

城北靠“地王”难上位

新近出让地块价格陡降，楼面地价重回7字头

3月18日，南京市国土局新挂出4幅用地，其中1幅迈皋桥商住混合用地G16地块遭限价，最高价还不到此前中电“地王”的一半。

虽然当前仅有一例，但从“控地价”的角度看，此前城北地价虚高已成为不争的事实。据了解，此前出让的“地王”们都在赶工上市，价格虽都未定，但前景却不乐观。在市场与政策的博弈下，胜负的天平似乎已有所倾斜。

现代快报记者 威海芳

限价

新地限价，7字头远低于去年地王价

2013年土地市场“万元地”频出，此前一直不温不火的城北板块独中三元，中电熊猫、中铁与香港嘉华所拿地王的楼面地价分别高达15420元/平方米、10757元/平方米与12927元/平方米，“面粉”价持续攀高。一时之间，“改朝换代”的呼声迅速铺盖到城北迈皋桥等板块，似乎房价破2万甚至是2.5万元/平方米都是“早晚的事”。

但直到目前，迈皋桥板块在售的林景御园、三金燕语庭等楼盘，无论是价格还是销量都并未受到明显刺激。反而是土地市场迎来风云突变。

最近挂出的G16地块，出让面积57945.19㎡，容积率为4.22，按宁七条中“限地价”的规定，最低楼面价为4862元/



7112元/㎡

㎡，最高楼面价为7112元/㎡。

尴尬

上涨缓慢，主城房价比不上江宁仙林

虽然不是南京楼市的房源供应大户，但作为主城的一员，城北迈皋桥与新街口的距离仅7个地铁站的距离，交通上也颇为便利。然而，近几年来，城北房价却并未出现明显涨幅。作为城北目前最

具活力的板块，迈皋桥周边的房源售价为14500-18000元/平方米左右。但实际上，中电颐和家园在2010年底就卖到了15000元/平米，房价涨幅可见一斑。而目前南京在这个房价水平线上的区域，首当其冲是江宁九龙湖与仙林湖，相较而言都是远郊片区。

从消费客群看，城北的地域性消费较为明显，此前大量工业的存在造就了职工家属的群居；同时，改善性房源偏多，方便周边居民就近置业。有统计数字显示，包括尧化门、新港开发区在内，有近7成购房者是来自周边。区域性购房固然有稳定的去化，但它是一把双刃剑，长远来看则阻止了发展，市场活力难比新兴区域。

谈及城北市场，业内人士也颇为谨慎。一位代理公司的老总直言，城北板块所面临的风险，也正是2014年楼市所要面临的风险，即开发商砸出的高价地能否快速兑现，购房者能否接受，高价产品是否“滞胀”、有价无市？而另一位业内人士则表示，客群区域化特征过于明显，很少有其他区域的市民进入。此外，部分地王的产生并非市场原因，因此不具备参考价值。

评论

地王效应 难解老城北“宜居之痛”

早在2010年底，迈皋桥的房价就已达到了15000元/平方米的水准。那么当时江宁九龙湖与城东仙林湖的情况如何呢？九龙湖的“标杆”正在销售一期的尾房，精装修16000元/平米，旁边的骏景华庭则在11000元/平米左右；而仙林湖则完全是一片荒地，虽先后进驻了栖霞、招商、荣盛、万科与保利等知名房企，但均未开工。直到2011年底，万科金色领域的精装9900元/平米首发，才正式开启了仙林湖板块的序幕。随后，九龙湖与仙林湖的利好迅速兑现：地铁一号线南延线、地铁二号线等地铁利好带动效应明显，途经九龙湖的地铁三号线与周边的机场轻轨也即将迎来通车。相比之下，城北的地铁一号线西延等话题早已成为鸡肋，与新街口、河西等中心地带的交通连接也并不十分紧密。

实际上，目前九龙湖与仙林湖板块的商业配套较为匮乏，而身在主城的迈皋桥板块早已形成了一个成熟的商业与生活氛围。但总体来看，城北仍缺乏有标杆性的商业配套，小道消息曾传言的万达也成了空；而仙林湖、九龙湖等新兴区域的活力则难以预料。此外，从城市的规划与环境角度来看，作为老城的城北缺乏清晰的规划、道路环境等有待改善，城市的改造难度颇大，非一日之功；而新城九龙湖与仙林湖规划清晰，更有章法。

对于购房者来说，虽然买的是期房，但显然规划定位很重要。现有资源固然要考虑，但房子是要住几十年的，未来能有什么才是重点。即便是城北的房价在“地王效应”的推动下攀升到了2万以上，但距离“宜居板块”尚有大段的路程要走。



CROWNE PLAZA
NANJING JIANGNING
南京银城皇冠假日酒店

“宝贝去哪儿”亲子美食课堂



每周六下午4点半，我们与您相约南京银城皇冠假日酒店，五星级大厨现场教学孩子们如何制作美味寿司、饼干、披萨或三明治。预订周六自助晚餐即可免费参加！这里是孩子们的乐园，更是美食的天堂。300款美食火力全开，渴望刷新你的味觉新体验！

价格：RMB168外加15%服务费/位，“大众点评网”或“美团网”搜索“南京银城皇冠酒店L咖啡自助晚餐”，惊喜团购价仅需RMB138/位



电话：(86-25)81038886转8000 传真：(86-25)81038555
邮箱：reservation@crowneplaza.com 网站：www.crowneplaza.com
地址：中国江苏省南京市江宁区佳湖东路9号 邮编：211100

关注酒店官方微信，更多给力活动等着你！

北京

香港

伦敦

纽约

上海

悉尼

东京

环球380余家