

## 上海·风向标



## 上海经济加快“去房地产化”

统计数据显示,上海新建住宅价格已连续三个月环比涨幅为“零”。10月,上海二手房指数也出现自去年9月以来首次下跌。降温中,上海楼市正在进行合理调整。

今年前三季度,上海全市商品房销售面积同比下降13.1%,月均销售面积出现了自2005年以来的最低值。地产开发投资也逐季回落,前三季度分别比一季度和上半年回落4.1个和2.3个百分点。与此同时,今年前9个月,上海商品房新开工面积比去年同期增长23.7%,竣工面积同比激增近五成。

上海正借调控之机,实行“治本之策”:逐步降低经济对房地产的依赖度,并通过制度创新确保这一过程的“可持续”。数据显示,上海房地产业增加值占三产比重,已从“十五”末的14.6%回落至今年上半年的7.9%。

今年上半年,闵行区第三产业剔除房地产后实现的税收占财政收入比重为26.3%,比2008年提高近6个百分点;而房地产行业税收占区级财政比重从去年同期的42.4%降至28.4%。

房地产投资降速、比重降低,既是调控所致,更是上海经济主动调结构的结果。全力推进

“创新驱动”的目的之一,便是逐渐摆脱过度倚重投资驱动。今年,包括房地产投资在内的上海固定资产投资出现了1999年以来的首次负增长,而高新技术产业等投资和产出却保持高速增长。

降低地方财政对房地产业的依赖度,须以制度确保其“可持续”。记者从上海市财政部门了解到,上海今年大幅增加市对区县转移支付的力度,预计全年转移支付资金总量同比增幅将超过60%。与此同时,今年以来,上海新开工保障房在全部住房中的比重已超过七成。 新华社

## 全国·动态

●今年新开工保障房超千万套  
住房和城乡建设部昨日公布,截至10月底,今年全国城镇保障性安居工程开工已超过1000万套,实现了年初计划的目标任务。开工套数排在前三位的分别是黑龙江86.7万套、重庆52.8万套、陕西48.3万套。新华社

●一线房企销售额全面萎缩  
据已披露的销售数据统计,万科、保利、金地、富力、碧桂园等一线房企10月销售额同比降幅均超过20%。据《中国证券报》

●北京477家房企将被注销  
北京市住建委9日称,资质证书有效期届满后,未申请延续或执照已注销的477家房企,将被注销开发资质。据《京华时报》

## 南京·新动向

均价9900元/平方米  
万科“挖底”仙林湖

据称,如此定价还没到不赚钱的地步

作为仙林湖边第二家上市的楼盘,万科金色领域昨天宣布将于下周正式开盘。与此同时,一直神秘的开盘价格也终于揭开面纱,万科开出震撼房价:均价9900元/平方米。据称,此举是要为仙林湖的房价“筑底”。

□快报记者 马乐乐

## 搅乱“仙林湖”

上周,万科金色领域公开收取诚意金,奏响了仙林湖第二家楼盘上市的前奏。此前,作为仙林湖边首家上市的楼盘,保利罗兰香谷曾经开出11500元/平方米的价格,而万科金色领域的售楼人员则放出风“我们开盘的精装修均价不会超过这个价”。

前天,万科金色领域领取到了销售许可证,从公示上看,万科一口气领取了6幢楼共600多套房源的销售许可证。昨天,万科方面第一次透露了金色领域的开盘价格:首次开盘推出两幢楼共200套房源,均价9900元/平方米,最低的房源价格只有9100元/平方米左右。

仙林湖地区是南京楼市新兴的板块区域,虽然有多家大牌房企拿地,但目前这个地区仅有保利罗兰香谷一家楼盘上市。今年9月初,罗兰香谷首次开盘,均价11500元/平方米,最低价9900元/平方米起。

罗兰香谷开盘热卖七成后,金色领域加快了追赶的步伐,仅仅两个多月后,万科拿出的价格足以用震撼来形容。从销售许可证上看,金色领域的装修标准被定为1500元/平方米。如果按照这个价格计算,刨去装修价格,万科的毛坯房源均价仅为8400元/平方米——这无疑将仙林湖原有的价格体系完全打乱。

## 低价意欲“筑底”

昨天,万科南京公司的相关负责人表示,“均价9900元/平方米,就是要给仙林湖地区筑底,这个价格就是仙林湖的最低价。相信在我们筑底之后,购房者心里会有了谱,仙林湖地区的其他楼盘也都会心里有谱,这对大家都是好事。”这位负责人放言说。

今年以来,罗兰香谷和金色领域作为仙林湖地区两家首先启动的楼盘,彼此之间互相“截客”,成为楼市竞争激烈的典型。有意思的是,这两个紧靠在一起

的楼盘所拿的地,都是在去年下半年,而且地价都差不多:罗兰香谷的楼面地价4500多元/平方米,金色领域的楼面地价4400多元/平方米。

按照金色领域的楼面地价计算,如今精装修9900元/平方米的价格,利润空间非常狭小。“这个价格的确盈利非常少,但是还没有到不赚钱的地步。”南京万科的相关负责人说,“我们首先考虑的并不是亏本与否的问题,而是将购房者能够接受这个价格的问题。”在万科看来,只有将价格放到购房者的心理预期之下,才能在淡市中让购房者出手,进而也才能拉动销售,保证公司现金流的顺畅。

## 有望掀起降价潮?

金色领域的震撼低价入市,势必在仙林湖地区掀起风浪。但不少业内人士分析认为,万科低价入市,影响的将不仅仅是仙林湖。

“仙林湖距离南京主城区毕竟太远,意向购房人群其实还是有限的。在交流中不少购房者都告诉我,愿意接受万元左右的价格。而万科的一步到位,将极有可能刺激部分刚需和改善人群的购房欲望,拉动销售。”南京一家地产研究机构负责人说,而万科的低价入市,很有可能将其他楼盘和其他区域逼上降价的道路。

“比方说现在很多准购房者会想,万科仙林湖的精装修房卖到了9900,那么仙林湖该卖多少钱?江北该卖多少钱?江宁大学城又该卖多少钱?金色领域的这一举措,会降低买房人的心理预期,很有可能让其他区域的楼盘承受更大的考验,不排除接下来更大一波降价潮会随之而来。”这位负责人分析,由于处于地产企业的龙头地位,万科的举动常常会被视为风向标,例如江宁的万科金域蓝湾今年低价入市后,就直接带来了江宁楼市随后的降价潮。而处于新兴板块的金色领域低价入市,恐将更具有示范效应。

板桥两幅地块  
昨“因故”暂停出让

今年南京已有11块地“临阵退缩”

“因故暂停出让”——短短6个字,让原定于昨天下午举行的土地拍卖会“流产”。位于板桥新城的G53、G54地块尽管被认为有不少利好因素,但仍然没有避免临“出嫁”被打回的尴尬境地。算上这两幅地,南京今年以来已经有11幅地在拍卖前夕被叫停。

## 临阵退缩成了常态

多年以来,南京的土地拍卖会举行的时间都是在下午。可最近两个月,准备去采访土地拍卖会的记者们都多了一个习惯:拍卖会举行当天的中午再浏览一下国土局的网站。原因是,自今年下半年以来,南京的土地拍卖会屡屡发生“变故”。

按照南京市国土局的2011年第13号公告,位于板桥新城的G53、G54地块将于昨天下午公开出让。但是昨天上午,国土局临时发布公告,宣布这两幅地块“因故暂停出让”,具体交易的时间和地点另行通知。国土局人士没有对突然叫停的原因做出详细解释。不过对这两幅地知根知底的板桥新城相关负责人表示,地块暂停出让的原因主要是“需要对这两幅地块进行重新规划和评估。在规划调整完成后,将重新挂牌出让”。

对此行为,人们似乎已经见怪不怪——今年以来,南京已有11幅地块“因故”延期、暂停或终止出让。

## 两块地都曾被看好

本应于昨天公开出让的板桥G53、G54地块曾经被不少业内人士看好。公告显示,G53地块位于石闸湖北侧,是一幅出让面积超过10万平方米的居住用地,初始楼面地价3452元/平方米;G54地块位于石闸湖西侧,是一幅5万多平方米的商业用地,初始楼面地价2072元/平方米。

目前,进入板桥新城地区的开发商有金地集团、朗诗地产和

广东世纪城等。其中金地自在城和朗诗绿色街区早已在销售,且一直卖得不错。花样年集团位于石闸湖边上的花样年商业项目也已经动工,将对区域内商业配套缺乏的现状有较大的改观。

有业内人士分析,G53地块初始楼面地价为3452元/平方米,相比目前板桥新城房子近万元左右的单价来说并不高。如果开发商以底价或者是略高于底价价格获得该地块,未来如果房价没有出现大幅下跌,利润空间非常理想。而对于G54地块,虽然地理位置不如花样年地块,但是花样年地块的楼面地价高达4210元/平方米,远高于G54的初始楼面地价。“几家大牌开发商已经带热了板桥新城的楼市,拿下G53、G54有点前人栽树后人乘凉的味道。”

## 开发商“现金为王”

尽管地块被看好,尽管可以借其他大牌开发商的东风,但板桥的两幅地块的出让还是被取消了。“地块上市不是儿戏,岂能说重新规划就重新规划?无人问津可能是真实的原因。”一位业内人士分析。

G53和G54的命运,正是当下土地市场真实状况的折射。上周,香港瑞安临阵退出G51麒麟地块,并公告表示退出的原因是考虑到市场风险。而在土地市场变迁的背后,还有更多的辛酸和无奈。南京一位地产公司的经理私下告诉记者,他今年已经通过了瑞安地产的笔试和面试,被对方告知“等拿下地之后就组建公司,然后签合同”,结果此后瑞安退了地,公司压根没成立,自己的跳槽就这么没戏了。而一家知名开发商老总私下表示:“过去都是我们找政府想买地,现在是政府找我们推销土地。板桥的地我们也看过,但是现在还是现金为王,我们就不打算扩大阵线了。” 快报记者 马乐乐



漫画 俞晓翔