

土地储备空仓,急坏开发商 抄底拿地各种不容易

一季度接近尾声,南京今年的土地市场仍然继续冬眠。整个一季度南京只挂牌了4幅地块。而经历过去年的低调,南京不少房企土地储备空仓的情况已经越来越严峻。盈嘉、城开、朗诗、银城等房企均在积极物色优质地块。但地产专家表示:虽然需求很迫切,但今年开发商想抄底土地市场,希望十分渺茫!

□现代快报记者 肖文武



■近五年1季度土地挂牌情况

年份	挂牌面积	挂牌幅数
2012年1季度	391881㎡	4
2011年1季度	720446㎡	13
2010年1季度	628556㎡	12
2009年1季度	511845㎡	7
2008年1季度	539792㎡	13

需求分析 余粮见底,亟待抄底

根据全市40余家品牌房企已公开土地储备的情况,目前朗诗、华润、银城、仁恒、宋都等18家品牌房企在南京已没有公开的储备土地。即便算上正在开发及在售的楼盘,可开发总周期低于2年的房企也有9家。

空仓窘境之下,不少房企正在物色合适的优质地块。经业内人士证实,目前银城、城开、盈嘉、恒大、朗诗均已经有所行动。朗诗日前参与了今年羊山公园西北角住宅地块的竞买,但与该地块失之交臂,银城地产总经理马保华则明确表示有意在浦口拿地。据马总透露,银城2012年的土地储备目标为12亿-15亿元,若2012年拿地不成功,银城或将无地开发。

另有小道消息透露,荣盛地产有意再次入主仙林湖。荣盛地产曾在2007年以7.1亿天价夺得仙林湖地王,闲置两年后在2010被国土局收回。对于重回仙林湖拿地的传言,荣盛南京公司副总经理宋璟欣表示:“如果地块价格合适,不排除再次进驻仙林湖。”

供应分析 量少:一季度挂牌创五年新低

根据《金楼市》统计,截至目前,一季度将近结束,但南京市国

土局仅发布两则土地使用权公开出让公告,挂牌四幅地块,总面积为391881㎡,仅为去年同期挂牌量的54%。面积及地块数量均创五年来一季度新低。而去年全年即便土地市场不乐观,但总成交面积仍然达到458.36万㎡。苏鼎房地产研究所所长宋坚认为,从目前的招拍挂进度来看,政府推地的态度仍然比较谨慎,除非开发商资金链充裕,土地价格有可能随之上涨,否则谨慎推地的趋势还可能持续。

价高:拆迁成本上升 地价难降

从已经挂牌的四幅土地来看,最受关注的No.2012G01金陵塑胶厂地块起拍价高达23.35亿元,出让面积为167767.4㎡。按照2.14的综合容积率来计算,即便开发商将建筑面积开发到极限,建成后的商品住宅楼面地价也将达到6500元/㎡。而目前该地块附近的晓庄国际广场、苏宁名都汇、左右阳光等项目的销售均价都在13000元/㎡左右。业内人士普遍认为这一起拍价偏高。新挂牌的No.2012G05大光路以南地块,虽然出让面积仅35619.5㎡,但起拍总价却高达10.5亿。

万科总裁郁亮曾公开表示,目前地价并没有低到可以“抄底”的时候,地价之所以没有下跌,是因为拆迁成本越来越高的缘故。宋坚认同这一观点,并预测今年的土地价格不太可能大降。

地远:高含金量地块 占比较少

从已挂牌的4幅地块及正在预告的6幅地块情况来看,待出让地块的含金量仍然有待提高。10幅地块中除大光路高价迷你地块及迈皋桥金陵塑胶厂地块居住含金量略高以外,其余地块大多位置偏远,或者属于商业金融用地。去年全市成交的158万㎡住宅用地中,六合97.5万㎡占总量的61.66%。南京房地产开发建设促进会秘书长张辉预测,今年土地含金量比去年应该会有所提升,但从一季度挂牌情况来看,暂时没有明显起色。

出路探讨 资金困境制约拿地意向

对于目前的开发商的空仓困境,多名地产研究专家的观点较为一致。张辉秘书长认为:“开发商必须要房子好卖、融资通畅才有资金储备土地。目前开发商也像购房者一样处于观望期。”宋坚则预测,今年的土地卖家会比往年更集中,类似于栖霞、朗诗、银城、仁恒等不差钱的品牌房企更有可能出手拿地。当然,也有房企干脆以被动姿态应战,靠吃余粮度日。万科集团总裁郁亮在3月12日召开的业绩发布会上表示:“我们目前的土地储备足够未来两至三年开发需要,我们宁愿错失机会,也不去冒险。”



主力店就位 就等你来赚

10大主力店入驻 即将盛装开业
入主明“葵” 现买立赚

- ◆ 淘金南站商圈龙头
超40万平一站式SHOPPING MALL!
扼守南站商圈黄金地段商业腹地!
- ◆ 地铁上盖王者地段
一、三、六号线纵横交错,地铁上盖绝版物业,
投资价值不言而喻!
- ◆ 十大主力人潮鼎沸
苏宁电器、永辉超市、中影东方等
十大品牌主力店入驻,即将开业!
- ◆ 超低首付超长收益
首付仅需30万起,压铺席位超值现房,
6%绝对收益零成本!











永辉超市



永辉超市



中南百货



中南百货



苏宁电器



苏宁电器



中影·国际影城



中影·国际影城



汇家国际



汇家国际

☎ 025-52886888

项目地址: 南京市宁溧路石林家东家西侧200米

毗邻亚洲最大火车站,年客流约6000万人次\10余家主力店,近100条步行街,品牌商机一触即发
 逾17000平米永辉超市、26000平米中南百货,集集城市级商业\5条高架线、4条地铁线、
 25条公交线路换乘\超4000平米苏宁电器、5000平米汇家国际,品牌引领消费



明发集团 股票代码: 0546.HK

开发商: 明发集团 | 金融顾问: 南京明发地产