

(上接B25版)

探因 房企“食欲不振”?

早在2011年年报中,万科等房企便明确表示今年将谨慎拿地。万科集团总裁郁亮在年报发布会上表示:“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。”这一态度代表了部分开发商的心态。业内人士认为,万科的谨慎心态源自于对政策的预判:如果调控不放松,产品销售进度继续缓慢,冒进的开发方式或将推高库存,对资金量造成重压。从今年政策面的情况来看,调控放松的可能性极小,这进一步降低了房企的拿地意愿。

中原集团研究中心监测,1-4月,十大标杆房企的权益购地总金额为189亿元,较去年同期下降63%。包括富力、华润、金地和绿城在内的不少标杆房企连续4个月都没有增加新的土地储备。甚至已经有部分房企不但不拿地,反而开始卖地自救。如绿城在出手上海外滩地王之后,又转手无锡2009年地王,不少实力欠缺的中小型开发商纷纷开始卖地求生。

根据国土资源部数据,截至2011年末,全国31个省未竣工的房地产用地面积近40万公顷,超出了半个上海市的大小。中国土地勘测规划院副总工程师邹晓云分析,如果把这些土地换算成实际商品房供应,2-3年将会增加7000多万套住宅,足够未来10年的市场消化。

然而,也并非所有房企都在踌躇不前,据悉,目前亦有不少已经无地开发的房企正在持币待购,银城、城开、盈嘉、恒大、朗诗、同曦均在其列。但市场的矛盾在于:开发商希望低价抄底获得高含金量地块,而地方政府则坚守保底价不愿贱卖。这一矛盾让土地成交频频受阻,导致市场供应和成交节奏缓慢。目前已经有部分河西、浦口地块有望出让,具体结果如何仍然有待观察。

走向 含金量将有所提升

网尚研究机构总经理李智介绍,从5月初公布的南京市2012年用地计划可知,今年一级市场冷清早已成为定局。他介绍:“受这轮调控影响,去年全市纯住宅用地出让同比前年下降27.73%。今年商品房用地供应量仅为400公顷,比去年的613公顷下降了34%。”供应计划的大幅缩减,意味着今年的成交极有可能在去年的基础上再度下滑。

李智分析,去年土地出让总收入降幅接近四成,在没有出现收入替代渠道的情况下,若今年土地收入再度缩水,势必给地方城市建设带来巨大压力。在强大的财政压力之下,地方政府已经开始将出让重心转移向更具吸引力的高含金量地块。而对开发商而言,虽然近期南京楼市卖得最好的是郊区刚需类产品,但由于这类型楼盘数量较多,竞争激烈,抗跌性较差,并且郊区土地存量较多,因此在特殊时期并不受欢迎。

李智预计,今年的土地供应和需求都将向主城区范围内靠拢。根据国土局招拍挂信息,今年地块含金量确实比往年同期有所提升。已经挂牌并成交的3幅住宅用地中,一幅位于白下区大光路,另一幅则是迈皋桥原金陵塑胶厂巨幅地块。而待出让的地块中也有雨花台区的大幅住宅用地。已成交或挂牌的全部8幅地块中,有6幅位于江南八区。预告地块中除河西的31万㎡地块以外,也有瑞金路、雨花台区等高质量地块。虽然成交量下滑已成定局,但今年南京或许可以“凭质量取胜”,成为主城稀缺住宅地集中出让的年份。

今年不少即将交付的楼盘被业主爆出品质缩水,而记者了解到,其实私下里给楼盘缩水的开发商不在少数,“成本在涨,房价不变或者下降,开发商为求利润率,只得牺牲品质。”有业内人士一语道破玄机。

□现代快报记者 周彤



“不奢望24K金马赛克镶嵌入户大堂(左图),只希望石材贴面简洁大方(中图),千万别像货梯一样(右图)。”

资料图片

减配,发生在你难以投诉的地方

今年不少楼盘都将交付,其中不少项目被业主爆出房屋品质缩水、配套瘦身。“眼看就要交付了,我专门去了我家那栋楼看过好几次,”河西某楼盘业主说,“结果发现原本承诺200平方米的大堂缩水成了一个楼梯过道的大小,这让我们业主无法接受。”

江宁一项目的业主也发帖质疑品质缩水,开盘时宣传过道贴砖,并有过道的示意图;而实际将交付的过道却变成了白墙。在该图上,记者清楚地看到,示意图上的过道,确实贴着砖,一直贴到墙面的腰线,而实际的过道却变成了

普通涂料刷的白墙。业主们很愤慨:“先不论室内装修如何,连过道这种公共部分都省成这个样子。”

而江宁另一楼盘最近身陷业主维权门,其品质被业主一再质疑,外立面与承诺不太一样,同时,曾经许诺的双层隔音玻璃,即将交付时却变成了普通的单层玻璃。

河西某个曾打折促销的楼盘也被业主爆料称“不仅房价跌了,品质也跟着缩水”,大堂的玉石变瓷砖、门窗由整体进口换为配件进口、安全通道三楼以上全部水泥地白墙等等。

看得见的地方,比如小区的公

共部分:大堂、楼梯、过道、外立面、门窗等,经常在开发商的节约成本过程中缩水。“我们所采用的门窗都是YKK的,成本就是一般门窗的双倍,但忙着做减法的开发商会将门窗由高档品牌换为普通的,能节约不少成本。”一位业内人士表示。

更有开发商直言不讳:“例如外墙面本来是真石材,换成仿石材;本来是高速电梯,变为普通电梯;本来是用大理石铺公共空间,改成瓷砖了;本来是瓷砖贴墙,变成涂料了……这些在近期的南京楼市中都很常见。”

减配,发生在你容易忽略的地方

在不影响房屋质量安全的前提下,“减配”成为开发商节约成本的主要途径。“在很多业主不容易发现的地方,偷工减料的办法更多。”和多家开发商有合作的某园林公司负责人透露说,最容易偷工减料且不太容易看出来的是楼盘的园林绿化。

例如,通常一棵直径5厘米的树只需要100元,而直径10厘米的树成本六七百元,相差不止一倍。同时,小区主要干道行道树的要求是直径15到18厘米,成本将近2000元一棵,而换成直径13到15厘米的树,成本降为1000多元

一棵。即使是同样直径的树,不同品种价格相差也很大,比如种植银杏的成本肯定高于种植桃树的成本。另外,调整乔灌木与草坪的比例,也就是把种乔灌木改为种草坪也可以节约成本:灌木的成本大约是50到60元/平方米,而草坪一般只需要10元/平方米。又或者减少硬质景观,所谓硬质景观是指喷泉、廊架、雕塑等,成本较高,换成园林绿化这种软质景观成本又会节约不少。

“广义上的园林绿化是包含了绿化、铺装、景观等,价格也不尽相同。绿化景观造价1000元/平方

米是非常高档的了,一般中档绿化在600元/平方米左右,比较便宜的两三百元每平方米的小区也有。有的开发商为了节约成本,将单价600元的绿化降档为400元,以一个10万平方米的小区来说,光园林一项就可以轻松节约2000万。这样的减配方式,业主很难发现。”

针对以上种种情况,律师也表示,即使业主发现交付后绿化、景观、公共装修等缩水,维权也十分困难。因为一般来说,小区的绿化标准、公共部位装修标准都不会详细地写入合同。

活动征集

我爱南京,我爱新街口

新街口文化馆征集活动启动

“说好了,新街口见!”

时至今日,“新街口见”依旧是人们频繁使用的约会口头禅之一。她珍藏着无数南京人的共同记忆,每个南京人或多或少都曾在这里留下自己的回忆。几十年来,从柴米油盐到吃穿住行,南京人的生活发生了巨大变迁。新街口,这块珍贵的弹丸之地,珍藏的过往依旧历历在目。“一盘鸭子一杯酒,一张小报拿在手,吃鸭看报两不误,饱了肠胃慧了头”,这是李阿姨幼年常听到的童谣。如今,她还是会同约上好友常到新街口的鸭血粉丝店,回味他们童年的记忆。

“回头一看,13年了。”

“1999年12月26日,我们跳课去新街口,正巧碰到苏宁电器开业。人多拥挤,我紧紧拉住她的手,这一拉就是13年。”苏宁新街口店里一对夫妻告诉记者,周末没事的时候,来苏宁一起挑挑家电,给父母买买礼物,很是享受。13年前他们亦是在苏宁牵手的。从少年懵懂到如今的伉俪情深,苏宁,是他们爱情的初始地。

作为伴随南京13年之久的苏宁新街口店,见证着新街口商圈升级之路、南京市民生活的点点滴滴。历经13年发展,苏宁新街口店

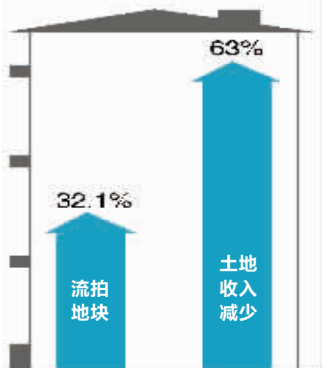
升级为新街口苏宁电器广场,将再一次让世界从新街口起步,并继续携手新街口创造属于南京的美好回忆。

世界上最长的保鲜,是人的记忆。

5月21日至6月17日,新街口文化馆征集活动,提供你与新街口或新街口苏宁店有关的照片、报纸、地图、票据、故事!万元大奖轻松到手!登录新浪微博,@寻找新街口的记忆,转发微博即有机会获得50元手机话费。

苏宁电器广场,邀你一同找寻新街口的美好往昔。

数据



2012年以来,土地流拍频现。截至5月21日,包括北京、上海、广州、深圳、天津、重庆等在内的全国20个重点城市土地流拍宗数达到107宗,较去年同期增加32.1%。涉及土地收益至少达到138亿元,同比增幅63%。