

受楼市成交量低迷、库存压力倍增的影响,今年1-7月南京土地市场“表面风光”,实际却难掩颓势——成交量大但成交价低,成交金额多但溢价率低。“以城南和城北为例,多幅地块底价成交,拉低了南京土地市场的整体溢价率。”同策房产咨询股份有限公司南京分公司副总经理杨锐表示。

现代快报记者 胡海强



漫画 雷小露

## 房企拿地加强风险管控 南京1-7月 近七成地块底价成交

### 数据分析1

68.42%土地溢价率为0  
推地力度加大,优质地块却不多

记者在南京市国土局网站上了解到,截至7月底,南京已成功出让土地57幅,实际出让土地总面积约321万 $m^2$ ,比2013年同期高出58万 $m^2$ ,但成交总金额302.4亿元,相比2013年上半年的386.95亿元少了84.55亿,跌幅为21.85%。单从数据层面来讲,土地成交面积和成交金额都还比较理想。”世联行数据分析师董晔表示。

成交面积激增,与南京国土局上半年的推地力度加大分不开。分析具体数据,2月因为有春节假期,拍卖市场冷淡,出让面积与金额垫底,3、4月份均有8幅地块出让,5月出现土地流拍。6月份,南京国土部门明显加大推地力度,6月20日到6月27日南京密集出让了20幅地块。一位业内人士分析:“南京今年的土地供应计划超过去年,但上半年土地市场表现一直不佳,20幅地块集中出让,不排除是国土部门在冲刺半年度任务。如果楼市持续转冷,那么土地拍卖形势会更加严峻,土地供应说不定也会‘抢跑’。”

值得关注的是,虽然政府加大了推地力度,土地成交面积远远高于去年同期,但土地溢价率却在持续走低。据记者统计,57幅出让地块中,以底价成交、溢价率为0.00%的有39幅,比例达到68.42%,只有6幅地块溢价率在50%以上,这和2013年南京土地市场的情况反差巨大。据统计,在2013年实际成交的84幅地块中,有41幅底价成交,占比48.8%,溢价率在50%以上的地块共计22幅,其中位于仙林的G26商办混合用地溢价率最高,达到了138.5%。

对此,杨锐分析:“今年房地产开发用地供应计划达800公顷,国土部门加大供应量也属正常,但目前已推出地块大多出自于非热点区域,热门程度不够高。”

### 数据分析2

南京库存量冲过4.5万套  
土地消化存风险,房企拿地趋谨慎

除了溢价率处于低位之外,南京楼市的土地消化风险也在逐渐增大。根据同策机构的统计数据,1-7月南京整体商品房供应量为470万 $m^2$ ,而实际成交量为350万 $m^2$ ,这一数值比2013年同期下滑了30%,但上市量却涨了8%。“由此可以看出,去年房子卖得好,今年初期开发商均加大了供应量,期望争取更大的市场份额。而意外转向的市场环境让购房者产生了浓厚的观望情绪,致使购买力放缓。”杨锐分析。

换个说法就是,南京楼市的库存量在不断攀升,2013年拿地的开发商正面临着去化难题。记者了解到,近日南京楼市库存量最高已经冲过了4.5万套,而去年所拍的15幅高价地块在今年相继上市,“面对目前一些楼盘的降价,升龙、正荣、中电、中国铁建、莱蒙、恒大、中天城投、昆仑泛华、中粮、弘阳地产等房企面临着土地消化难的风险。”资深数据分析师秦白云认为。

土地消化风险增大带来的另一个影响是南京房企的拿地计划无疑更加谨慎。中国指数研究院近期研究数据表明,2014年上半年多数企业受高库存、销售业绩不佳及信贷政策紧缩的影响,拿地意愿纷纷减弱,但从品牌企业拿地分布来看,一线城市拿地占比仍明显提升,该类城市市场中长期需求较为旺盛,在整体投资环境遇冷的背景下抵御风险能力更强,土地升值空间更大,而三四线城市库存高企,未来存在诸多不确定性。企业未来更应关注一二线重点城市优质地块,抓住时机抢占优质资源,优化自身土储结构。以绿地集团为例,明确要求地方子公司严格控制拿地成本,不拿高价地,不参与热门地块的竞拍,在南京,绿地仅在滨江板块底价拿下3幅小地块;深耕六合的荣盛地产面临着土地储备不足的问题,虽然南京楼市推地力度大,但荣盛地产一直未有斩获,旗下数个项目处于尾盘销售阶段,在售项目也不足以维持后市需求,“公司正在慎重评估土地市场风险,一旦有符合公司战略发展的地块,我们会考虑参与。”南京荣盛地产策划总监徐杰表示。

### 后市预测

土地市场后劲十足

江北解禁重振,河西“王者归来”

虽然房企拿地趋于谨慎,但诸多企业土地储备不足,对地块的渴求依旧迫切。以翠屏为例,该集团2014年数盘联动,加大推售力度,但其后期土地储备不足,据消息人士透露,目前翠屏集团正在评估相关地块,很有可能在3、4季度出手拿地。除此之外,金地、中南、正荣等多家房企接下来也有继续拿地的计划,更有消息称旭辉正在积极谋划欲进入南京市场。

对这些企业来说,接下来南京推出的地块质量,恐怕会决定其出手力度。今年到目前为止出让的地块,江宁有19幅,江北仅有9幅,值得一提的是,城南的供地量今年有所上升,以17幅排在全市第二,城北也有2幅。而以往的热点区域河西、仙林加起来的数量还没有城南一个区域多,其中还有部分是商办用地。

不过,7月30日新的挂牌出让公告中,出现了城南、浦口、桥北高新区等热门板块的居住用地,受关注度颇高。“随着江北新区土地解禁以及浦口新城等多个功能板块进入收获期,众多优质地块将陆续投入市场,对开发商而言是获得优质地块的好时机。”秦白云表示。

此外,河西板块也有望在土地市场“王者归来”,据一位不愿透露姓名的知情人士透露,河西西南部尚有不少优质地块,后期可能会陆续推出。“对于河西这样的高端板块,开发商认为市场空间大,客户接受度高,自然拿地信心十足,板块内开发商进驻多,土地市场自然会比较热。”



《金楼市》7月18日曾对新挂牌热门板块的居住用地做过详解



互动热线:  
84783461  
扫描二维码获得  
更多楼市信息