

土地冰封下 楼市格局重组暗流涌动

当前,土地市场屡遭滑铁卢。土地冰封之下,掩盖着品牌房企与其他房企土地储备差距越拉越大的现实,明年的楼市格局隐隐呈现。

□快报记者 周彤

市场格局 土地储备高度集中

从南京市场来看,现在的土地储备集中在品牌开发商的手中。其中,苏宁环球、中冶集团、苏宁置业、世茂集团四个企业储备土地建筑面积均在200万平方米以上,四家企业合计储备的建筑面积为1293万平方米,占可比发展商总储备土地建筑面积的52.9%。其中以苏宁环球集团的储备土地建筑面积最高,达564万平方米,集中分布在浦口的天润城、威尼斯水城两个项目;其次为中冶集团,土地储备建筑面积为314万平方米(不含河西中部的置换用地),集中分布在下游滨江的老城改造项目。

土地储备集中在品牌开发商手里,而品牌开发企业的土地储备也通常集中在一两个“巨无霸”的项目中。例如,公认的“巨无霸”项目有6个,分别为苏宁环球集团天润城、威尼斯水城、中冶集团的下关滨江项目、雅居乐浦口过江隧道项目、世茂集团的海峡城项目、下关世茂外滩新城



10月最后一场土地出让十分冷清 见习记者 夏炜 摄

项目。“仅这六个项目合计起来,储备土地建筑面积就达到1103万平方米,占可比开发企业总土地储备建筑面积的45%,土地储备集中度较高。”有资深业内人士分析说。

竞争格局 外来大鳄后来居上

“当前,活跃在土地拍卖市场上的几乎都是外来品牌房企的身影,南京本土品牌房企动作寥寥。”南京广智行营销顾问有限公司总经理柳彪感慨说,南京本土的老牌开发企业拿地活跃度远不如外来企业。

“一方面,南京本土品牌房企数量也不如外地品牌房企那么多。”有不愿透露姓名的开发商表示。而另一方面,如银城、栖霞建设、亚东建设、苏宁置业、苏宁环球、城开建设、建发等企业,无论是资金规模、项目运营、物业服务等方面均受到外来大鳄的冲击。因此,近年主要以开发前期储备土地为主,或远走江苏的三线甚至四线城市如盐城、扬州、泰州、连云港等城市寻求发展机会。而还有一些房企则将重点转向其他行业,如进军矿业、金融业、娱乐业、文化产业等。

外来品牌企业成为拿地主角,中冶集团、雅居乐、金地等企业新增土地面积较多。中冶集团去年新增可建面积300万余平方米,目前在南京的土地储备仅次于苏宁环球,可建面积高达314万平方米;雅居乐去年新增可建面积97.66万平方米。随着地价的大幅上涨,土地市场成为大牌企业的竞价的舞台,本土的中小

企业益发举步维艰。

地理格局 郊区化进一步加剧

“从前一阶段的成交土地来看,明年的热点板块与今年大致差不多,也就是说今年大热的板块明年依然是热点,如板桥、仙林湖、顶山板块等。”张辉分析说,“以前看来最为末端的区域,比如仙林湖板块、江宁方山大学城板块等今年都有楼盘在售。”

记者注意到,从2010年6月到2011年10月这一年的时间里,南京当前无论一级土地市场或二级商品住宅市场几乎都集中在“一城三区”,也就是河西新城,以及东山、仙林、江北三个区域。

“随着地铁一号南延、二号东延线的运行以及纬七路长江隧道的通车,江宁、浦口及仙林三个新市区迎来发展契机,政府部门也加大上述区域的供地比例。而城北板块是个例外,虽然占了全市总成交建筑面积的30%,但只归因于中冶集团的两宗巨无霸地块(建筑面积达300万余平方米)。”

有业内人士分析说,基于轨道交通建成通车及建设规划以及老城区可用开发的用地体量减少,用地供应郊区化将成为南京土地的一个显著特点。今后用地供应主要来自江宁、江北、板桥、仙林等区域。

城开御园 实景现房即将公开

科技住宅,经过数年沉淀,随着客户系统的成熟,如今已从小众走向主流,尤其在高端居住领域,“科技住宅”正取代别墅,成为全新的身份标签。备受瞩目的城中唯一精装科技豪宅——城开御园实景现房即将于众所久盼中尊荣亮相,带给世人“恒温湿·自由控”的真实舒适质感。

城开御园为南京首度实现了“豪宅”与“科技”的携手,城开御园的地源热泵系统让一切舒适成为可能;毛细管顶棚辐射系统为室内保持24-26℃的舒适恒温;置换式新风系统让业主在家随时能够享受洁净的鲜氧SPA;建筑节能外围护系统深度实践“低碳”理念;生活热水系统让健康之水随时恭候;外遮阳系统有效阻隔太阳辐射;太阳能利用系统为家庭萃取自然精华;直饮水系统同步国际潮流;同层排水系统确保居家宁静安全……

如此超前科技,甚至成功征服了对住宅舒适最为挑剔的德国人,中国第一张住宅类德国能源证从此为御园所有。而世界银行节能贷款、国家3A级住宅成功花落御园,无疑是对城开御园科技价值的肯定。

■链接

城开御园位于玄武区后宰门地区,由五幢ARTDECO风格8层板式小高层组成。160户珍稀房源,采用南北朝向、大阳台、宽景窗的设计,使用国际一线品牌实施全面精装,并特聘世邦魏理仕担任顾问。目前仅余数十套精装房源在售,均价33000元/平方米,户型80-180㎡不等。

为庆祝南京城开集团成立30周年,现在购房全款96折,按揭99折,车位2.5万/个起的基础上,重磅推出“多重豪礼享不停”的回馈活动。

宏图地产 HONGTU REAL ESTATE

宏图 上水庭院

Gentler River Villa

180-220m²平层公馆, 11月尊荣加推

叠加、联排别墅同期热销中, 民国别墅示范区即将开放

主城绝版民国社区, 5公里家族生活圈

一百年前的民国豪宅,大都建在三城的中心,出行便捷,静谧的高区豪宅云集在衣冠楚楚的街区中,家族成员各居其前,各司其职,一个家族的繁荣,盛衰于此。一百年后,主城可否还有这种高端社区?答案是,百年的家族眷恋,依旧存在。宏图·上水庭院民国社区位于南京花神大道11号,距市中心仅3公里,以三城绝版社区的姿态,傲然屹立在雨花大道、软件大道、花神大道三大主干道交汇处。

地理价值的绝佳,让一家人各取所需,8分钟即至新街口,地铁1号线软件大道站无缝对接,主人上下班商务不拥堵,与南京“硅谷”之称的雨花软件园一路之隔,150余家高新企业、13家上市公司,IT精英、IT精英聚集;著名的雨花外国语小学紧邻于此,孩子上学方便,教育质量更有保障,无需名闻千里;宜家、麦德龙、片安昌咫尺之遥,雨花台公园近邻,老人们休闲旅游方便,购物快捷,一家老少各取所需,在这一片仅有的城市中心绝版之地,成为家族复兴的福祉之地。



大户型平层公馆, 三代同堂各有所乐

作为信质的低密度假社区,宏图·上水庭院的平层公馆继承了别墅的超大尺寸基因,目前推出的180-220m²之间主力户型,在空间和功能上都把平层住宅的舒适度开发到了极致。以233m²户型为例,四房三厅的平层空间完全可以容纳三代同堂的家族居住需求,主人房带书房的书房在此,私人影院、健身房、入室美容等空间的打造则给大平层带来了如同别墅居住般的尊贵感受;三面观景阳台、家庭活动室等空间,提高了居住舒适度的同时,也给家庭成员的生活提供了充分的公共活动空间,使家庭其乐,天伦之美尽享于此。



180-220m²平层公馆, 市区改善首选

据悉,宏图·上水庭院预计11月推出的59号楼平层公馆,面积在180-220m²左右;同时在售281-326m²叠加联排别墅。叠加别墅均价19000元/m²,联排别墅均价22000元/m²。