

日前,南京市国土资源局公布了2015年全市土地供应计划,2015年全市土地供应计划总量在3000公顷左右(溧水、高淳两区合计为400公顷),其中,房地产开发用地750公顷(商品住宅500公顷,商服250公顷)。并且强调,2015年全市建设用地供应仍将主要以支持江北、江宁等新兴区域发展用地为主。而根据网上房地产数据统计,在住宅可售量本已遥遥领先全市其他板块的江北,今年全年的住宅上市量将达到4.8万套,如今土地市场供应量的倾斜再次为江北的去化增添了沉重负担。

现代快报记者 杜磊



漫画 俞晓翔

## 土地足 房源多 涨价难 江北卖房“压力山大”

### 江北住宅供地占全市35%

根据3月28日的公告,2015年全市用于商品住宅开发用地为500公顷。另一方面,2015年全市建设用地供应仍将主要以支持江北、江宁等新兴区域发展用地为主,尤其突出重点保障江北新区建设用地的需求。江北新区范围供地量约占全市总量的32%;江宁区供地量约占全市总量的22%。由此可以推算,江北新区在2015年的商品住宅用地也将占大头。

从规划上来看,江北新区范围主要包括浦口区、六合区所辖行政区域和八卦洲。“八卦洲主要是小产权房,江北新区商品住宅的供应量主要还得看浦口区和六合区。”业内人士分析。

那么,2015年浦口区和六合区的商品住宅供应量究竟又有多少呢?记者就此分别采访了相关部门。浦口区国土局工作人员告诉记者,2015年浦口区商品住宅用地的供应量为70公顷。六合区国土局工作人员则透露,六合区初步确定的供地计划是全年推12幅经营性地块(商品住宅和商服),共162.7736公顷,其中,商品住宅为1574亩,约合105公顷。这样算来,浦口区和六合区在2015

年计划供应的商品住宅用地量就达到175公顷,这意味着整个江北板块在2015年的商品住宅供地量几乎占据全市的35%。

### 上市量储备量节节攀高

对于这样喷涌的供应量,江北开发商表示由于此前已经有所预期,并没有造成悬念。但不管是从板块去年的房源上市量,还是现有地块的储备量来看,江北明显都将长期处于“压力山大”的状态下。

从房源上市量来看,在珠江镇区域,今年包括华润国际社区、万科璞悦山、保利西江月、金地G37和G57地块、明发云庭在内的一批楼盘均争相上市,品牌开发商云集的盛况空前。在桥北区域,单是苏宁环球旗下天润城和威尼斯水城就计划推出至少4000套房源。此外,根据网上房地产数据统计,旭日上城也打算推出最后30万㎡约3000套房源,朗诗未来街区则打算推出16万㎡的房源,仅仅是这几家大盘推出的新房体量就已经非常可观。而在以地缘客户为消耗主力的六合区,荣盛旗下三盘全年打算推出7000多套房源,冠城大通蓝郡预计

上市1800套住宅,石林中心城预计推1000套住宅房源,龙海骏景约700套住宅。在板块的全面发力之下,江北全年的上市量达到了4.8万套。

不能忽视的是,除了未来的供应量以及正在上市的房源量以外,江北的储备地块体量也很惊人。浦口区国土局工作人员表示,今年全区包括商品住宅、基础设施以及民生工程在内的储备地块的体量为3000亩,相当于200公顷。而六合区光是截至2014年年底积累的商品住宅建筑面积(包括可售商品住宅以及未开发的地块)就达到300万㎡,如果以一套住房100㎡的平均面积来算,约有3万套房源的储备量。

也正是在这样的压力下,虽然地铁3号线通车、江北新区申报以及购房首付降低等多重利好不断,江北房价却几乎没有涨幅,尤其是六合区。如今,在住宅供地量、库存以及上市房源多重“压力山大”的背景下,江北的涨价预期或许将再一次落空。

更多楼市资讯请关注“南京买房”微信



## 金轮·星光名座

GOLDEN WHEEL STAR PLAZA

精英soho.地铁公寓

# 8999

元/m<sup>2</sup>起

VS

九龙湖楼面地价

# 10191

元/m<sup>2</sup>

# KFC

### 七大必杀

1. 挑高地铁公寓 买一得二
2. 出行3号线 享全城精彩
3. 精装现房 即买即赚
4. 超值精装 拎包入住
5. 生活配套 应有尽有
6. 超低总价 全能户型
7. 功能灵活 商住随心

## 特惠房源 限时抢购

财富热线: 025-52232929 52228383

项目: 南京市江宁区保禄街道诚信大道988号  
地址: (地铁三号线诚信大道站旁)

招商: 金轮天地控股有限公司(待上市)  
开发: 南京金轮置业有限公司

股票代码: 1232118  
宁房预售证: 2013200005号 / 宁房预售证: 2013200017号 / 宁房预售证: 2013200086号