

仅仅举了一次牌,备受关注的高铁南京南站首幅住宅地块G07就被万科收入囊中。昨天下午的南京国土拍卖会上,4幅地块有3幅以底价成交。而当中有三家房企冲着G07地块而来,最后却平静收场。万科的出手早有征兆,近两个月来,万科地产在全国频繁出手,被不少人认为从“过冬”转为“抄底”。

□现代快报记者 马乐乐

南京南站首幅住宅地块 昨被万科9.41亿元拿下



制图 俞晓翔

三家“争夺”,只有万科“马甲”举牌拿下

昨天下午的拍卖会上,工作人员总共拿出了三个竞价牌。“不用问,都是冲着G07地块来的。”现场一位开发商笑着说。在事先的出让公告中,G07地块的底价为9.21亿元。手持1号牌的南京站东投资咨询有限公司和手持2号牌的北京中瑞凯华投资有限公司都事先给出了书面报价。前者报价为9.21亿元,后者报价为9.31亿元。因此在拍卖伊始,主持人宣布拍卖的起点为9.31亿元,加价幅度1千万元。

“1号”很快举牌:9.41亿元。“有没有加价的?”面对主持人反复的询问,“2号”和“3号”坐着纹丝不动,有的工作人员还把脸扭向了一边。最终,G07地块被“1号”以9.41亿元拿下。

事后记者了解到,南京站东投资咨询有限公司为南京万科公司新注册的子公司,而手持3号牌“打酱油”的是朗诗地产。据了解,万科用“马甲”拿地已经是惯

例,南京的万科项目拿地公司均为万科全资注册的子公司。

与万科相比,另外3幅地块的出让显得异常平静,均以底价成交。城南软件谷的G06商业地块,被软件谷发展公司以2.5亿元竞得,预计未来将打造成商业综合体。位于苜蓿园大街与光华路交界口的G03商业地块,被南京实佳基础设施建设开发有限公司以6009万元拿下。江宁湖熟街道的G08地块,被南京恒建房地产开发有限公司以2520万元摘得。

南站“处女地”让开发商又爱又纠结

事实上,自从G07地块一个月前首次登上拍卖公告,万科就一直一直是“绯闻”对象。“这块地我们考虑了很久,很想拿,但是也很纠结。”在半个月前,南京万科公司一名知情人士透露。G07地块的明显利好和明显不利,正是让开发商又爱又纠结的原因。作为南京南站地区首幅出让的住宅地块,G07无疑有标杆和拓荒的意义。公告显示,G07地块“东至规

划站东二路,西至规划站东路,北至规划站前路,南至规划站前三路”,很明显周边的道路目前连正式的名字都没有。G07位于南京南站的东南方向只有不到1公里处,目前站在G07地块所处的荒地上,四周皆为平地,周边最明显的建筑就是火车南站和高铁高架。目前,南京已经出台了南部新城的规划,以南京南站地区为核心的南部新城,规划起点较高,未来也有350万平方米的住宅。

“这幅地块的劣势也比较明显。第一、南站地区目前除了流动人口,没有人气,拓荒者压力较大;第二、由于靠近机场,公告要求在机场搬迁之前,规划限高45米,搬迁后只能是60米,目前机场搬迁尚不知确切时间,因此实际上只能限高45米,这会制约开发商利润的最大化。”一位知情人士表示,这是万科拿地之前反复思量的重要原因。

楼面地价5千多,未来房价参照宁南还是江宁?

根据9.41亿元的总价、7.6万

多平方米的出让面积和2.39的综合容积率计算,G07地块的楼面地价为5158元/平方米。这样的楼面地价到底贵不贵?

目前,南京南站地区已完成拆迁,周边并没有一个可以参照的楼盘,距离G07地块最近的应当是江宁区的左邻右里。目前,左邻右里的房价高达13000元/平方米。如果参照左邻右里的房价,G07的楼面地价无疑是可以接受的。而如果将目光移向北边,软件大道的宏图上水庭院价格更贵,达到了16000元/平方米以上。

“如果简单对比,G07地块还是蛮划算的。但是这价格不能简单用左邻右里或者上水庭院来对比,毕竟前者是江宁区楼盘,而后者有别墅项目。”一位业内人士表示,事实上G07有一个很不利的因素是,规划要求60%的面积建住宅,40%的面积建商业。“目前南京南站地区人气非常淡,现有的个别商业项目因为人气太差而几乎坚持不下去,G07地块未来建设这么大商业项目,规划部门希望完善配套的用意可以理解,但对开发商来说却是风险比较大的。”

分析

“大佬”万科出手 楼市“底部”已现?

南京万科公司的总经理付凯昨天晚上接受采访时透露,该地块的商业部分预计将建设沿街商铺,并且将和住宅部分同时进行开发,至于具体产品细节,只表示“万科将在这里打造高品质的产品”。

龙头房企万科的出手,令不少业内人士惊呼“底部已现”。“作为行业龙头,万科的转向很可能说明,房地产企业已经开始乐观面对后市。”南京房地产建设促进会秘书长张辉说,在南京万科同样具有标杆意义。去年底万科金色领域的低价入市,带动南京楼市一波广泛的价格调整。而如今万科开始出手拿地,很可能有“抄底”的意味。

然而,谨慎的房企更多。本次拍卖会上出现的朗诗地产,今年已参加多场拍卖会,但都表现谨慎。从今年以来的拍卖会上看,虽然房企逐步回归到拍卖会上,但溢价普遍很少,底价成交的仍然是多数。

纵然飏到极速 依然独领风度

福特蒙迪欧-致胜 旗舰运动限量版
搭载福特EcoBoost GTDi 240直喷涡轮增压发动机

一身白色装彩,一具出风风行——搭载EcoBoost GTDi 240直喷涡轮增压发动机,并携PowerShift双离合变速器,完美融合240匹超强动力与7.9升超低油耗。轻盈油门,驶将一切置于脚下,这最曼妙的气场,此刻融进你同它共赴征程。全副武装仅2000台,特称为准钢骨,请在经销商4S店!6月30日前认购,送特别限量版车钥匙。

标配双离合变速器 E 合金轮毂 直喷涡轮增压发动机

长安福特马自达 荣誉出品

活动详情请咨询当地经销商

- 南京泰山福联 025-52105888
- 吴江富隆 0512-63646999
- 昆山格林威 0512-57936888/57868800
- 常熟福源 0512-52306333
- 无锡福源 0510-88556222
- 金坛欧派罗 0519-82369981
- 镇江福联 0511-88892888/88881000
- 海门福源 0513-68187888
- 宿迁良宇福源 0527-84568700
- 连云港福源 0518-85911111

- 南京长福新港 025-85331199
- 江苏富隆 0512-65971188
- 格林威(太仓) 0512-53773588
- 无锡新纪元福源 0510-83102111
- 宜兴福源 0510-87226666/87971862
- 常州福源 0519-86526588
- 扬州福源 0511-88489099
- 镇江天安达 0523-89199988
- 盐城森风 0515-86276827
- 淮安润东 0517-83726999

- 南京福源 025-52430777
- 张家港富隆 0512-56912799
- 苏州福源 0512-80991000
- 江阴广福源 0510-86256111/86256099
- 无锡福源 0510-68866555/400-182-3333
- 常州欧派罗 0519-85190901/85136829
- 丹阳福源 0511-86995888
- 扬州福源 0514-85660000
- 江苏良宇 0516-83878907
- 泰州天安达 0523-86398366

- 南京江北福源 025-85669010
- 苏州天福源 0512-66620333
- 苏州东福源 0512-66100000
- 无锡东方福源 0510-82128818
- 溧阳福源 0519-80896888
- 如皋福源 0513-80553131
- 南通福源 0513-85605333
- 江都福源 0514-85310777
- 徐州南东福源 0516-87774-888

www.ford.com.cn
800-810-8168
400-887-7766