

这是自南京招拍挂以来,动静最大的一次土地挂牌

# 《金楼市》提问下关巨无霸地块

## 新闻背景

2007年底,高科置业以25.95亿元总价夺得仙林湖地块,成为南京总价“地王”。而8月25日挂牌,定于9月19日对外出让的G32、G33地块,轻松打破了这一保持近3年的纪录。

公告显示,No.2010G32下关区滨江江边坡以西1号地块,东至热河路、西至江边坡、南至中山北路,出让面积为353664.3平方米,规划用地性质为商业、住宅混合用地,容积率为不超过5.79。照此计算,该地块未来的总建筑面积约为2047714.56平方米。按照挂牌出让起价121.41亿元推算,G32地块出让楼面价为5929.04元/平方米。

另一幅No.2010G33下关区滨江江边坡以西3号地块,东至回龙桥、西至江边坡,北至长江大桥,出让面积为313879.4平方米,规划用地性质为商业、文体、住宅混合用地,容积率不超过3.04计算,未来建筑面积约为954193.376平方米,挂牌出让起价78.93亿元计算,G33地块出让楼面价为8271.9元/平方米。

两幅地块起拍总价达200亿元,总建筑面积300万平方米,被业内称为“超级巨无霸准地王”。南京自土地招拍挂以来,还是第一次出现体量如此庞大、起拍价如此高昂的地块。事实上,在全国范围内,在此之前挂牌价超过百亿的地块也仅有以165亿元天价挂牌的广州亚运城地块一幅。超级身价挂牌的两幅下关地块,引来了疑问与猜测——

## 疑问之 出让条件

### 是否有违国土部硬杠杠

按照国土部遏制囤地囤房的要求,一直鼓励各地小幅出让土地。去年11月,国土资源部印发了《限制用地项目目录(2006年本增补本)》和《禁止用地项目目录(2006年本增补本)》,其中针对商品住宅用地的宗地出让面积首次给出明确的上限:要求出让土地不能

超过20公顷(约300亩),即单幅出让地块面积不能超过20万平方米。

本次挂牌的G32单体出让面积约为35.4万平方米,G33出让面积约为31.4万平方米,均超出国土部要求的出让上限。为此,快报记者致电南京国土局,国土局相关人士给记者的回复

是:“不超出300亩”是国土部在原则上的规定,南京国土局也一直遵循这一原则,不过这次出让的两幅地块是个特例,并且已经获得南京市政府、国家国土资源部的允许。

既然南京市一直遵循小幅出让土地的原则,为什么这一次要例外?对方表示不便透露。

## 疑问之 开发格局

### 寡头开发是利是弊?

广智行营销策划有限公司总经理柳彪认为,一二线城市主城区的土地稀缺性越来越明显。政府在旧城改造和土地运营背景下,既要面对高昂的拆迁补偿,配套压力;还需要土地开发能够提升城市形象及经济、社会等,而相对大片区的综合整体改造则更能实现这一意图。这应该是巨无霸地块的出让背景或初衷。“这种对资金、运营实力有相当要求的地块逐渐出现,会带来土地市场新的格局:实力央企纵横和品牌企业联合体的联横。由此,一线城市的寡头开发格局的新时代来临。”不过,“实力企业有规划进行区域打造,有利产品升级,这是利;但大宗高价地王会强迫大家形成区域房价上涨的预期,土地巨头也容易通过控制开发节奏来左右区域市场价格,这就是弊。”

苏鼎房地产研究机构宋坚直言:大面积土地挂牌或转让,最可能造成房企捂地或开发缓慢,比如下关某大企业开发的地块几年内没有进展。他建议,大地块开发最好是集中规划,分片出让,多个开发企业,保持竞争,可加速开发的进度与质量。

快报记者 杨连双



去年,广州亚运城地块引来关注无数。可以预见,南京地块亦将如此 (IC图)

## 延伸阅读

### 下关滨江新添滨江豪宅群

“地块紧邻长江,肯定会开发成高端滨江景观房。这对政府、开发商都是好事,对市民而言,老下关落后的面貌也会得到改善。南京外滩建设进程又进一步。”吴翔华表示,地块有住宅、酒店式公寓、商业、娱乐等综合性性质,不出意外会打造成系列高端产品。

据《下关滨江地区规划设计》,在中山北路以北、热河路、城河路以西、北至大桥南路的236.3万平方米范围内,是下关滨江产业聚集区。G32、G33地块位列其中。业内猜测,两幅地块还将根据区域

规划建设更多高端产业和商业形态。在此之前,下关滨江板块也已有多家中、高端楼盘聚集。包括锋尚国际公寓、天正桃源、世茂外滩新城、凯鸿苑、润开华府、长江峰景、长江国际等十余家楼盘。其中不乏世茂、天正等百万级豪宅。其中,已售罄楼盘锋尚国际公寓的不少二手房源报价均在千万以上。但“新地块涌现,旧城换血,逐步形成下关滨江板块豪宅群。由此,更值得关注的被拆出居民所需要的保障房完成情况如何。”快报记者 杨连双

## 《金楼市》观察

# 透过土地遇冷的表象

## 便宜? 底价不等于低价

继8月12日土地拍卖会遇冷,两地块底价成交后,时隔12天的8月24日土地拍卖会仍然持续遇冷。但是,不少专家和业内人士认为,底价不等于低价。

位于江宁东山的G24地块是纯住宅用地,加上体量较大,总出让面积达到了87572.4平方米。拍卖前曾有业内人士分析,江宁东山一年多未有土地供应,本次土地从规划、地段等要素来看,均属条件较好的地块。而拍卖当天该幅地块仅吸引了南京绿地国际商务有限公司一家,以底价7.5亿元的价格竞得,楼面地价4078元/平方米。

绿城拍地代表上海绿地集团苏南房地产事业部总经理吴嘉毓直言:“尽管底价拿地,但这个价格真不算便宜。”据了解,目前G24地块所在的江宁东山在售楼盘主要有世纪东山、天鹅湖花园等,实际折后价格大约为8600元-9300元/平方米。“对比周边在售楼盘的价格,G24地块的楼面地价确实不便宜。再加上建筑成本、融资成本等开发成本,如果还按目前价格9000元/平方米出售,那么地价与房价的比高达45%,如

此算来利润有限。南京一般楼盘地价约为房价的30%左右。”有业内人士表示,“尽管现在也有一些楼盘地价在房价中的比例约为40%甚至以上,但那是建立在高地价、高房价的基础上,如楼面地价7000多元/平方米,在售价16000多元/平方米,算下来利润还是比较丰厚的。”

而此前拍卖的位于尧化街道金尧路的G21地块,楼面地价也高达4022元/平方米。新尧新城内在售和即将推出的楼盘主要有香榭湾、新城邻里、旭日雅筑等项目,其中香榭湾、旭日雅筑等项目折后均价约为8200元-8700元/平方米,新城邻里售价略高,约为10000元/平方米,但目前几乎无房可卖。按照8500元/平方米的均价,G21地块的地价与房价比已达47%。

不过,近期的土地市场冷淡已与上半年形成了鲜明对比:上半年南京推出的22幅地块成交金额高达94亿多元,比2009年同期上涨271%,是近6年来同期吸金最多的半年。业内人士分析,调控的威力已显现,开发商拿地更谨慎和理性。

## 抄底? 只是强者的机遇

有业内人士认为,土地市场冷淡,实际上也蕴藏着机遇。

8月23日,苏宁置业拿下的上海虹口区北苏州路190号商业办公地块,距离外滩约1.2公里,距人民广场仅2公里左右。如此优越地块却被苏宁置业以14.07亿元底价摘得,楼面价31691元/平方米。就在今年2月,距离该地块不到1公里的地方诞生了全国单价“地王”:闽北区苏州河北岸东块1街坊地块被华侨城集团以70.2亿元竞得,楼面地价高达52783元/平方米。苏宁置业集团相关负责人介绍,2008年他们也曾出手拿地,土地市场冷淡时往往是拿地的好机会。

8月24日,绿地摘得江宁东山纯住宅地,虽然业内认为这个价格并不低,但今年年初新出的江宁“地王”楼面价高达6449元/平方米。相比在新政前江宁的楼面

地价,绿地依然是捡了一个大便宜。

“现在拿地是风险与机遇并存,对于有实力的开发商而言或许是增加土地储备的好机会。”南京网博机构总经理孙海认为,在国家调控背景下,土地市场冷淡仍将持续,下半年开发商将有更多“抄底”的机会。

而江北某开发商却不赞同抄底说,他坦言,本轮调控中开发企业对土地的态度更谨慎和开发企业本身资金问题是近期土地拍卖频频遇冷的主因,此时拿地可能与企业发展要求有关。“与以往不同,种种迹象表明本次调控政策的时间比较长,不少开发商已经准备在本次调控中过冬。此时拿地对开发商资金链的要求比较高。同时,国土部门、银监会等部门对闲置土地的监管越来越严格,这使得开发商对土地的态度也更慎重。”快报记者 周彤 文涛



**百家湖**

**圈中央 梦空间**

102平方米 SOHO公馆 米挑高复式豪宅

4.9 41-69平方米 百家湖地铁口 米挑高小豪宅

金鹰国际 1912

南部新城市 商业中心

生活需要的百般精彩,千种风情, CBD不够生活,CLD缺乏精彩。

诚基·百家湖小公馆, 坐落百家湖高端商业圈, 闪耀高尚生活圈光芒, 尊享百家湖景观生态圈, 打造城市菁英的娱乐圈、交际圈、消费圈、生活圈、工作圈。

诚基·百家湖小公馆, 领舞圈中央, 打造梦空间……

**百家湖、地铁口、挑高小豪宅**

☎52100222 52100333

售楼地址:南京江宁开发区利源中路230号 开发商:南京诚基建设有限公司

项目地址:江宁开发区天元中路128号

本广告仅为营销邀请,请浏览项目及文字仅供参考,一切以政府最终批文及合同为准。

**苏宁环球 SUNING UNIVERSAL**

仅此28席,转瞬即逝!

除此之外,南京再无首付8万的地铁2房

天华绿谷给你最后的抄底机会!

<b>机会一:</b> 绝无仅有的首付8万, 超低置业门槛	<b>机会二:</b> 地铁3号线就在家门口, 15分钟直达新街口	<b>机会三:</b> 一房变两房, 百变空间精彩演绎	<b>机会四:</b> 全城稀缺70年产权菁英小公馆
----------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------	-------------------------------

贵宾专线: 025-5886 6888 / 5886 6111

项目地址:南京市浦口区高新区对面 销售中心:宁六路1号浦东花园

开发商:苏宁环球 南京绿尔得房地产开发有限公司