

拍出12253元/m²高价 拿地开发商欢喜到“哭”

南京纯住宅地价一年涨了44.28%，地价被抬高，房价下行难？

昨天，南京市国土局对外出让的四块地，除了栖霞区宁镇公路以南的一块非住宅用地流拍之外，其他三块住宅地均被开发商抢走，而下关的住宅用地拍出了12253元/m²的天价，超出底价4229元/m²，拿地的开发商掩饰不住激动之情，当即喜极而“泣”。

如此的高地价，房价还有没有降价空间？

□快报记者 尹晓波



高地价给楼市带来了什么信号？快报记者尹晓波摄于拍卖现场

»直击

39轮厮杀，地价涨了4229元/m²

拿地开发商激动致口误

又一个“地王”出现了？

“2010G46地块（栖霞区宁镇公路以南商务办公用地）地块无人竞买，流标。”拍卖主持人的话音一落，似乎表明土地市场遇冷了。但接下来的拍卖情况证明并非如此，9家开发商兵分三路展开了对三块住宅用地的角逐。

城北下关区的梅家塘住宅用地（编号2010G44，出让面积为13174.1平方米，容积率为3.5，起拍价3.7亿元，折算楼板价<楼面地价>高达8024元/m²），拍卖之前就被业内认为标价达到了新高。

昨天，这一地块，遭遇了中粮地产、南京商贸、下关城建三家开发商的“觊觎”，500万元的加价额度显得漫不经心，但速度很快。等拍卖价抬到4.7亿元时，现场开始出现骚动，楼板价已经超过1万元/m²了，不会又是一个“地王”吧？显然是。第39轮，手持27号牌的南京商贸房地产叫价5.65亿元，折算地块的楼板价12253元/m²，超出了底价4229元/m²。

疯了！媒体记者一哄而上，拿地开发商的一名女士眼睛红红的，似乎很激动，面对媒体的提问，这名女子足足沉默了几十秒钟，竟说：“我们比较看好南京的前景，因为马上就要开奥运会了嘛。”旁边有人嘀咕：“应该是青奥会”。

12253元/m²并不是住宅地价最贵的。今年1月8日，雨花台风景区内西南侧的一块低密度住宅用地，楼面地价高达15977元/m²，成为南京土地拍卖史上最贵的一幅住宅用地。

万科轻松“捡便宜”

4261元/m²拿地，上次保利4578元/m²

高价地一出，另外两块地呢？看点来自于报名的开发商。

仙林湖以北的2号住宅用地（2010G45）出让面积为91750.7平方米，容积率2.2，起拍价8.08亿元，楼面地价为4003元/m²，竞买的开发商为江苏吴中地产、保利地产和万科地产。拿地很平静，才到第六轮，万科即以8.6亿元的价格拿走了这一地块，楼板价达到4261元/m²。

令人奇怪的是，保利地产昨天纯粹就是来“捧场”的，连一次牌也没举过。有业内人士

笑着说，保利显然是来“托地价”的，因为之前保利刚拿了仙林湖以北1号地块，总价7.6亿元，楼板价达到了4578元/m²。

万科拿地的开发商代表说：“我们看好仙林湖片区的发展，项目预计明年下半年会动工”。

2708元/m²，江北地价回落了

上月雅居乐拍高地价是个案

浦口区星火北路以东的住宅地块（编号2010G47），是本次挂牌中面积最大的一幅地块，出让面积高达105753.1平方米，起拍价4.48亿元，容积率2.2，楼面地价为1926元/m²。宇业集团、新城万嘉、常发地产等三家开发商举牌竞价，第20轮，新城万嘉以6.3亿拿下，楼板价达到2708元/m²。

10月29日，江北隧道口的两幅地块，被雅居乐地产将楼板价拍到了7000元/m²以上。业内人士表示，这次江北地价的“回落”，也充分说明了上次的拍地行为只是个案。同样，拿地的开发商也表示“地价在我们预期范围之内，不算贵”。

»分析与数据

地价被抬高 房价下行很难

“下关这块地，显然是贵了。”南京中原地产研究总监张君说，今年7月30日，附近的下关白云亭地块出让，楼板价才6003元/m²。

南京网博研究机构总经理孙海认为，万科这次进驻仙林，算是“捡漏”，大城东板块正在被诸多大腕开发商看好，而此前栖霞建设、高科置业拿了好几年的地，迟迟不见销售，这次也等于“等来了解放军”。

同时，多名业内人士也认为，这说明现在开发商并不“不差钱”，而地价的不断被抬高，也让房价下行越来越难。

南京纯住宅地价 一年涨了44.28%

来自南京中原地产的统计数据称，今年1—11月份，南京共计成交了24幅纯住宅用地，总成交价款为184.65亿元，溢价比107.71%，而去年1—11月份，纯住宅用地的成交价款仅为99.14亿元，溢价比为86.74%。张君说，从南京市全市的纯住宅平均楼面地价来看，近4年来，呈现了飞速上涨趋势，今年南京纯住宅用地的平均楼面地价比去年上涨了44.28%。“和摇摇晃晃的房价相比，土地市场依然呈现了一片红火的景象。”

»相关新闻

这边忙着拍 那边急着挂

昨天的地块刚刚拍完，当天南京市国土局就“很给力”地挂出了新一批次的土地出让公告，新推出位于江宁和河西的6幅地块，将于12月24日对外拍卖。其中河西的2幅住宅用地很是抢眼，总出让面积约为16.8万平方米，一幅地块起拍的楼板价就达到8251元/m²，创下河西出让价的新高。

土地公告显示，河西的两幅住宅地块均位于南河西侧：A1-1地块（东至西城路、西至吉山路、北至规划一路、南至白鹭东街），出让面积119502.2平方米，容积率3.1，底价27亿元，楼板价7288元/m²；A1-2地块（东至吉山路、西至泰山路、北至怡康街、南至白鹭东街），出让面积48477.6平方米，容积率3，底价12亿元，楼板价则高达8251元/m²。

“今年河西的住宅用地几乎断粮了，这次肯定有好戏看。”有开发商说，现在河西中部地区的土地越来越少，而河西的房价现在也是往2万元/m²上冲，一些资金实力雄厚的开发商一定不会放过这个机会。

另外，江宁也将推出3幅住宅用地，分别为：禄口街道信陵路以南地块，面积20010.4平方米，出让底价4500万元，楼板价为1323元/m²；禄口街道信陵路以北地块，面积22281.1平方米，出让底价5000万元，楼板价为1247元/m²；谷里正方大道以北、宁丹路以西地块，出让面积23597.8平方米，出让底价6230万元，楼板价2400元/m²。

还有一幅地块为建邺区楠溪江东路以北的基层社区中心用地，出让面积10956.3平方米，出让底价4300万元，紧靠仁恒G53公寓楼盘。



关注高物价 系列报道10

南京»

提醒函还没发 多家超市“提前”行动

快报讯（记者 陈英）南京市物价局酝酿向超市发放提醒函，鼓励推出优惠蔬菜的消息昨天经快报报道后，受到市民欢迎。记者昨天从多家超市了解到，尽管提醒函还没有下发，这些超市已提前行动，超市负责人表示，如果后面价格还涨，促销时间会延长，力度也会加大。

昨天一早，家住新街口附近的高女士来到沃尔玛新街口店买东西，看到生鲜柜台前挤了不少人，走近一看，原来超市在搞“早市活动”，有10个品种的蔬菜、肉类价格特别便宜，比如带皮中方肉7.8元/斤，鲢鱼3.6元/斤，蔬菜方面，大白菜0.85元/斤，西芹1.9元/斤。工作人员介绍，有些品种是亏本价销售。

苏果超市的“秋冬风暴”力度也很大，比如最近带皮去骨前腿肉9.98元/斤，精瘦肉11.98元/斤，莴笋1.68元/斤，精品上海青1.58元/斤……此外，家乐福超市近期也在搞“猪肉节”活动，肉价比较低。金润发的生鲜优惠活动中，夹心肉糜6.8元/斤……市民可以关注一下这些超市的优惠活动，货比三家去买，肯定能省不少钱。

苏州»

猪肉大米也将“让利”

11月16日，苏州市物价局提出蔬菜价格优惠活动倡议后，各商家积极响应倡议。昨天，记者从苏州市物价局获悉，该局将倡议进一步扩大价格惠民的品种范围，逐步将猪肉、大米、调料等品种纳入优惠活动范围。

苏州市物价局监测中心主任陆招元说，倡议提出后，部分超市甚至将活动提前于17日展开。初步汇总情况显示，苏州华润万家金枫店在18—21日间推出白菜、青菜、白萝卜、包菜等四种蔬菜，其优惠价分别为每斤0.98元、0.99元、0.79元、0.88元；大润发苏福路店将在18—21日间推出新土豆（B级）、大白菜、青菜、莴笋等四类蔬菜，优惠价分别为每斤1.8元、0.98元、0.98元、1.8元。

苏州市物价局将倡议进一步扩大价格惠民的品种范围，逐步将猪肉、大米、调料等品种纳入优惠活动范围。汇总的优惠信息和市场蔬菜价格变化情况将全程公布，让社会各界对此活动进行监督。

快报记者 陈泓江

»相关新闻

猪肉价开始“发力” 灌香肠要多掏钱了

快报讯（记者 陈英）昨天市民蔡女士在科巷菜场买肉时，发现猪后腿肉已经涨到了12元一斤，比前段时间差不多贵了2元一斤。南京市民习惯腌制香肠、咸肉过冬，这一涨，有些人本来打算腌10斤的，也改成了8斤，猪肉摊主感觉生意不好做。

“今年猪肉是贵一点。”后宰门菜场一位猪肉摊主说，现在后腿肉已经卖到了11.5元到12元一斤，批发价还在涨。据南京市价格监测部门提供的数据显示，11月18日，全市12个农贸市场里，去骨腿肉普遍卖到了11—12元/斤，只有极少数还卖10元，个别涨到了12.5元。而据统计，本月上旬，南京猪腿肉每公斤均价21.9元，已经比10天前上涨2.3%；猪五花肉每公斤23.9元，上涨2.6%。业内人士分析，近期猪肉涨价是受物价整体上涨影响，猪肉消费的旺季即将到来，需求的旺盛也带动了价格的上涨。

【附表1】昨天成交地块一览

地块	开发商	竞拍轮次	成交价(亿元)	楼面地价(元/m ²)
G44下关梅家塘地块	南京商贸地产	39轮	5.65	12253
G45仙林湖二号地块	南京恒越置业(万科)	6轮	8.6	4261
G46宁镇公路以南地块	流标	—	—	—
G47浦口星火北路用地	新城万嘉	20轮	6.3	2708

【附表2】南京近年来纯住宅楼面地价(元/m²)

	2007年	2008年	2009年	2010年1-11月		2007年	2008年	2009年	2010年1-11月
城中	8585	6026	/	/	仙林	4296	3505	6956	5007
城北	3095	2861	3816	6629	江宁	2068	2080	1866	3883
城南	2316	/	6357	5049	江北	1407	779	2651	5893
城东	/	/	/	/	全市	2991	2129	3670	5295
河西	4995	4882	7651	/					

(注:南京中原地产提供,仅供参考)