“显眼”的大地块似乎事先都得到了风声,纷纷发布转让或者开工的消息。今年6月,一则“三汊河地王开始动工、预计将于明年上市”的消息突然出现在媒体上,称恒盛集团和南京交通置业将联合开发该地块,但实际上这个合作去年年底就开始了,但一直拖到今年4月才组建成新公司,这离2007年卖地已经过去快3年。而就在闲置地块名单出炉的当日,铁管巷地王74.81%股权转让给凤凰置业的消息也被发布。此前一个月,凤凰置业还接手了南京太平南路北首巷地块,该地块是2007年8月出让的,转让时也已经晒了2年零11个月的太阳。“是不是一转让,这地块的闲置时间就可以重新起算?这些地块交过土地闲置费吗?”业内人士对此都十分疑惑。不过这些“转让”地块纷纷逃进了闲置土地黑名单的命运。

(下转B37版) 快报记者 孙洁



漫画 俞晓翔

单价直减500元/平米,总价再打88折,最高优惠52万元,提前10年圆别墅梦

# 南京独栋正现购买良机

时机直逼2008,149万起抄底山湖独栋,上周60余位客户蜂拥森湖溪谷现场

近日,森湖溪谷全面推出大幅优惠政策:单价直降500元/平米,总价再打88折。

在此优惠之前,森湖溪谷197-252平米的独栋总价不过179万起,还赠送130-438平米的庭院,与其它独栋别墅相比,已经是南京市场上不可多得的高性价比独栋。

## 折上折,最高优惠52万

根据森湖溪谷推出的这一优惠政策,现场销售人员特意算了一笔账。

其在售的房源中,一套面积最小的197平米的独栋,单价9088元/平米,总价179万出头,优惠后总价149万左右,便宜了30万之多,还赠送67平米的地下室和190平米的庭院。

而另一套233平米的一线湖景独栋,优惠幅度更大。这套房源单价14777元/平米,总价约343万,优惠后总价291万,便宜了约52万,并赠送38平米的地下室和300多平米的庭院。

“这样的优惠力度可以说史无前例。”森湖溪谷一位负责人说道,这不仅是项目本身有史以来最大一次优惠,就是在同类产品中,优惠幅度之大也是绝无仅有。

## 149万,独栋只卖公寓价

“149万买独栋别墅?城中的公寓,江宁的联排都不止这个价格。”现场看房的客户多有抄底南京独栋低价的打算。

目前市中心楼盘的价格依然坚挺,贵的一半要3、4万,便宜的也要2.5万,一套60平米的小公寓至少也要150万左右。

江宁联排别墅的价格一般在1.2-1.5万/平米,一套200平米的联排别墅,价格



起码也要在250-300万。

目前市场上的独栋别墅,价格就更贵了。就算下目前市场上面积差不多的独栋,面积减少则卖到三四百万一亩,比森湖溪谷将近贵一倍;江北老山则卖到一千万,比森湖溪谷贵出近五倍。

森湖溪谷原本就是南京独栋别墅的价格洼地,现在的优惠更增添了其性价比优势。

## 时机直逼2008

## 160-180万独栋连连成交

上周森湖溪谷独栋热卖5套,其中一张姓夫妇以168万购买了一套230平米的别墅,原总价210万,一下子就便宜了40万之多。

据了解,这套别墅的赠送面积非常大,仅庭院面积就达到290平米,车库地下室赠送面积90平米,大大超过别墅本身的

面积,而户型本身的设计,采光也很棒。

感觉很超值的张先生,第二天带弟弟来看房,希望弟弟能与他做邻居,这样午后的父母就可轻松地坐在两家中门廊晒太阳了,当小儿子定下178万的独栋后,父母脸上的笑容早已说明了一切。

对于不动产投资,张先生很有一套。原来在09年1月楼市低迷时,他买了金鼎湾国际,随后迎来近乎翻倍的增长。

他认为买房一定要逆向思维,当别人观望时我出手。现在买房的时机与08年底有相似之处,但我反对2010年底才是买房的最好时机,因为大家都一致看好的时机,实际早就错过了。

## 明天的别墅,一定要比今天的贵

李先生180万买了独栋,只想为钱找个安全地。

他担心通货膨胀,想尽早给钱找一个安全的地方,但无奈国内投资渠道缺乏,最终把目光投向了拥有稀缺山水的独栋。

知名经济学家谢国忠预测:中国已进入通缩时代,劳工市场收紧,工资慢于劳动生产率增长,中国在未来两年内将经历一场通货紧缩危机。

眼下政府抑制部分城市房价过快上涨,本身也在孕育新的购买良机。相对于拥有稀缺山水,并一直是南京独栋别墅价格洼地的森湖溪谷,在通货紧缩前或成为有识之士的首选。

## 链接: 最接近梦想的别墅

“只在此山中,云深不知处”,森湖溪谷坐落于中国山水园林国家森林公园内,周边大小山峦237座,40平方公里原始森林茂密,鸟语花香,森林、溪谷、竹海、梯田、茶园、果园“七宝齐备”,区域自然资源丰富,白鹭、野鸭等100余种鸟兽常年栖息。

南京别墅项目的容积率一般在0.3-0.75之间,而森湖溪谷只在0.236,可说是目前市场上不可多得的超低密度别墅项目。最为小独栋,森湖溪谷却独创“小独栋,大庭院”的从容大度。其目前主力户型面积在197-252平米,庭院赠送面积达130-438平米不等,平均每栋别墅占地近一亩。

整个别墅区严格按照“中国人居环境金牌建设试点项目”打造。

预约专线: 58593456

接待中心: 南京黄埔路黄埔大厦2楼