

南京楼市的冷清已经传递到了土地市场。昨天下午的土地拍卖会原定有11幅地要拍卖,但南京市国土局却在昨天上午临时出公告,暂停出让其中5幅地。剩余的6幅地中,1幅流拍、4幅底价成交;唯一的G46地块出现了两家房企竞逐,结果却是双方各报一次价就草草收场。为何暂停出让?国土部门的解释是“有规划和拆迁方面的原因”。但从剩余地块的拍卖结果看,不少业内人士猜测:被“雪藏”的地块极有可能无人问津,国土部门为了避免尴尬才不得不临时取消。

□快报记者 马乐乐

南京昨一场土地拍卖会“寒气”逼人——

# 原定要拍11幅地 5幅临时取消 铁心桥地块流拍 4幅底价成交

## ■意外

## 国土局暂停5幅地块出让

昨天的土地拍卖会早一个多月前就已经确定。今年9月5日,南京市国土局在网上挂出的第11号公告显示,总共有11幅地块将于10月18日公开出让,总出让面积达到58.4万平方米。今年下半年以来,南京的土地出让一直动作迟缓,而根据这个公告,昨天的土地拍卖会将是10月份三场拍卖中地块数量最

多的一次。“推地速度和力度都加大,楼市需要土地市场的刺激。”有业内人士这么认为。

就在众人集体关注之时,这场拍卖会却发生变故。昨天上午,南京市国土局发布补充公告,宣布暂停其中5幅地块的出让。这当中就包括很多人都密切关注的当年的天价退地——仙林湖G42地块。

## ■现场

## 4幅地底价成交 一幅地块流拍

“看来拍卖会很冷。”昨天下午两点,前来拍卖会现场“围观”的开发商有至少20人,可竞拍席上只放了“1号”和“2号”两块竞价牌,一位开发商摇摇头说。

事实果真如此。直到国土局拍卖组织人员宣布开始,也只有区区5家开发商到场。就在书面报价结束后,拍卖师表示,“4幅地块各有一家企业报名,G46地块有两家企业报名,G50地块因无人竞买而流拍”,这让现场一片哗然。公告显示,G50地块位于铁心桥地区,出让面积为63328.1平方米,起始价为8.6亿元。目前,铁心桥地区除了蓝岸3G和万科金色里程外没有其他新商品房。“G50的总价和楼面

地价都不低。”一位业内人士说。

由于4幅地块只有一家企业报名,因此都以底价成交。G39地块被江苏润地房地产有限公司以1446万元摘得,这幅地处于河西CBD地区,将建成地下停车场;G40地块被海岸(中国)投资有限公司以3.37亿元摘得,地块位于秦淮区永乐路洪家园地区,性质为商业金融用地;商业性质的G44为江宁区禄口街道信陵路以南A地块,南京华致建设有限公司以2170万元底价摘得;G48的全称为六合区雄州镇桥西新区雨花庭2号地块,江苏省房地产发展实业有限公司以1.85亿元摘得,也是底价成交的4幅地中唯一的纯住宅用地。

## 仅有一幅地出现温柔的“争夺”

唯一出现争夺的是六合区中山科技园的G46地块。这幅地块靠近中山科技园指挥部,出让面积达到129825.3平米,初始楼面地价仅1120元/平米。报名竞买G46地块的两家开发商分别是手持1号牌的南京中山科技实业有限公司和手持2号牌的吉林亚泰。

在主持人宣布两家竞买企

业的名称时,两企业的拿地代表分别将竞价牌举起示意。这幅地块的起价为3.2亿元,南京中山科技实业有限公司的第一轮书面报价就是3.2亿元,而吉林亚泰按规则加价了一轮,报价为3.26亿元。拍卖师两次报价后,1号牌拿地人员仍没有动静,拍卖师只好敲响了槌子。这样,吉林亚泰拿下G46地块,溢价1.9%。

## ■分析

## 楼市太冷,地价也将面临下调

“众人关注的焦点地块临时被暂停出让,这已经让大家感受到了寒意,只是没想到会这么冷。”现场观摩的一位业内人士表示。他向记者举例说,G42仙林湖地块是当年荣盛地产天价拿地后的退地,仙林湖地区由于有保利、万科、高科、栖霞建设等大牌房企的人驻而逐渐成为南京楼市颇受关注的地区,因此G42地块普遍受到业内关注。

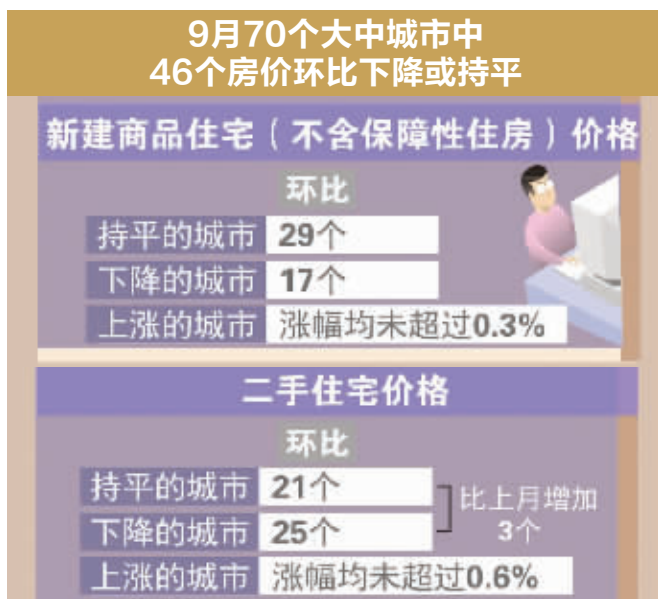
这位业内人士分析说,就规划而言这幅地早就被规划为住宅用地,他前不久去现场观摩

发现G42地块非常平整,长满荒草,并不存在拆迁事宜。他分析,G42地块的楼面地价达到4118元/平米,就当前仙林湖地区而言,保利的高价入市并不具备普遍意义,这样的楼面地价对于其他企业可能较为“吃力”。“仙林湖地区目前还没有形成居住氛围,真正发展起来还需要很久,其他房企没有进入是比较理性的选择。”他认为,第四季度南京土地部门将密集推地,接下来不排除国土部门有降低地价、推优质地块等手段出现。

## ■房价走势

## 国家统计局数据显示—— 南京新房、二手房价格都在跌

根据国家统计局的数据,南京9月份的房价又跌了。昨天,国家统计局发布9月份全国70个大中城市住宅销售价格变动情况,南京新房价格环比下跌0.1%,二手房价格环比下跌0.6%,至此,南京新房价格连续4个月环比下跌,二手房则连续5个月环比下跌。



新华社图

## 新房:北上广等一线城市 房价均持平

国家统计局数据显示,环比今年8月,70个大中城市9月份新建商品住宅价格下降的城市有17个,持平的城市有29个。在环比价格上涨的城市中,涨幅均未超过0.3%。与去年同月相比,70个大中城市中,同比价格下降的城市仅有1个,不过,涨幅回落的城市有59个,比8月份增加19个。

与前几个月类似,国内一线大城市的房价,已经呈现出近乎于“凝固”的状态。统计数据显示,北上广的房价在9月份都持平,这样的情况已经连续出现了3个月。

二手房方面,与8月份相比,70个大中城市中价格下降的城市有25个,持平的城市有21个。价格上涨的城市中,环比价格涨幅均未超过0.6%。引人注目的是出现抛房现象的温州,9月份温州的二手房价格环比大跌1.7%。

与去年相比,70个大中城市中二手房价格下降的城市有7个,比8月份增加了两个。同比涨幅回落的城市有46个,比8月份增加了12个。9月份,同比涨幅在5.0%以内的城市有50个。

## 南京:新房、二手房 统统都在跌

不同于其他大城市,南京的房价近几个月来呈现一路阴跌的状态。数据显示,9月份南京新房

品住宅价格环比下跌了0.1%,这也是自6月份以来,新房价格连续4个月下跌。二手房价格则环比下跌了0.6%,是5月份以来连续第5个月下跌。不过尽管连续下跌,两项数据同比仍然上涨,到9月份为止新房和二手房价格分别同比上涨1.6%和0.6%。

放眼整个9月份,南京楼市继续呈现“价跌量缩”的态势。一方面江宁、江北等多家楼盘“放价跳水”,多个区域楼盘都给出了较大幅度的优惠;另一方面买房人观望现象严重,9月份的日均成交才刚刚过百套新房。到昨天下午为止,南京网上房地产显示,南京楼市可售新房数量超过了4.4万套,再次创下今年的新高。

“房价降了0.1%还是比较靠谱的,这跟我前些天看到的一个数据不同。”今年下半年以来一直在到处看房的市民小李说,近来从他到处看房的感觉看,很多楼盘都维持不住今年夏天的定价了。小李所说的另一个数据是中国房地产百城价格指数,10月上旬这个指数发布9月份房价数据,其中指出南京9月份房价上涨0.09%。

中国不动产研究中心江苏分中心认为,目前南京房地产市场降声一片,在政策的影响和银根的控制下,南京房价已进入降价通道。库存量的持续积累、资金链的紧张、市场环境的艰难等构成对开发商的多重压力。预计从现在起,南京房价都将在下行通道中运行,随行就市是开发商和购房人的共同选择。

## ■业内观点

## 楼市大腕在宁放话 开发商降价要趁早

“楼市调控政策目前不存在转变风向的条件。”昨天,在南京房地产业协会、365网站和第一财经联合主办的南京紫金山峰会上,住建部政策研究中心主任秦虹说。本次峰会上,几名楼市大腕相遇,围绕政策走向、投资选择、转型突围等热门话题发表观点。而对当下楼市的看淡,则成为不变的主题。

### 调控政策难转向

“大家关心房地产政策会不会转向,我个人觉得目前房地产的调控政策不存在转向的条件。”住建部政策研究中心主任、研究员秦虹认为,“我们经常说南京、北京,一些大城市已经出现成交量下降、价格调整的市场变化。但这些变化并不足以导致房地产调控政策的转向,国家要控制房地产,是整个经济健康发展的必然需求。”秦虹强调,房地产行业必然要进入房地产业转型,“国家是在有意识地主动控制经济增长速度,并提高经济增长质量。”

北京师范大学金融研究中心主任、国际金融研究中心研究员钟伟认为:调控政策绝无放松可能。“应该清醒地认识到,现在才处在房地产转型的起点。”盛世太平投资管理有限公司CEO陈立民则指出,“限购令短期内不会改变,长期会取消”。不过,陈立民说,即使限购令取消,也并不意味着房地产的春天再次来临,因为政府肯定会有“后续政策”,他认为,房产税和奢侈税如果作为限购令的后续政策,可以压制投资需求。

### 楼盘降价要趁早

钟伟强调说,短期内房企将面临降价潮。“暗降不如明降,晚降不如早降,否则市场信心将会更脆弱。”钟伟说,“降价是他们没有办法回避的、不愿意选择的,但是没有办法不能不选择的唯一手段。”

“再往后几个月开发商就要降价生存”,陈立民认为,“压力最大的是开发商,因为开发商有现金流的需求,尤其是上市企业不得不把报表做好向股民有个交代。也就是说,这些上市企业在12月份之前要把报表做好,就必须降价卖房子。”

从投资渠道看,陈立民认为,市场冷清之时正是入市的好时机,如果没有其他好的投资渠道,房产从长远看依然是不错的投资工具。而星浩资本CEO赵汉忠认为,春节后是最佳买房时机,高端项目由于受限购的影响,正处在下行的窗口期,但也“不会超过明年年底”。

快报记者 马乐乐