

### 亢奋拿地 系列报道 1

“最近出让的地价格都不便宜,一级市场的行情就是如此。何况这已经是我们在主城范围内能找到的最便宜的地了。”南京昆仑沃华置业有限公司副总经理乔辰天在以超九千元楼面地价拿到老城北地块后,对记者表示。

## 地价大涨VS房价难涨; 区位占优VS环境堪忧 高地价凸显老城北人居矛盾

“地价逼近河西,老城北要逆天了?”上周四,位于城北迈皋桥板块的G32、G33地块遭遇近十家房企争抢,最终南京昆仑沃华置业有限公司分别以4.05亿、2.85亿包揽上述两幅地块,溢价率超70%。按照容积率上限计算,两幅地块的楼面地价均已超过9000元/㎡。

业内人士指出,老城北享有得天独厚的主城区区位,但居住环境却常年被南京市民所诟病。而今地价涨幅远超房价涨幅,老城北终于不甘落后试图在房价上奋起直追,然而,老城北的高价房,购房者会买单吗?

文/现代快报记者 肖文武

### 最近事件

#### 地价领涨全城,直逼河西

上周四的拍卖会落锤之前,没有人预料到,被安置房和小产权房包围的迈皋桥万寿村地块能拍出超过9000元/㎡的楼面地价。就在该地块北侧两公里,下半年即将上市的金燕语庭项目2011年拿地的价格仅为4409元/平方米,这次轮到昆仑沃华,地价却已经翻了一番。而与该地块紧靠的通宇林景御园项目,拿地价格也仅为6798元/㎡。

仅一年半,地价翻一番。9000元/㎡的楼面价不仅刷新了迈皋桥区域地价的新高,甚至已逼近今年3月五矿在河西南部拿下的地王价格。而去年底被业内奉为“天价”的几幅江心洲低密度高端住宅用地楼面价最高也仅8125元/㎡。对于此次拿地,南京昆仑沃华置业有限公司副总经理乔辰天介绍:“最近出让的地价格都不便宜,一级市场的行情就是如此。何况这已是我们的主城范围内能找到的最便宜的地了。再怎么说是主城,交通和生活配套成熟。板块内很多企业主都有不错的经济实力,加上周边的商品房住宅不多,在供需结构上有优势,我们觉得这个价格还是在合理范围内的。”

### 板块调查

#### 徒有主城区区位,宜居环境欠缺

新绸缎、旧抹布。不少人对河西、城北这两个区域的印象大抵如此。新绸缎可以精心描画刺绣,通过高起点的规划让价值直线上扬,相比之下,传统老旧板块改造升级的难度却显而易见。从区位上来看,老城北占尽主城优势,与鼓楼、新街口的距离非常近。但受制于常年以来脏、乱、差的城市面貌,化工企业扎堆造就的恶劣居住环境,让老城北难以摆脱刚需板块、保障房板块的定位。

据了解,整个老城北化工企业共有数百家,其中仅燕子矶地区便曾盘踞了66家化工厂。市民余先生介绍:“以前住城北,下雨天雨落在脸上都会发麻,大晴天晒干的衣服会有一股酸味,梅雨天气里还能闻到臭带鱼的腥味,因

#### 业内人士评价:过于乐观

对于房企的拿地判断,有业内人士持不同意见。南京新景祥营销机构常务副总经理何晔表示:“我能理解仙林湖7800元/㎡的价格,毕竟板块规划和发展前景已明朗,但从迈皋桥万寿村周边的环境及房价涨幅来看,2-3年后如果上市,房价能不能涨到开发商所预期的位置,真的很难说。”业内人士分析,城北板块房价涨幅历来较缓慢,即便此轮楼市热潮,也仅有已被划归鼓楼区的原下关滨江部分房价有明显起色。以大发燕澜湾为例,其底跃房源自去年10月份推出至今,均价几乎无明显变化;乐居雅花园9700元/㎡的谷底价也仅比去年统计微涨了400元/㎡。

据乔辰天介绍,昆仑沃华对该地块的定位是“品质型刚需”,极有可能打造成精装修产品。他表示:“在价格上我们会通过大量的小户型来控制总价,80㎡两房、100㎡以下的小三房会是主打产品,预计明年下半年可能上市。”照此标准来计算,该地块未来售价至少要达到18000元/㎡以上才能实现平均盈利水平。业内人士判断,即便在不考虑政策风险的前提下,按照目前城北的房价涨幅来计算,到2014年底,实现这一价格仍有难度。

为周围的污染太重,园里的小菜经常发霉,化工厂每年都要赔钱给菜农。”而今虽然不少化工厂已经陆续搬迁,但其对居住环境造成的影响短期内却无法恢复。网络社区论坛的业主反映,目前城北板块仍然晴天尘土飞扬,雨天处处泥泞。

除此之外,整个城北缺乏大型集中式高端商业配套,居民日常消费依靠周边零散商业,以及鼓楼新街口。医疗、教育配套相比其他主城板块也略有逊色。何晔认为:“虽然城北板块的地价已经在上涨,但却并不意味着房价也会随之暴涨,最终仍需要有足够庞大的客群来作为支撑,从这一点来看,城北板块并不具备涨价条件。”

### 前景解析

#### 未来难言改善,变现仍需时日

对于城北板块的发展,业内人士认为仍需放在一个较长的时间周期内来做判断,短期内要有蜕变难度很大。

南京新景祥营销机构常务副总经理何晔介绍:“城北发展的第一步就是化工企业的搬迁。像杭州,就已经明确把所有带污染的化工企业全部搬出主城区之外。城北已有明显进展,但仍需推进。其次则是搬迁后的城市规划,如何让城市面貌和居住环境有一个新的状态。现在的购房者显然还看不到明确的蓝图。从这个现状来看,城北离‘改善’的定位还有很长一段距离。”

城南某楼盘负责人则认为,主城区现在还剩两个板块谷底,一个是南面的西善桥,另一个则是北面的迈皋

桥,两个板块显然都有潜力,但关键在于这个潜力何时能够变现,可能还需要一些利好的助推。

天正集团南京置业有限公司鲁进认为,土地拍卖溢价30%则说明楼市前景看好,一级市场较为理性,是拿地的最佳时机。相反,如果溢价率达到80%,就已经是不理性的状态。目前不少房企就已经处于这样的亢奋状态。

南京天诚不动产研究所副所长吴翔华则认为近期政策面动静不大,加之市场情况良好,让众房企对市场前景持乐观态度。但对不同地块仍需做具体分析,且后期市场走向还要看政策面的进一步引导,譬如银行资金紧缺现象就是一个不稳定的因素,买卖双方都不宜盲目乐观。



曾经的城北化工厂成群,烟囱林立,空气质量明显低于其他城区。如今,品牌开发商们带来了人居改善的契机。  
资料图片