“史上最严楼市调控年”已近尾声,但对绝大多数城市来说,仍是土地财政形势喜人的一年。据中原集团研究中心土地监测系统显示,今年前11个月,全国前12大重点城市的土地财政收入已达6558亿元,其中,除杭州、广州、深圳的土地收入同比有所下降外,其他9个城市的土地财政收入同比均出现了不同程度的上涨,北京和上海更是率先进入了千亿元俱乐部。著名财经评论家叶檀尖锐地指出,可以肯定的是,明年房地产市场不可能出现暴跌,根本原因是今年地方政府依靠土地财政的情况没有好转,明年也很难有根本改观。

漫画 俞晓翔

前11个月卖地日进1.3亿多

南京卖地全国前十

年底直逼500亿大关!
南京土地收入创史上最高

在中原集团研究中心土地监测系统的这份统计数据中,土地收入的同比涨幅以南京和长春最为引人注目,分别达到了102%和214%。

前11个月,南京的卖地收入已达到了458亿元,如果加上12月份出让的5幅土地的收入,南京目前的土地出让收入已高达478亿元,按照天数折算下来,每天进账1.3亿多元。对比过去3年:2007年,南京共计卖地122幅面积780多公顷,总收入为386.2亿元;2008年则卖地53幅面积超过515公顷,总收入为137.2亿元;2009年,前11个月的土地出让收入也仅为227亿元,如今478亿元的土地收入,直接宣告了南京的土地收入已经冲到了土地出让史上的最高点。

由此看来,即便不再推出新的储备地块,南京目前近480亿元的土地出让总收入也极为可观。根据南京市统计局数据,今年1至10月份,南京市完成财政总收入897.07亿元,据此粗略估算下来,今年的土地收入将占到总财政收入的40%—50%。这一数据,对于耗资巨大的江北新城、南部新城、地铁新线等重大工程规划建设而言,无疑是一个福音。

以江北新城为例,按照预期,未来十年时间里,浦口区将投入700亿元打造江北新城,这些投入包括部分道路、地下管网、电力等基础设施的建设以及高昂的征地拆迁费等。而在去年,浦口区的地方财政总收入仅为41.58亿元,尽管分为十年建设,但筹集700亿的投资并非易事,因此,土地出让金自然而然地成为了江北新城建设的主要资金来源。以今年10月底的土地拍卖为例,仅雅居乐和世纪金源拍下的三幅土地出让金就达到了77亿多元,江北高价地的诞生为江北新城的城市基建带来了较为充裕的资金来源。

两江、城东最抢眼!
10大地块吸金超过300亿

根据南京市土地矿产管理办公室的统计数据,截至11月底,南京共出让土地52幅。其中,仅10大典型地块的出让金就占到了土地总收入的近3/4(具体见表格),具体到房企上,以雅居乐地产和中冶置业最为“凶悍”:在年初以10.05亿元拍下江宁区机场高速路以东的高价地之后,雅居乐沉寂了大半年,在10月29日的江北新城的土地拍卖会上,雅居乐再次亮相,通过数百轮竞拍,成功击败世纪金源,以57亿多元的总价拿下两大地块,使江北的楼面价冲高到7813元/平米;中冶置业集团则凭借200亿的手笔购进了下关的两大地块,成为南京土地财政收入最大的贡献者。据了解,今年一年,仅雅居乐和中冶置业两家企业就为买地花去了近270亿。

具体到板块上,两江无疑成了最大赢家。52幅地块中,江北占到了14幅,江宁则有13幅,紧随其后的便是城东板块,共有7幅地块成交,城北板块虽然仅有4幅地块成交,但是凭借中冶置业的两块超大地块,下关板块也是今年土地市场上的一大热点。

南京网博机构总经理孙海分析认为,放眼今年土地市场,江北无疑是最引人注目的,江北向来被认为南京楼市的谷底,随着此番江北地王的横空出世,江北尤其是浦口新城核心规划区内的地价将发生明显变化,但是在江北地价比肩河西奥体时,那些希望置业江北的刚需购房者也将面临房价上涨的现实。至于下关板块,未来一段时间,无疑将会迎来一次大规模的拆迁,但由于中冶的进驻,下关板块的房价将被推高几乎成为不争事实。此外,由于万科、保利等标杆房企的进入,仙林湖板块即将走入南京购房人的视野,但也正因如此,片区的房价也有可能被带入一个新高度。

2010年12大重点城市土地收入一览表

城市	土地出让金收入(亿元)		
	2010(截至11月)	2009	增幅
上海	1387	995	39%
北京	1063	933	14%
天津	860	622	38%
武汉	543	296	83%
成都	507	322	58%
杭州	491	788	-38%
南京	458	227	102%
重庆	397	428	-7%
广州	283	463	-39%
长春	256	82	214%
沈阳	207	178	16%
深圳	106	122	-13%
合计	6558	5456	20%

来源:中原集团研究中心土地监测系统

(下转B27版)

从科技到有机 大师聚首
共议有机住宅 发展之路
12月17日骋望骊都 跨界泰斗权威解析有机大宅

12月17日,骋望骊都于侨鸿皇冠酒店举办的“有机大宅发展之路”专家研讨会,吸引了中国建科院上海分院专家、江苏省建筑设计研究院所长、澳大利亚BAU绿色建筑外籍专家、际高建业地源热泵高级工程师、科学园管委会国土资源环保局局长、江宁区建设局图审中心主任等重量级专家、领导出席。有机大宅由行业泰斗解析后,魅力逐渐清晰!

登顶最高认证 不仅是智领者的风范 更是对产品苛刻追求

中国住建部“绿色建筑三星认证”首冠南京 首批可再生能源建筑应用城市重点示范项目

骋望骊都,经过各重权威专业机构严格审核验证[illegible]

智领有机不单指科技应用的高度 更在于科技运用的态度

骋望骊都“16项科技创新 10项产品突破”为南京造诣

骋望骊都,突破传统产品[illegible]为南京人居带来更健康、更舒适、更人性、更人性化、更人性的科技型产品。

核心热源热泵技术创新:科技创新实现[illegible]传统空调系统运行效率要高40%左右,节能和节省运行费用40%左右,真正的实现了节能减排。

无凝结/无霉变/不结雾/无异味:[illegible]防结露保护装置,在立刻了空气湿度低于露点时,[illegible]自动启动除湿系统,[illegible]下主间的[illegible]系统单独设置一个回路,以保证下主间不产生结露。

长效抗/降噪与爽/弱体质不用担心:[illegible]3毫米厚[illegible]水管铺设,[illegible]传统产品[illegible]的不足感,同时解决传统[illegible]大能耗的缺点。

分户控/可计量/个间温度:[illegible]传统产品[illegible]运4小时左右,[illegible]温度的烦恼,[illegible]迅速。

3.1米层高/40%左右大开窗比/凤景阳台/7-11层[illegible]板式公寓化艺术建筑:全城平均3.1米层高,[illegible]40%左右大开窗比,凤景阳台,[illegible]南京人[illegible]。[illegible]公寓的立面[illegible]。

从科技到有机 用最有机的方式融合生态/建筑/科技/城市

骋望骊都 以人居的方式提升生命的质与量

骋望骊都,以人为本,将[illegible]与内部[illegible]广泛融合,[illegible]

骋望骊都,倡导有机生活,生态、[illegible]科技[illegible]更[illegible]南京市民的[illegible]。

Chengwang Lidu 骋望骊都 | 智领有机大宅 | (025)848 66666

置业会馆:新街口中心大酒店 | 项目地址:中国·南京·弘景大道3889号 | 投资商:骋望集团 / 开发商:南京骋望置业有限公司 | http://www.cwnj.cn