

**金楼市**

LANDSEA  
朗诗地产

东城汇

MOUNT HOMELAND  
紫峰公馆

华润悦府

从App store/安卓市场  
下载《精品周刊》  
选房更精彩



# 地价?天价!

## 高地价未随房价而降 楼市病根或将两年后发作

江北6字头起售、江宁7字头起售、仙林8字头起售、河西苏宁睿城降价、城南宏图上水庭院低价……进入12月份,楼市继续劲吹降价风。然而,土地市场价格却仍然坚挺,高昂的地价让小开发商拿不起,大开发商不敢拿。

根据南京市土矿市场管理办公室数据,截至12月1日,全市今年共拍卖了75幅地块,其中51幅低价成交,18幅溢价成交,6幅流标。另有10幅地块因故暂停或延期出让,亚健康状况明显。专家分析,土地市场清除了与商品房市场状况相关,地价偏高更是症结所在,市场有可能在2013年左右出现“市区供应不济、城郊供应过剩”的结构性紊乱。

□快报记者 肖文武

### 病灶

#### 住宅地价不降反涨

根据土地成交数据公示,截至12月1日,南京共完成土地出让面积418.8万㎡,另有49.26万㎡土地待出让,总面积与去年同期持平,成交金额为296亿,与去年的555亿尚有差距。按此计算,今年土地成交价有所下降。但南京中原地产研究总监张君介绍,与往年相比,今年出让的地块含金量明显下降。主要表现为:城郊偏远地块居多,加油站、农贸市场等定向地块增多,商业用地增多。剔除这部分地块后,有限的高含金量住宅用地成交价不降反涨。

以仙林湖荣盛退地为例,2007年底起拍价为4.1亿,今年重新出让,容积率上限由1.8修改为2.5,但起拍价却已经升至7.3亿。今年10月24日低价成交的No.2011G41下关复兴街地块,按容积率上限来计算,楼面价为6665

元/㎡,而在该地块南面不到1公里的No.2010G20下关白云亭地块,去年7月份成交的楼面价则仅为6003元/㎡。

城东某项目营销负责人介绍:“近期我们公司没有拿地打算,现在地价高,房价贱,不是介入买地的好时点。”

### 病状

#### 远郊开发畸形发展

专家分析,主城区地价高,出让难,导致土地出让的重心向远郊转移。根据土地成交数据,今年顺利成交的69幅地块中,住宅用地占27幅,总面积约158万㎡,其中六合成交97.5万㎡,占全市住宅用地成交面积的61.66%。

业内人士认为,主城区地价偏高,一些资金实力有限的小型开发商只能退居六合等地拿地开发。天诚不动产研究所副所长吴翔华教授也分析,从供应上来看,远郊土地供应指标相对较充裕,但六合接近100万㎡的土地出让



易手后的地王即将开工建设180米“双子塔”。2010年2月1日,上海证大置业有限公司以92.2亿元人民币拍得上海外滩国际金融中心地块,刷新当时的上海“地王”纪录。2011年11月2日,该公司以95.7亿元人民币出让了该地块。新华社发(钮一新 摄)

总量显然超越了城市发展蔓延的正常过程。吴翔华揭穿了最近的成交假象:“主城只是暂时性地减少出让量,并非土地已经用光。除了主城,两江板块的供应量也比较充足。六合目前的交通状况很难满足主城客户的居住需求,相当于只能买不能住。”

中原地产监测数据也表明,目前六合的住宅客群主要为地缘客户,当前的大量土地成交,必然在2-3年内造成供应过剩。

### 两年后主城将空窗

天诚不动产研究所副所长吴翔华认为,未来将是一个“去库存”的过程,目前南京新建商品房库存已经突破5.2万套,即将超过2008年历史最高点,总的来说市场会通过生产要素需求的调节来实现库存的减少。而一旦市场回暖,新房源上市量跟不上,则有可能导致主城住宅市场的供应不济。中原地产张君持类似观点,她预测,明年上半年市场会继续惨淡,去化率及开发进度都会相

应放缓,所以预计明年市场供应不会受太大影响,但两年后,市场有所起色后有可能出现供应短缺的现象。

### 疗法

#### 土地定价办法有待调整

中原地产研究总监张君表示,如果整个大环境不变,明年的土地市场还将延续今年“流标、延期出让、暂停出让”的清冷局面,如果不对土地的起拍价定价办法进行科学调整,市场形势会更严峻。

吴翔华也介绍,对于待出让地块的定价,一般应采用“假设开发法”。假设未来成品房售价要达到20000元/㎡,扣除开发商利润、建安成本、其他税费合计12000元/㎡,剩余的8000元/㎡则为土地的定价基数。再根据容积率上限测算出起拍价的上限。计算过程中成品房售价为变量,即如果房价处于下降通道,则地价也应随之降价。

# 苏宁睿城 500万重金征集“经纪人”

近日,席卷南京楼市的鼓楼新江东超级大盘——苏宁睿城推出“500万感恩大放送”活动,再度引发全城热议。苏宁睿城为回报消费者一直以来的支持与厚爱,特推出岁末感恩回馈活动,再掀入驻新江东购房良机。

苏宁睿城自2009年面世以来,每逢开盘必成城中瞩目焦点,一直以来备受置业者追捧,是不少业主心中的“楼市口碑王”。恰逢年终岁末,今年苏宁睿城特举办“500万感恩大放送”活动,答谢全城。在2011年以无可挑剔的品质改善产品,赢得了逾2000户业主的心,在同区域内成为绝对的品质标杆,成为新江东宜居生活的代言人。

据了解,为答谢市民的倾情推荐,即日起至2012年1月21日,凡推荐客户成功购房,即可获得8000至2万元的苏宁电器卡奖励。此次活动,针对的是95㎡至216㎡热销房源,户型涵盖小两口到三代居。苏宁睿城相关负责人则表示:这个活动在苏宁睿城尚属首次,500万实力投入,堪称最给力的感恩活动。

自开盘以来,屡创南京楼市新高,“夜光”“开盘劲销450套”等传奇均在睿城上演,位于CID与CAZ双核中心,区域价值提升



苏宁睿城项目实景

潜力毋庸置疑。新江东城市中央宜居住宅区日益成型,于此,苏宁睿城将为城市精英带来极具品质感、稀缺性及发展潜力的终极置业产品。

两大商圈交汇点,24小时生活精彩不休。苏宁睿城坐享新江东百万商业繁华,购物、休闲、美食、电影院一应俱全;自身商业配套苏宁广场,更将是新兴商圈汇聚的时尚潮流胜地,未来生活24小时繁华不间断,全天候繁华稳步尽享。

一期实景,率“鲜”实现。高

密度景观绿化、名贵树木、芬芳花朵、亭台水榭、园林水景等等错落有致,灵动精巧,悉心养护。丘陵草地铺设和石头造景,形成高低错落,绵延不断的景观效果,使得苏宁睿城景观园林呈现丰富生动的层次感和造型感。

### 最新动态

据了解,目前苏宁睿城在售95-216平方米少量臻品房源,入驻鼓楼新江东的席位有限,分秒必争哦!

# 谁复兴了太平南路 凤凰和睿大厦繁华起航

太平南路,百年繁华中心,凤凰和睿大厦,太平南路上的商务标杆,集商业、办公于一体的综合型大厦,由江苏凤凰置业投资股份有限公司倾力打造,首扛太平南路“小上海”地块复兴大旗,成就太平南路商务繁荣。

太平南路,民国时期的繁华商业街,商家云集,以其北通总统府,南接夫子庙的中心位置,当仁不让地成为南京第一商业街。如今,2.4公里的太平南路,正实施一个百亿元的复兴大计。白下区政府推出10大商业地块,范围覆盖整个太平南路。整个太平南路将分为三段改造,北段在现有黄金珠宝街的基础上,配置高级酒店,营造高端购物环境;中段打造为办公区域;南段利用靠近夫子庙的优势,发展旅游服务业。“小上海”地块作为太平南路商业街复兴计划的核心之一,已经率先启动。位于该地块上的凤凰和睿大厦将被打造为集商业办公于一体的综合型商业商务精品,以新型的业态矗立太平南路。

凤凰和睿大厦由江苏凤凰置业投资股份有限公司旗下南京凤凰地产有限公司全程开发,是集商业、办公功能于一体的综合型商务大厦。大厦办公面积灵活划分,80-1900㎡百变商务空间,满足多种办公需求;1-4层裙楼商业,计划引进餐饮、精品门店等高端商业,无限匹配区域繁华度;引入科技环保技术,打造标杆商务建筑。

江苏凤凰置业投资股份有限公司系凤凰出版传媒集团控股的上市公



司,为江苏首家定位于文化地产开发的房地产开发企业。自2005年成立以来,一直结合自身文化产业集团的资源和优势,创立独特的文化地产开发模式,展示文化地产所独具的魅力与内涵。目前已开发和正在开发的项目有凤凰和鸣、凤凰和熙、凤凰和美、凤凰山庄等。文化与建筑相结合,成就一个又一个精品之作。

江苏凤凰置业投资股份有限公司持续秉承“建筑文化大家”的理念开发文化地产,2009年的成功上市,更将使文化地产的开发如虎添翼。