

节奏慢、竞争大、地价高…… 二季度土地市场 会有重头戏？

4月24日，南京国土局发布了2015年第二批土地预公告信息，共计推出13幅地块，给相对冷清的土地市场带来一丝暖意，加上2月初第一批土地出让预公告中的8幅地块，业内分析，南京土地市场将在二季度升温，其中部分高含金量地块的出现，更是引发了对于“地王潮”的新猜想。

现代快报记者 胡海强

特征1

节奏缓慢 一季度仅完成供地计划10%

南京国土局一口气挂出13幅地块，跟一季度冷清的土地市场行情不无关系。

记者统计，今年前三个月，南京国土局的挂地总面积为78万平米，对于今年750万平米的房地产开发供地(含商服)目标而言，一季度仅完成供地目标的10.4%，挂地速度略显缓慢。“伴随着楼市宽松政策的落地，预计接下来的几个月内，国土局的挂地速度会有所加快。”世联行市场研究部高级研究员邵熙智分析认为。对此，南京国土局一位工作人员透露，今年的土地供应目标明确，一切工作安排都在正常进行中。

“‘330新政’的落地，在一定程度上提升了市场的信心，楼市的成交量在理性回暖，房企现金流状况好转，这给土地市场也带来机会。”资深分析师高先生表示。在新政后的两次土拍会中，均出现了区域性的“地王”，而一些此前对拿地没有兴趣的房企，均要对接接下来的土地市场表示关注。城

北一楼盘营销总监向记者透露公司正在看地，而六合一房企营销负责人则表示：“是时候进场了。”“第二季度南京土地市场应该会加速运转，一为半年指标，二为土地储备。”世联行策划经理张先生认为。

特征2

圈地之争 外地房企来宁抢地不惧地价

外地房企纷纷来南京拿地，已不是第一次了，据某地产家居网统计，2014年至今，已累计有15家外来房企首次进军南京市场，其中包括龙湖、中南、中国电建、上海建工、远洋等大牌房企。

今年也不例外，首次进驻南京的山东鲁能25.2亿元拿下河西南部一幅地块，创下河西南部地价新高。“今年南京本土房企销声匿迹，全国性品牌房企和外地地方性房企来宁交锋。”一位业内人士分析。在“330新政”后的第一次土拍会上，不见南京本土房企的影子，但包括金科地产、和昌地产、德信地产、重庆同远在内的7家外来地方性房企正面PK世茂、招商、金地、中粮



资料图片

等全国性品牌房企。其中，首进南京的河南和昌以8.8亿元拿下板桥一幅地块，创下板桥新城地价新高。此外，据记者了解，合肥华邦、德信地产、海亮地产、葛洲坝等外来房企仍保持了对南京市场的热情，或许会在未来的土拍中再争高下。海亮地产的一位工作人员也表示看好南京房地产市场，随时关注南京土地市场行情。

特征3

起拍价高 供地结构致溢价率难创新高

虽然在河西南部、板桥新城出现新“地王”，多家外来房企也是“虎视眈眈”，但据机构数据分析，2015年土地市场土地成交的溢价率不会太高。世联行市场研究部一份报告中分析道：“土地成交方面，由于房企拿地越趋谨慎，今年土地供应结构中，两江板块占比达到54%，因此预计今年土地成交的溢价率普遍不会太高。”

南京国土局今年第一批土地出让预公告中，包含了5幅商住混合用地、3幅二类居住用地，涉及江浦、江宁、城北以及

城南四大热盘板块。第二批土地出让预公告中，城北5幅地块，城南6幅地块，河西2幅地块。“两江板块占比达到54%，其他区域内土地供应均有分布，总体供应量、供应结构合理。”邵熙智表示。

不过知情人士表示，最近成交地块的溢价率是降下来了，但拍卖的起始价却提高了。和昌地产拿下的G03地块，溢价率为31.5%，相对于2014年动辄50%以上的溢价率已经算低很多，但按照最高容积率2.8计算，该地块起拍楼面价为5494元/㎡，而板桥新城地块之前的最高出让楼面价仅为5459元/㎡。同样，鲁能拿下的河西南部G01地块，起拍楼面价1.25万/㎡，创下该区域起拍楼面价新高。

互动方式



互动热线
025-84783461



互动微信
南京买房
关注微信号，分享新鲜事，好礼等你拿

闻风而动 河西南高端改善需求逆袭

润峯大户型断货,5月户型王迅速补仓

D1
APARTMENT PLAN
177㎡

D2
APARTMENT PLAN
173㎡

正荣润峯175平米(左)和173平米(右)户型图

正荣润峯样板间实景图

2015年一季度政策暖风频吹，让楼市逐渐走出了低迷状态。继降准、降息之后，“两会”政府工作报告中楼市定调“稳”字当头，随后多地纷纷出台公积金贷款等利好政策，季度末更是出台贷款、税费组合拳。在如此一个大环境利好状态下，改善购房者纷纷出手买房，尤其是高端改善需求不断增加。正荣润峯面对高端改善人群的175平米户型王更是遭到了购房者的疯抢。

探究其因，据了解，正荣润峯175平米户型得房率几乎达到了100%，175平米的四房三卫两厅，通过多处附赠面积进行扩容，保证了尺度和空间上的“一步到位”。

该户型还采用了一梯一户的设计，电梯打开后的门厅几乎就是住户的私密空间。可以说是户内空间的延伸，可作为收纳鞋子使用，极大扩展使用空间，而且增强了居住的私密感。子母门的设计也体现了大户人家的尊贵与大气，入门门锁引进美国知名品牌西勒奇密码锁，集机械、密码、指纹于一体，以重塑潮流的人性化设计，定义真安全。

步入室内，该户型首先进入视野的是一个足足有6个平方米的奢华入户玄关，玄关在中国住宅风水里非常重要，是藏风纳气，挡煞聚财的完美空间。偶尔有贵客来临，更能彰显主人的气质和面子。

为了给业主一个更加舒适的居住条

件，正荣润峯注意每一个细节打造。该户型配有意大利全进口的全屋地暖和中央空调，保证业主对身体舒适度上的极大满足。户型的层高做到3.15米，而这样的尺寸一般只有别墅才能做到。8.2米长的超宽阳台更是刺激业主的感官视野，让业主尊享极致生活新体验。

奢华主卧空间尺度阔绰，配有走入式衣柜和书房，另外还设置了配有浴缸的豪华专属卫生间。该户型的客卧也设计了独立的卫生间，保证业主与客人的私密与舒适性。

在正荣润峯，房间的窗户均为落地窗，这样的设计取决于润峯的新现代主义立面和新材料的运用，窗户共分

5层，三层玻璃，两层空气夹层，并且内置了遮阳百叶，保温遮阳效果不逊于任何墙体。

正荣润峯自开放以来就成为了河西南的品质代表，润峯对改善需求的理解与打造上，无论是景观设计还是空间营造手段上都堪称南京行内标杆，同行参观、同行购买已经成为了润峯的家常便饭。2号楼王175平米的户型王问世便几近抢光，造成短期内断货。

而后期即将加推的3号楼也非常值得期待，145平米奢享级户型王，在户型设计的考究上也达到了极致。同时，珍藏级空中别墅也将限量发售，届时，必然引起南京市场的再次轰动。