

上周末,可能全南京的开发商都很高兴,唯独世纪金源很难无憾。早年就在江北“预约”的长江世纪金源城巨幅地块开始第一轮出让,三块地有两块为雅居乐所夺。

在以个别开发商为主导、用超级大盘建立城市综合体的模式中,和以政府为主导的大手笔城建投入、开发商群雄并起的新城发展之路中,这一次,江北选择了后者,此举将江北房价的期望值一下子拉升到了1.5万元/㎡。土地市场一场震动,让江北“盆地”不再。

世纪金源超级大盘梦碎江北 南京楼市最后一块盆地消失?

雅居乐耗资57.35亿,拿下两幅地块,加上世纪金源20.3亿拿到的第三块,江北一天土地进账就达到了77.65亿。这些钱会被投向何方?

江北志在滨江风貌“第一城”



多片区开发缓解过江难

本次出让的地块位于纬七路隧道边,新江北楼市热点没给大桥增加负担,未来它将和纬三路隧道以及地铁一号线西延线一起分散大桥交通压力。充足资金收入可降低纬七路隧道的收费。这些都使得江北成为继河西之后南京主城居民移民的新兴城区。

明年城建或超200亿

江北建设部门工作人员表示,将大举增加基础设施投入。其中最重要的要算纬三路隧道,该项目投资达40亿-50亿;还有地铁一号线西延线、四号线等项目,特别是地铁四号线将穿过纬三路隧道所在浦口新城中心区。众多重大工程会迅速进入实施阶段,明年预估的城建投资可能超过200亿。

与河西一起拥江发展

11月初,浦口新城控制性详细规划提出,浦口新城作为江北新城的核心区,对接呼应河西CBD和南京主城区。地位与南部新城相当。“以纬三路隧道和纬七路隧道包抄的浦口新城中心区将与河西新城隔江呼应,与河西一起拥江发展。”有关人士告诉记者:浦口新城有望是南京第一个能展现这一城市价值的地区。

“大盘之王”跑马圈地南京遇阻

曾几何时,南京楼市业内人士谈及“现下还有什么楼盘值得投资”,总不忘提一下,江北要开发一个超大盘“长江世纪金源城”。9000亩土地,2.5左右的容积率,1300多万㎡!江北本就是南京超级大盘云集之处,天润城、威尼斯水城、明发滨江新城……动辄100万-200万㎡的总量,可要是跟长江世纪金源城的级别相比,也是小巫见大巫了。

这个号称是“大盘之王”的国内大腕级开发商有它自己的独特模式,其以往在长沙、合肥运作的都是集商业、大饭店、医疗、学校、广场于一体的造城运动。大规模地滚动开发,所有工程都在极短时间内完成,并以低于周边楼盘的价格迅速销售,强调“控制成本、规模取胜、薄利多销”。而其之所以能从政府拿到如此大规模的土地,也因其速度往往能迅速提升一个新片区的人气,改造一个新城的面貌,令地方政府动心,地价上享受超低便宜价。其结合商业综合体的土地运作,与万达城市综合体颇有异曲同工之处;其大规模一次性圈

地,陷入了碧桂园模式类似的苦恼。可以说,世纪金源超级大盘梦碎江北就是“大盘模式”在全国范围内遭遇瓶颈的一个缩影。

土地的限制?江北选择了另一条路

记者了解到,该项目自从两年前传出风声之后,巨幅土地却一直未能露面。“主要是土地制度不允许。”知情人士透露:且不说国土资源部要求土地必须分割成300亩以下的来出让,还有年度指标,南京土地指标一直都很紧张,更别提江北,一年能有1000亩就不错了,9000亩土地肯定没法一次拿,分割出让就无法阻止更多开发商与其竞争。这也是本次出让土地2/3花落别家的直接原因。

但更深层次的原因被认为是江北地价已高,如土地整体低价卖给世纪金源是将房产暴利拱手让给开发商。早在2007-2009年,江北就开始高价地频出,土地价格已飙高到了300万-400万元/亩。而世纪金源与政府早年商谈的意向价仅100万元/亩上下,如果世纪金源圈地成功,仅地价就能狂赚数百亿,这些还不包括新城发展过程中的再溢价。

而土地没有如当年预约卖给

世纪金源,当然业内人士均猜测,世纪金源或可作为土地一级整理商,参与拍卖价的分成,但仅此一次拍卖,浦口新城一次进账就达70亿上下,仅是9000亩地的第一批露面。“以这次10多家大牌开发商争抢的局势来看,像这样再出让3-5批没问题,政府可以迅速回笼几百亿资金,江北的过江隧道可赎回,滨江大道、地铁建设都可有充足的资金投入,这样配套成熟越快,越容易吸引品牌开发商,也可迅速提升江北楼市的品质。”南京苏鼎房地产研究所所长宋坚表示,这就和之前的依赖大开发商不同,政府做配套,真正开始主导新城开发。

“盆地”可能位移 板块格局将变

雅居乐拿下高价地,要怎样才能消化高价?“毫无疑问,肯定是走其一贯擅长的高端楼盘路线。”金浦海德北岸的销售经理孙丹认为,这一拍打散了世纪金源的整块地,却引来了国内及本地几乎所有的一线开发商,房价的提升对开发商而言意味着对产品的要求肯定要大幅提升,因为江北还有大量同类地块可出售。而本次出

让,就已有无锡红豆置业、仁恒置业、苏宁环球、新城万嘉、雅居乐、世纪金源、万科地产、保利地产等众多一线实力开发商报名参与。明年江北楼盘的品质大战就有可能一触即发。

可对购房者而言,最明显的变化可能就是:江北不再是南京楼市永远的盆地,普通购房者如何去接受这个现实呢?

“首先,不用恐慌,这次所卖高价地全都位于未来的浦口新城中心区,就位于隧道出口的黄金位置,还可观江景,应该说,它们本身就应该是在江北最贵的房子,它们贵不代表所有楼盘都可以大幅涨价。”宋坚表示,无论是从位置、交通条件、开发商实力、产品等多方面衡量,现有楼盘都跟新一批的楼盘存在差距。同时这些新地块所在纬七路隧道也是未来江北最好的板块之一。“这个片区本来就不应该是全城房价洼地,它离主城的位置之近、与河西新城的对望,都决定了它会成为南京市民未来可实际居住之所。”

无论如何,江北高房价和城市发展的摆在眼前,购房者仅要想的或许是怎样才能在南京新一轮的新城建设中、新一批的主城移民潮中找准定居的目标、找好移民的时机。 快报记者 孙洁

深度观察

还是当“地主” 资金最安全

10月20日,央行宣布加息。事实上,不少银行界人士表示,央行此次加息后,还是没有摆脱负利率时代。购房者买房保值增值的心态,也是造成楼市火爆的主要原因之一。与之相对应的是,拥有更多资金的开发商,选择了买地保值增值。

开发商买地防通胀

就在南京土地让人震惊前后,全国土地市场早已风起云涌。事实上,资金充裕的大开发商早已选择买地避通胀。而大开发商大举拿地的举动更为未来房价的上涨留下不小的空间。有业内人士评论说,开发商此时疯狂的动机较多:比如调控当头,为托市;比如资金充裕的大开发商也要防止通胀,防止资金缩水过多;比如持续看好房地产后市发展等。

雅居乐地产近日宣布斥资近61亿元在南京和佛山拿下两块土地,光是南京浦口的两幅地块总价就达57.4亿元。在上海,二次调控后的首轮拍卖一连推出了松江、浦东新区和长宁三大区域的7幅地块,共计41.6万平方米,最终金地联合天津稳富股权投资基金合伙企业共同以总价22.86亿元拿下,溢价率高达328%。在广州,第二轮楼市调控的压力下,经过疯狂拼抢,白云区金沙洲地块被深业地产以22.1亿元揽得,折合楼面地价8350元/㎡。九龙仓近期也高调宣布,以10.43亿拍得宁波市一幅土地。除宁波外,九龙仓今年以来已在成都、天津、杭州、无锡及上海等地购入多幅土地。此外,保利的拿地举动也分外惹眼,近期分别在杭州、南京、成都和南宁连续拿地。

谁能敌过流动性?

“限购令敌不过流动性,”浙江大学公共管理学院教授杨遵杰在其新浪博客中发文称:前期销售旺盛带来当前房地产商普遍资金较宽松,开发商也要考虑如何对冲通货膨胀的影响,买地成为他们最熟悉而又最有效的方式。毕竟政策没有规定,一个开发商只能买一块地。不管房价涨还是不涨,保全资金的最好办法就是继续购地。可以预见,新政出台,地价的走势难受影响。此外,他还认为,“最近的房地产市场猛涨,投机套利的想法反倒越来越少,更多的考虑是在巨量资金流动和通胀预期明显的威胁下,为自己手里的钱求个可靠的自保方式。”

南京21世纪投资集团营销总监李向前也表示,目前通胀预期明显,食品价格上涨,钢材、混凝土等建筑材料成本已上涨了30%,防通胀,买房子是不二选择。据南京新浪乐居主编王小军预计,为抵御通胀,如果南京出台严格的限购令同样很难挡住投资者买房的热情,可能助推南京人“异地买房潮”的兴起,比如句容、安徽等。

“对一些人来说,住房是消费品,而对另一些人来说,住房是投资品,把别人的消费品拿来当做投资品显然不对,要投资保值应该去投纯粹的消费品比如黄金、字画等这些与消费品无关的东西,否则像一些农产品那样价格被一味地炒高后果不堪设想。”南京房地产开发建设促进会秘书长张辉对此深表担忧。

快报记者 费婕 见习记者 王培培