

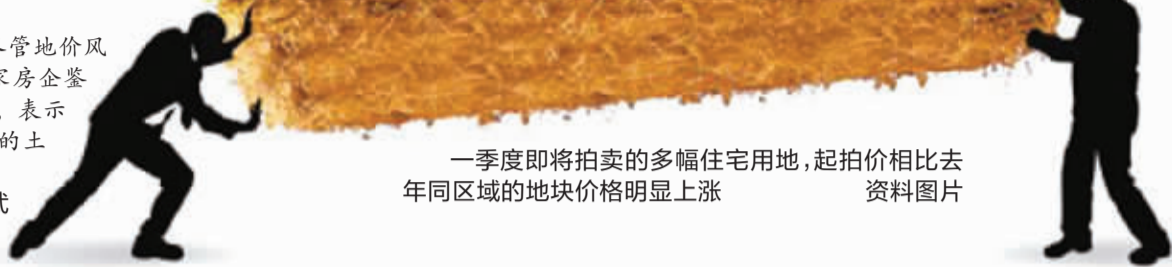
# 房企土地储备告急，或高位涉险抢地补仓

## 土地起拍价拒绝『盘整』

三月的楼市乍暖还寒。随着优惠降价从杭州蔓延至北京、广州等一线城市，不少南京市民暗自欢呼：终于等到了传说中的“盘整期”，今年南京房价或许不会再疯涨。然而与渐淡的市场行情相悖，土地市场仍在高歌猛进，根据国土局的土地出让公告，一季度即将拍卖的多幅住宅用地起拍价相比去年同区域的地块价格明显上涨，有业内人士吐槽：“面粉太贵，却逼着面包降价。这不合逻辑！”

耐人寻味的是，尽管地价风险越来越明晰，但多家房企鉴于目前土地储备告急，表示仍会全力参与一季度的土地拍卖。

现代快报记者 肖文武



一季度即将拍卖的多幅住宅用地，起拍价相比去年同区域的地块价格明显上涨  
资料图片

### 数据

#### 同地段今年起拍价超去年成交价

根据南京市土地矿产市场管理中心数据，位于江宁区高新园学十二路以南、务实路以东的2014G09地块按容积率上限折算，起拍楼面价为5327元/㎡，而紧靠该地块的另一同条件地块去年成交价仅为3217元/㎡。无独有偶，位于江宁天印大道和文靖路路口的2014G13地块起拍价为6783元/㎡，而1.8公里之外，2012年12月成交的一幅低密度住宅用地均价仅为5518元/㎡，去年6月中粮在上坊斩获的2013G34地块成交均价也仅为7337元/㎡。

在备受关注的仙林湖板块，位于金地湖城艺境西侧、高科荣境北侧的2014G07地块起拍楼面价则高达6450元/㎡，鉴于这是仙林湖板块最后一块二类住宅用地，业内人士分析有可能达到最高限价，按35.2亿的总价限制来计算，最高可竞至9544元/㎡的高位。而区域地王金地湖城艺境成交楼面价也仅为7863元/㎡。

最近挂牌的城北经五路2014G16地块看似楼面价较低，实则并不便宜。天正置业营销总监鲁进介绍：“这幅地块总建筑面积不到25万㎡，其中住宅面积只有10万㎡，剩下的15万㎡全为40年产权的商业性质。其中有5万㎡商业还必须由受让方自持，不得分割销售、分割

转让。加上地块的位置也在万寿村以北，所以不能跟恒大、中电等纯二类住宅用地的地王直接对比。根据这些限制条件，如果有房企要抢夺，17.4亿的总价限制我觉得将会是很高的拿地成本。”

### 市场

#### 高地价难挡“无地”开发商

新城地产南京公司总经理助理刘茜透露：“我们今年拿地是个重要任务，除了在售的新城香溢紫郡和新城玫瑰湖，没有其他土地储备了，现在江宁、仙林几幅待出让的住宅地块我们都在看。”据了解，目前天正、新城、世茂、招商、万达等多家房企去年在土地市场颗粒无收，对土地的需求正越来越迫切。业内人士透露：“你随便挑一个待出让地块，稍微站个十几分钟，就能等到好几波来看地的房企。而且大家对区域、地块条件已经没有太多余地挑剔了，只要是住宅用地就抢手。”

南京新景祥机构常务副总何晔分析：“目前的土地市场状况跟新房市场严重背离，价格偏高。但对开发商而言，他们需要保持运转，不可能停止开发，所以只能被迫高价拿地，尽管他们也知道风险很大。我觉得现在的土地市场是政府跟房企之间的博弈，一方面土地成本在提高，另一方面房价涨幅又受限，这样一来就挤压了开发商的利润，购房者也得不到实惠。”

### 观点

#### 今年地价难降 但土豪激进拿地恐难见

随着楼市“盘整期”渐近，土地市场不可避免地也将受到一定的影响，那究竟土地价格有没有可能逐渐回调？地产研究人士普遍认为至少今年可能性不大。有专家表示：“不要期望限制土地出让的溢价率就能控制地价。从一季度挂牌的土地来看，起拍价涨幅惊人，在此基础上还允许有45%左右的溢价，已经留足了空间让开发商去竞争。而达到价格限制之后，开发商竞争的保障房的配套建设其实也是地价的一部分，这些最终都会转嫁到房价中去。”天正置业鲁进认为，今年一季度的土地出让情况会是一个风向标，接下来的二三季度怎么走，开发商的拿地积极性将指明“风向”。

香港嘉华、北京金隅、福建正荣、贵州中天城投……去年不少土豪房企曾为落地南京而不吝成本阔绰拿地。南京网尚地产研究机构总经理李智认为，今年类似的拿地冲动可能下降，“尽管今年的土地市场在本地房企和外来房企的竞争中依旧会很激烈，但会更理性。”

SUPERVISE 购房监督 SALE 房屋销售 SURVEY 权证认证 SERVICE 售后服务

现代快房第1站

# Q4S买房 首站江宁

现代快房  
带您战胜观望！

欢乐社区行  
3月22日落地南京江宁万达广场！



时间

2014  
3/22 周六  
3/23 周日

参与方式

24小时热线：  
96060  
现代快报网：  
www.xdkb.net  
官方微博：  
现代快报金楼市

互动微信：  
南京买房

主办：  
现代快报  
江宁区东山街道

协办：  
江宁万达广场

精彩  
内容

- ◆ “南京市青少年魔方极限运动大赛”精彩上演
- ◆ 一站式生活服务指南“江宁百宝书”全城首发
- ◆ 健康居家咨询、社区金融服务团队同期亮相
- ◆ “现代快房”读者置业服务平台首批会员招募
- ◆ 现场更有园艺讲座、燃气检测、空调清洁、日常维修、法律咨询等一大批现代快报资深社区服务团队强势助阵……
- ◆ 现场填写调查问卷即可获精美礼品一份，更有机会抽取丰厚大奖

现代快报全媒体  
读者置业4S服务平台

现代  
快房