

11月一开局,大股东瑞安建业在所
谓“瑞安启迪联手拿下南京麒麟科技园G51地块”
的消息披露仅仅两天后,即宣布因看衰楼市而弃子南京
项目,并称日前的拿地是合营对方单方面的决定。这一过分戏
剧化的事件将年度南京土地市场的“逃离”主题刻画
得入木三分。

□快报记者 周映余
漫画 俞晓翔

一场逃离 为年度土地市场提前定调

没有“地王”,背后是地价滑坡

截至2011年11月10日,南京
市住宅、商业类用地土地成交面
积(不含溧水、高淳)约为333.98
万平方米,成交金额256.64亿元。

对比一下南京土地矿产市场
管理办公室发布的去年的数据,
2010年市区(江南八区和新三
区)共成交地块60幅,实际出让
面积403.97万平方米,成交金额
553.97亿元。

也就是说,今年前十一个多月,
南京土地实际出让面积为去年全
年的82.67%,成交金额却只占到
去年全年土地成交金额的
46.24%,土地成交单价明显大幅
降低。

据分析,在2011年剩下的一个
多月中,南京还需要完成近
300亿元的土地成交金额才能与
去年持平。业内人士预测,今年
全年土地成交量也许不会比去年
差多少,但土地市场收入或将不
到去年的2/3。

此前,曾有开发商认为,如果
今年土地成交锐减,未来两年的
住宅供应也会锐减,房价也会因
供不应求而再次上扬。但目前的

形势来看,更多的业内开始放弃
此观念。来自南京金网络置业的
预判是,“土地供应量没有大幅减
少,土地单价却在降低,未来一
两年房价上行的压力会加大。”

2010年的南京土地市场还
是区域“地王”不断涌现,雅居
乐江北“地王”7813元/平方米的楼
面价至今领衔该区同类地块;下
关梅家塘地块以12253元/平方
米成交楼面地价,创下城北住宅
楼面价新高;银城九龙湖项目,楼
面价几乎为周边楼盘楼面价两倍
……调控成威之后,2011年的南
京土地市场没有“地王”。

截至目前的50幅成交地块
中,住宅用地单价多集中在三四
千元/平方米,中海在江北拿下的
地块也才4000多元/平方米。六
合住宅用地楼面单价甚至低到千
元以下。5月,南理工科技园二号
路与双麒路之间起拍价11亿元
的地块,一度有业内猜测,可能成
为今年的首幅地王;不过其7000
元/平方米起拍楼面价,却吓退对
该地块有意的开发商,该地块惨
遭流拍。

用地转型,背后是未来预警

在住宅“限购”的挤压下,南
京出让的商业用地比重也开始增
加,投资资金向商业办公倾斜的
趋势也颇为明显。

从土地市场来看,截至目前,
南京成交的50幅地块中,28幅为
商业、商住和办公用地性质,22
幅为住宅用地性质。总体量来
看,333.98万平方米的成交面积
中,有80多万平方米为纯商业用
地性质,占到成交总量的近1/4。

但南京网上房地产的数据显
示,截至目前,今年南京全市(包
括溧水、高淳)的商业用房和办
公类用房总共还有421.3万平方
米可售面积,总成交面积约为
67.5万平方米。按照今年的销售
速度,目前可售的商业和办公用
房将还需6年左右才能消化。

具体从两种物业来看,今年
的办公物业销售形势好过商业用
房。截至11月10日,商业用房还
有约301万平方米处于可售,成
交面积仅约28.6万平方米,成交

面积不足可售面积的1/10。而办
公类物业已成交的面积却达到
38.9万平方米,比商业用房成交
面积多出约10万平方米,可售面
积为120.4万平方米,仅为商业用
房可售面积的约1/3。

有业内人士分析,光是今年
可售的商业和办公用房,就足够
开发商卖6年左右了,加上今年出
让的大量商业用地,商业地产在
未来3-5年内,将会进入供过于
求的集中爆发期。

南京问策商业顾问有限公司
总经理苏晓晴透露,大量资金涌
入商业地产、旅游地产,并不一
定都前景可观。对于缺乏资金实
力和运营经验的开发商来说,商
业项目也许是住宅市场之外的
“新葬身地”。

他认为,在未来两年的楼市,
商业地产不会比住宅更乐观,尤
其是后期缺乏统一招商运营的产
权商铺,投资者应警惕其投资风险。

个别逃离,背后是房企之痛

在商品房市场一波高过一
波的促销打折浪潮下,作为房地
产一级市场的南京土地市场,也
正在经历着从拿地量锐减,到个
别房企惊慌逃离的事实。

10月底,坊间盛传去年在
南京下关滨江拿下大幅土地的
开发商,因为资金紧缺,可能出
让手中地块。同期有消息称,另
一家开发商在完成其旗下一个
项目的建设后,将整体打包归还
给区政府,不再负责后续工作,
只需政府补偿一定的建设费用。
无独有偶,中冶南京临江公司携
手下关区政府联合开发长江国
际航运中心,中冶只作为代建
方,不负责后续工作,而下关区
政府也会给其一定的代建费用。

尽管这类消息确实与否并
没有得到有关方面的正面回答,
但一个不争的事实是:南京土地
市场却在悄然滑向谷底。

11月1日,香港瑞安集团牵
头成立的瑞安启迪科技园发展
有限公司以近32亿元的底价,

拿下南京麒麟科技园G51地块。
当业内还在谈论这块“巨无霸”
顺利出让将提振楼市时,持有瑞
安启迪科技园发展有限公司
75%股份的瑞安建业,却在11月
3日突然发布公告称,已在11月
1日终止与启迪股份的合营协
议,完全退出南京项目后期的开
发建设。

事实上,记者近期走访的多
家南京开发商高层也不再嘴硬
地看好楼市。“如果继续调控下
去,未来两年楼市都会很凄惨,
高端住宅会更艰难。”南京一
家知名房地产公司项目老总悲
观地预判楼市的未来。“我们年
底全线进入大动作促销期,”江
宁一家楼盘开发商不无焦虑地直
言,今年其所在企业进账甚微,
开发商年关非常难熬。“这一
次比2008年最艰难的时期更为
难熬。目前自保是第一位,利润
要放第二位考虑了。惨淡的市
场,先倒下的往往是那些心存侥
幸而又缺乏实力的小企业。”

成交大跌,背后是悉心呵护

截至目前,南京市(江南
八区和新三区,不含溧水、高淳)
共推出76幅地块,成交50幅,成
交比例65.7%,相较于去年全
年95.2%的成交率逊色很多(去
年推出63幅地块,成交60幅)。

7月份以来,南京土地市场
更为冷清,总共推出了46幅土
地,仅成交21幅,成交比例不到
5成。

据了解,在成交的50幅地块
当中,有35幅是底价成交。而15
幅溢价成交的地块中,多是出让
面积10万平方米以下的小幅地
块,且仅两幅溢价率超过100%。
今年最高溢价率为208.69%,是
江苏农垦集团于2月23日拍下
2011G01地块(建邺区楠溪江
东街以南,河西中部36-3)时创
下。六合的2011G26地块则以溢

价率103.5%,跻身今年仅有的
两块高溢价率地块行列。

10月18日土地使用权拍
卖,原定推出11幅地块,临时收
回5幅地块,剩下6幅1幅流拍,
5幅底价成交。有资深业内人士
认为,如果不是有关部门有意控
制上市量和推迟拍地日期,流拍
将是今年土地市场的大概率事
件。

南京林业大学城市社会学
系主任孟祥远博士对此深表赞
同。他认为:“5幅地的收回原因
据称是拆迁或规划原因,这显然
只是一个托词。因为这些新区地
块并无多大拆迁困难,规划原因
也不可能到最后一刻才发现。唯
一的解释就是政府勾地的过程
中,5幅地块缺乏意向企业,推
出也必然多是流拍。明显是为了
呵护市场。”

最新动态

11月10日17点报道

吴晓波: 调控正“动态博弈”

昨日,知名财经作家吴晓波
在高科荣域产品解析会上发表
了题为“中国改革史上的2011
年”的主题演讲。吴晓波认为,
目前正处于宏观政策波动周期,
2011年仅是过渡年,2012年才
是经济局势变化的关键,是上一
轮投资周期的结束年。

对于房地产市场,吴晓波先
生表示,不能用市场经济学来分
析。目前政策处于“动态博弈”阶
段,究竟明年的市场如何,跟供
求没有任何关系。

他表示,三件事决定了未来
的政策松紧程度。“这一轮房产
盘整的压力在于民众心理,
2009年房价大涨,老百姓通过
近24个月的时间有没有消化掉
房价上涨的压力,是政府决策的
关键要素。”

其次,吴晓波还认为,地方
政府被土地财政绑架,土地出让
收入锐减,地方政府不能熬得
住,也将是大家关注的重点。他
举例道,上海土地出让金
2010年为1300亿,今年上半
年仅有323亿;杭州去年为1200
亿,今年上半年则锐减到80亿。

另外,吴晓波先生还特别关
注了失业率问题。他表示,房地
产与130个行业相关,市场低迷
将导致裁员,经济问题可能引发
社会问题。“目前中国城市化速
度每年保持在1%以上,3.2亿农
民工逗留在城市,而每年新增的
大学生有2000万。”可能的因素
都要考虑到。快报记者 肖文武

验房问答

免费验房 迎接交付季

每年四季度,往往是新房集
中交付期,《金楼市》免费验房栏
目应季而出。

热线电话:84783520
84783545

1.读者邵阿姨:我家主卧有
一面墙挨着电梯井,电梯一运行
就有噪音,如果有业主回来较
晚,突然响起的运行声经常会吓
我一跳,这该怎么办呢?

《金楼市》:宜居丁渤验房公
司总工程师陶工表示,根据《江
苏省住宅设计标准》规定,电梯
不应与卧室、起居室(厅)紧邻
布置,受条件限制要紧邻布置时,
必须要采取有效的隔声和减震
措施。邵阿姨可以凭此找开发
商,要求查看电梯墙面的设计图
纸,看其中是否载明关于隔音的
具体做法,如果确定电梯设计不
规范,可以要求补全隔音措施。

2.读者钟先生:我家的防盗
门一踢就是一个凹痕,是不是材
质不好?防盗门好坏怎么判断?

《金楼市》:一踢就是一个凹
痕,这个防盗门的质量的确存
疑。要判断防盗门的好坏也很简
单。从消防角度考虑,高层的入
户门还需要具备防火功能。一般
而言,按正规工艺生产出来的防
盗门整体重量不会低于60公
斤,而入户门一般只有30-40公
斤重,而且,按照国家标准,全封
闭防盗门材质规定门框钢板厚
度应不低于2.0毫米,而普通的
入户门一般在1.5毫米以下,业
主可以从门框锁眼的位置测量
到门框钢板的厚度。另外,防盗
门内的填充物也大有文章,有的
生产厂家用蜂窝纸、麻秆作内填
充物,而不采用保温效果好的聚
氨酯发泡剂或更好的防火功能
的岩棉,使得保温隔音防火效果
大打折扣。快报记者 吴婷婷