

(上接B33版)

【铁管巷地王】

土地卖出去了规划条件要改

还有一块地,它的闲置更让人看不懂,它就是铁管巷地王。据悉,该地块早已拆迁完毕,拿地地方也已交纳了相关土地款,但该地块却一直当停车场,一直没有开发。

今年6月,一位网民用南京的“网络问政”平台就此向南京政府部门提问:“铁管巷地块出让几年,为何一直没有动静?”南京市国土局网络发言人的答复是:规划要变更。该答复称,2005年8月,经市政府批准,铁管巷A、C地块挂牌出让。2005年9月,上海泰龙房地产发展有限公司(后变更为南京龙凤投资置业有限公司)竞得该两幅地块的土地使用权。后因该地块规划调整,需要将周边B、D地块统一纳入规划。目前,整个地块的规划设计要点已经明确,正在进行B、D地块的拆迁准备工作。在达到净地条件后,我局将按规定组织挂牌出让。

【开发进展】

巨额利益博弈使地块仍有变数

明明已买出去的土地却要改规划条件,一些明知拆迁可能遇阻的土地也是先卖再说,拆迁碰壁就再改规划,采访中,连一些开发商都表示:这些地块出让之前究竟有没有经过认真仔细规划?地区改造是否具备可行性?这个成为它们能否如期正常开发的关键。正是出让前没有稳定的、长期的、确定的规划,这几乎已为它们的闲置埋下了“祸根”。

这样的闲置还引发巨大的利益博弈。“比如拆迁拖延了时间,开发商巨额资金投入,有损失肯定要向有关部门提补偿、提要求,在规划审批上获取利益。”一位楼市资深人士说,许多楼盘高度的变更、容积率的变更就是这样的。

记者了解到,南京这些闲置地块下一步的开发路也并不平坦。忠林坊地块德基接手后至今已有1年半,但仍然连拆迁都未开工,就此记者联系德基集团询问,工作人员均以“不清楚情况、近期会加快开发”含糊应对。知情人士透露:该地块只有5000多平米,而且容积率只有1.2,一般商业办公地块容积率可达到6-10,很少开发商会满足于1.2的容积率,所以很有可能德基会等待周边地块出让,拿地后整体规划,不排除会提出调整容积率的要求。

铁管巷地块因为南京方面提出更改规划,开发商更有机会“狮子大开口”。目前该项目74%的股权已被凤凰置业收购,但仍有26%不到流落在别的投资商手中,多家投资商一般很难很快形成一致意见,土地继续“闲置”可能性极大。

【曝光影响】

聚焦闲置土地将有利于楼市健康

目前国土部门已要求禁止毛地出让,要求先拆成净地再出让以防止因拆迁难而导致囤地,让开发商坐收渔利。

毛地出让在南京虽然已少见,但仍未禁绝。在采访中,一位谙熟楼市发展的政府工作人员告诉记者:这实际是因为前几年楼市大火,地方政府借此一味追求经济发展速度所致。“明知拆迁中有些建筑可能拆不掉、或拆迁会遇到问题,仍要出让,因为要等拆完了再卖地,那会拖好几年。”而近几年,由于净地出让,合同约定开工时间、违约条款等越来越详细,因此闲置情况已在好转,至少处置起来开发商能找的借口少多了。

就此,业内人士表示:只有规划透明稳定、信息公开,闲置地块才会不敢“闲”下去,开发商才不会随意囤地,虚假制造楼市供不应求的假象。从这个意义上来说,这次公布闲置土地名单、媒体持续聚焦这些地块都将有利于楼市的健康发展。 快报记者 孙洁

8月是房地产市场的传统淡季,但今年却显得格外热闹。据统计,本月南京有29家楼盘计划推出新房源,仅上周末就有8家楼盘推出近千套房源。有业内专家表示,经过新政的调整,相比上半年“金三银四”的冷清,加之第三套房贷的收紧,不少楼盘已无法继续捂盘,欲在“金九银十”房产旺季来临前跑量。

房子“反季节”上市

八月“史上最强上市量”从何而来?

开盘数量远超去年和前年

南京楼市经过五六月的低迷,在7月陷入了谷底。然而从7月底和8月初这两周的市场状况来看,南京楼市却仿佛出现了复苏的迹象。不仅成交量大幅上升,而且不少楼盘推盘都赶在了8月。继7月31日5家楼盘推出新房源后,8月7日又有8家楼盘有推盘计划。推盘小高峰带动了成交量的上升,南京似乎正在从7月的清冷市场中走出来。

与往年相比,业内人士认为,今年8月的供应量可能是近三年来最高的。据易居中国统计数据显示,2009年8月上市量为62万平方米,2008年8月仅有39万平方米,2007年8月上市量为97万平方米。“7、8月是房产淡季,一般每月开盘楼盘的数量都是在20个以下,有的年份甚至只有个位数的楼盘开盘。虽然今年8月上市量的具体数据还未能统计,但是从开盘数量来看肯定远超2008年、2009年的同期,可能与2007年同期持平。”易居中国南京研究中心咨询部经理周颖说。

记者在南京网上房地产商品房预售系统中注意到:不少楼盘预售证早已办好,只是迟迟未推出全部房源。以汉中门大街的某楼盘为例,据南京网上房地产显示,早在4月16日该项目已拿到了地块三04-03幢、04-04幢的销售许可证。

一直到7月底,该项目才传出04-04幢要销售的消息。

上市量最少的“金三银四”

本月扎堆开盘,不禁让人联想起上半年房源紧缺的状况。“金三银四”向来是房地产市场的传统销售旺季。如2008年有近30家楼盘在三四月推出新房源,2009年更是多达41家,可售房源达到了43858套。然而据南京网上房地产数据显示,今年全市可售房源套数仅为24157套,约为2009年同期的一半。

据易居中国统计数据显示,2007年1到3月上市量为146万平方米,2008年为177万平方米,2009年为110万平方米,而2010年同期只有99万平方米。“3月不少开发商在捂盘惜售,到了4月新政出台,导致今年三四月上市量减少。”周颖说。另据不愿透露姓名的江宁某开发商表示,过年后市场不好,降价又看起来很奇怪,地铁一号线南延线开通等利好还未实现,部分房地产企业在上半年均选择了观望,甚至不少原定于去年底开盘的楼盘将开盘日期推迟至今年。除了“开盘日期一拖再拖”以外,也有部分楼盘选择了“高价捂盘”。

销售压力大楼盘欲抢跑

“这么多楼盘选择在8月集中开盘,新政调控是原因之一。”南京



4月春交会上,看房的多,卖房的少,现在却发生了逆转 快报记者 施向辉 摄

福舍投资顾问公司总经理史东分析,前段时间调控政策尚不明朗,不仅购房者观望,开发商也在观望。过了7月天气最热的几天后,不少开发商发现,看房者逐渐多了起来。这时,7月底的几家楼盘率先开盘,并对价格做了一定调整,销售情况都还不错,无疑给了观望的开发商一定信心。

江苏苏鼎房地产研究所所长宋坚也表示,“原来不少开发商以为调控政策会中途取消,现在发现中央一再重申不会放松调控,新政可能存在较长时间”,这么多楼盘集中在本月开盘的主要原因在于开发商难以继续捂盘。

“从销售数据来看,今年上半年的销售量只是去年同期的40%多,开

发商面临很大销售压力。”周颖说,如果在金九银十销售情况仍不尽如人意,那么年底回款压力将相当大,甚至一些房企的资金链都会出现问题。

由于去年房地产形势一片大好,不少楼盘急于赶工,房源建越多、越捂越多。受新政调控影响,上半年南京市场普遍未达到销售预期。“由于下半年上市房源多,销售压力大,不少楼盘欲抢在‘金九银十’之前跑量,其中以河西最典型。”史东也表示。河西房价高,产品同质化现象严重,几乎都是单价高、面积大、总价高,面向终极置业者,因此竞争激烈。同时,江宁、江北也存在同样的风险。

实习生 鞠叶 快报记者 周彤

»延伸阅读

500万元豪宅两天卖了50多套

上个周末,南京总价500万元的豪宅累计卖出了50多套,总金额超过了2.5亿元。

8月7日,雅居乐花园推出了最后一栋楼王“天岳”,96套全部是260平方米以上大户型。截至8月11日,南京网上房地产数据显示,该项目17号楼(即“天岳”)认购43套,成交1套。“均价2万元/平方米,每套总价都在500万元以上。”雅居乐南京公司售楼部经理邵晴介绍,这批购房者六成以上是老客户或者老客户介绍的。他们几乎不受调控政策影响,有七成是一次性付款。

还有人一次性买下了整层的两套房,总房款超过了1000万元。

同一天,“240多平方米的大户型很好卖,不仅签约过半还有多套被预定。”长发都市荟和相关负责人说,还有人买下两套连在一起可以打通使用的房子,总面积也超过了240平方米。考虑总价过高销售压力大,240多平方米的大户型不到20套,没想到反而是卖得最快最好的户型。均价4.1万元/平方米,240多平方米的房子总价高达800万元,近日累计签约已10多套。他介绍,调控对客户影响也不大,只

有一个客户表示怕后期政策变化提前签约,其他都正常签约。

上周末的大户型豪宅热销并非个案。据统计,6月以来连续两个月南京大户型豪宅成交量都超过了总成交量的三成。

南京工业大学房地产管理系副主任吴翔华认为,一方面是这些人资金实力雄厚,受调控影响小;另一方面是这类具有稀缺资源的豪宅保值升值前景好;还有就是整体市场低迷,这类豪宅开盘价低于原来的预期价格。“实际上调控反而给他们创造了入市的机会。”数百万

元一套的房子,有这么多人买,南京真的有这么多人有钱人吗?“不一定是有钱人多,但是又有大量资金进入房地产是事实。”吴翔华说,“不管他们是自住还是投资,必然抬高豪宅市场,进而影响普通商品房。”他认为,这可能是楼市反弹先兆,而去年多家高端楼盘热销就是最好的参照。调控可能再次落空。

“买得起豪宅的只有那些有钱人,影响的也是这类人群。”江苏苏鼎房地产研究所所长宋坚则认为,豪宅不代表市场主流,对整体市场影响有限。 快报记者 文涛

东方天郡清盘 最低单价11980元

实施数月的楼市调控对市场的影响日趋稳定,等待合适时机出手买房的刚需逐步入场,一些具有较强抗跌性、保值升值空间大的项目成为他们首选的目标。位于仙林中心区域的地铁楼盘东方天郡,以受到购房者肯定的品质和优美的园林景观再次赢得关注。金鹰开业、地铁二号线开通更是给小区业主的生活、出行带来了极大方便。此次东方天郡以相当优惠的价格推出最后一批保留房源,最低价11980元/平方米起。

这批房源共11套,户型各有特点,其中包括两室一厅带院子房型、四套中间楼层和五套顶楼。房源面积从110㎡、130㎡的平层,到143㎡、176㎡,乃至225㎡的跃层不等,消费者仍有很大的选择空间。

栖霞建设开发建设的住宅一向以房屋高附加值著称,110平方米的紧凑3房、130平方米的3+1房、143平方米的阔绰4房(复式户型)等都是热销户型。以130㎡的平层户

型为例,其9㎡的内花园(实际只有2.5㎡计入销售面积)可以通过后期装修,做成一间独立的书房或其他功能间。而143㎡的跃层户型客厅(约28㎡)挑高6米,拥有楼上楼下独立分户门,内部有楼梯连接,装修后可变身为180㎡的四房或五房,特别适合一家三代人居住。这两种户型是购房者购买的主流户型。

除却地铁交通优势,东方天郡现房销售,可以让购房者亲身体验建筑品质和小区景观环境,同时即时交付更为业主省下了等待所花的时间成本和金钱。小区内园林绿化种类丰富,色彩鲜明,层次丰富,注重意境和生态环境,四季常青的苗木和蜿蜒水系为业主营造出迷人景观。其园区功能也更全面。室外羽毛球场、户外泳池、儿童游乐场、幼儿园等小区配套设施一应俱全。同时,三期西面就是新建的农贸市场、华润苏果、社区医院、风情商业街,与南外幼儿园、国际学校仅一街之隔。

总价40万买地铁两房

天华绿谷庄园周六加推10套特价房

本周六,天华绿谷庄园将推出10套地铁特价房,总价40万元。客厅、厨房、卫生间、阳台一应俱全,室内空间可以随心打造的菁英小户,可谓单身精英、两口之家的置业首选。

此外,50平方米的绿领公馆是70年产权的小户型公寓,地处南京新城的核心区,依托南京市政府700亿重金打造新城的利好,这里的发展前景无限看好。同时,地铁3号线泰冯路站就在家门口,距小区入口仅500米,加上诸多的公交线路和过江隧道,使交通出行变得极为便利,15分钟内便可直达市中心,享受新街口的繁华与热闹。

当然,如果不想出门,在家门口也可享受繁华。小区依托泰山、沿江20年成熟生活圈,周边生活配套一应俱全:苏果社区店、沃尔玛超市、华联超市、华东MALL,购物餐饮、娱乐休闲配套设施分布周边;四大商业银

行、农贸市场、移动大厅拾步即至,堪称江北主城区时尚、便捷的一站式繁华生活场。

除此之外,天华绿谷庄园的西班牙园林景观也十分有特色,充分汲取西班牙风情建构之灵感,融合西班牙的建筑哲学和园林艺术,让西班牙的阳光和热情洒满生活。同时,项目坐拥近10万平方米自然山体,犹如一个天然的负离子发生器,营造出富氧环境,宜人清新。

天华绿谷庄园毗邻知名企业聚集的南京高新区,可口可乐、三星、名爵汽车……众多的高知、高薪人才集中。他们中的很多人都希望在一个离工作地点不远,但环境优质和生活配套设施齐全,交通出行便利的地方置业,所以天华绿谷庄园成为了他们的第一考虑。绿领公馆的低总价、低首付、低置业门槛的“三低”利好,也是吸引这些高素质人群置业的重要因素。