

刚换了案名,又要改土地年限

“5万盘”前景成疑



漫画 俞晓翔

均价5万元/平方米!这是位于新街口西北方的海华大厦住宅商业2009年底领销售许可证时为其5.3米挑高毛坯酒店式公寓喊出的价格。今年3月25日,《金楼市》刊发“南京‘5万盘’开盘一年多零成交”的调查报道,彼时,该盘销售负责人汤经理表示今年8月份会开盘。

前不久,该盘突然换马甲,案名更改为“中山路99号”,人们以为这个宣称今年8月份开盘的楼盘终于要揭开神秘面纱了,不成想,近日却传出更改土地规划的消息,即把原本65年产权的酒店式公寓变为40年产权的办公出售,因而,开盘时间又悬了。

开盘时间一推再推

海华大厦位于中山路凯润金城西面,其南边紧挨华夏大厦,项目分地上18层、地下4层,高100米,是集商业、酒店式公寓为一体的综合性高层建筑。

早在2009年10月,这个楼盘就领到销售许可证。彼时,该盘5.3米挑高毛坯酒店式公寓喊出的5万元/平方米的均价,至今领衔南京同类产品。因而,该盘也被业内冠以“5万盘”的称号。不过,截至记者昨日发稿,南京网上房地产的信息显示,该盘381套入网房源仍然是“零成交”。

事实上,今年3月下旬记者调查该盘领销许一年多没卖出一套房的原因时,其销售负责人表示今年8月份才将正式开盘。不过,近日记者从该盘销售人员处得知,该盘8月份也开不了盘了,之前说的9月份可能有样板房出来的消息也变得不确定了。

近日,记者现场采访发现,海华大厦已经封顶,楼体外立面也现雏形。该盘的开发商江苏东汉投资开发有限公司在中山路华夏大厦29楼设有办公地点,正在招聘销售人员,进入销售准备状态。

据该盘销售人员透露,此次推迟开盘的主要原因是,公司上层正在申请办理土地年限变更,将65年产权的酒店式公寓变成办公性质出售。不过户型仍然是小户型为主,5.3米的层高也不会变动。

楼盘规划一变再变

“海华大厦的开发商一直没有卖房,主要是该盘一直在变更规划。”南京市规划局一位相关负责人告诉记者,该盘第一次变更规划时,开发商想在大厦高度不变的情况下,做高层高,减少楼层数,做成类似运动场馆的商业性质物业,但在后来开发商又改了回来。

8月1日,记者从南京市住建委市场处商品房管理科得知,该盘近期打算更改土地年限。海华大厦一位销售人员也证实,海华大厦早就想开盘的,但65年产权的酒店式公寓也是被限购的,之前很多有意向的客户都不能买了,因此公司上层决定把酒店式公寓变更成办公性质出售。

据了解,海华大厦销售许可证上的房屋用途性质是,商业、办公和酒店式公寓,其中商业和办公是40年产权。原本规划为,地上1层为商业,2-4层为办公,5-18层为酒店式公寓。今年上半年,江北已经有住宅楼盘成功变身商业的先例。此次海华大厦把酒店式公寓变成40年产权的办公可行吗?南京市规划局一位工作人员表示,海华大厦的用地性质就是商业办公和酒店式公寓,其中各种物业的比例没有严格限制。“是否能变更土地性质要根据具体情况而定,一般规划局只管项目规划变更是否影响到整体城市空间布局与发展,后期的土地年限能否更改,要看国土局是否批准。”

五万单价或将降低

不管土地年限最终能否变更,购房人最关心的还是海华大厦开盘时是否会坚持“5万盘”的高价?对此,该盘一位销售负责人坦言,销售价格会低于前期报价,但比周边平层产品稍贵一点。而目前周边凯润金城、长江路九号等楼盘同类酒店式公寓和办公的单价均在30000多到40000元,也就是说,海华大厦可能会卖40000多元/平方米。

不过,网博地产研究机构总经理孙海分析,除非已经有明确的意向大客户,不然海华大厦改成写字楼的前路还会很艰难。目前南京新规划的甲A级写字楼非常多,市场竞争已经非常激烈,河西的写字楼均价也就20000多元/平方米。海华大厦虽有区位优势,但大楼的主体已经完工,整体结构、一楼大厅效果等可能很难跟新规划的写字楼媲美。

吉合田房地产顾问机构董事长石旭升则认为,“相对于酒店式公寓,改成办公还是稍微好一些。”他指出,海华大厦之前的酒店式公寓定位,有失准确,当住宅不够舒适,做成办公又不如纯办公写字楼高端。

在石旭升看来,目前的市场情况下,改成办公能够规避不利的政策因素,还是有一定的市场。不过开发商还是需要软件服务和硬件配套上下工夫。

快报记者 周映余

翠屏国际
CUIPING INTERNATIONAL

凭什么如此火爆?

超值性价比引爆千人看房潮

托乐嘉 城市广场

火爆看房潮!

8月7日,盛大开盘!全城菁英总动员!

87㎡ 104㎡ 125㎡ 142㎡ 全线限价公开

翠屏山下·地铁之上·南站核心·成熟商圈·旗舰社区·奢适品质

5212 9988

地址:江宁开发区将军大道9号 发展商:南京筑诚置业发展有限公司 营销代理:联合房地产经纪网