

热河南路热得发烫, 南京诞生新地王!

楼面地价22373元/平方米, 房价要接近4万才保本, 疯狂!

南京诞生“新地王”! 昨天下午的土地拍卖会上, 9家开发商对鼓楼区热河南路的商住地块展开了长达89轮的争夺, 中海地产最终以高达22373元/平方米的楼面地价拿地, 刷新南京地价纪录。同时出让的3幅江北的土地, 也遭遇了开发商的高价追逐, 其中浦口区一块地冲破万元大关。业内人士提醒, 土地市场风险已至, 开发商也应当理性出手。 现代快报记者 马乐乐

那些年, 那些地王

令人咋舌的地王, 真的那么值得拥有吗? 回顾那些年南京曾经轰动一时的地王, 或许你会有更深的认识。

【江北地王】 2007年, 江浦老山脚下的G75别墅地块, 美达集团获得, 楼面地价12129元/平方米, 江北地王纪录保持至今。项目现在已烂尾。

【顾家营地王】 2005年, 城东顾家营地块被国浩房地产和福中集团联合拿地, 6.5亿元的总价为当年地王。但拿地的两家开发商因矛盾一直未能开发, 直到2013年才转让给香港佳源, 项目以紫金华府的名称上市, 在售单价22000元/平方米。

【雨花台地王】 2010年雨花台南门西侧G75地块, 长发都市以15977元/平方米的地价获得, 成为南京地王。项目历经市场起伏, 2014年命名为“诸公”上市, 在售别墅单价约3万元/平方米。

【河西地王】 2013年, 北京金隅摘得河西中部G75地块, 16979元/平方米的地价刷新了“诸公”的地价成为新任南京地王。该地块今年以金隅紫京府的名称上市, 在售单价31500元/平方米。

【仙林地王】 2013年昆仑沃华以14212元/平方米的地价, 刷新了仙林的纪录并保持至今。目前昆仑沃华因资金链断裂, 已经不得不“割肉”, 该地块寻找买家中。

【城北地王】 2013年昆仑沃华取得城北G32和G33地块, 地价超过9000元/平方米, 为当时的城北地王。该地块以“悠山醉月”名称上市, 因资金链断裂, 该地块已被绿城集团收购, 将重新包装上市。

好热!

老下关冒出一个新地王

民谣歌手李志在《热河》里这样唱昔日老下关的热河路: 热河路有一家/开了好多年的理发店/不管剪什么样的发型/你只要付五块钱……然而在房地产资本的裹挟下, 落寞的老下关将成为回忆。9家房企大腕昨天下午成为土地拍卖会上首批登场的开发商, 他们围猎的目标, 是位于鼓楼区热河南路的果品市场G34地块, 这个商住混合用地容积率2.8, 出让面积只有3.3万多平方米, 起拍价却高达11.46亿元。

地王争夺战开始了。手持8号牌的北京金隅与手持20号牌的新城地产在15轮后逐渐甩开其他开发商, 开始捉对厮杀。这样的单挑持续了40轮, 联发、仁恒、阳光城加入进来继续互相抬价。

随后, 手持39号牌的中海地产突然举牌报价19.1亿元。现代快报记者计算发现, 此时的G34地价已经突破2万元! 但开发商们仍然没有罢手, 一直观望的电建地产也开始举牌竞价, 这样的较量一直持续到第89轮, 中海给出了20.8亿元的天价, 拍卖才结束。按照容积率计算, G34的地价高达22373元/平方米, 一举超过6月份北辰在河西制造的21203元/平方米地价, 成为新任“南京地王”。

除了G34地块, 昨天拍卖会上还有3幅地

块的关注度可能更高, 原因是这3幅地块都来自浦口区, 这是江北新区获批后, 第一批公开出让的江北土地。

位于江浦街道谢营2号的G35地块, 吸引了包括新城、金隅、万科在内的16家房企参加拍卖, 经过47轮争夺, 三金房地产以12.6亿元摘得, 溢价率超过100%, 楼面地价高达11130元/平方米。

值得关注的是, 作为南京钢铁集团的全资子公司, 三金房地产曾经在“国企退房”名单上。去年, 南钢集团曾经不止一次公开挂牌转让三金房地产的股权, 但是都无人问津。如今拿地的三金房地产是否依旧是国资背景, 目前还不得而知。

位于桥北浦洲路南侧、南浦路东侧的G36住宅地块, 出让面积近10万平方米, 是桥北多年未见的大面积住宅土地, 8家房企参与了争夺。拿地者是大华地产, 楼面地价高达7176元/平方米。

G37浦口区江浦街道总部大道以南S01商办地块虽然只有3家开发商报名, 但争夺非常激烈, 以至于主持人在拍卖过程中, 一度停下来提醒“竞买方要谨慎考虑”。一家名叫“汇景摩柏”的公司最终以3.5亿元拿下, 也比起拍价溢价超过100%。

冷静!

地王有点烫手

4幅土地的争夺之激烈, 为近年来罕见。创造地王的中海地产无疑是人们关注的焦点。22373元/平方米的“面粉价”, 与周边的“面包价”几乎相当, 例如相距不远的世茂外滩新城, 加上精装修, 售价大约24000元/平方米。而中海拿下的地价, 至少要卖到逼近4万, 才能保本。中海地产南京公司人士表示, 这个价格在接受的范围之内, “未来我们将力争引入鼓楼区的优质教育资源, 做成精品项目。”

不过, 在更多的业内人士看来, G34的地价难言理性。南京房地产建设促进会秘书长张辉分析说, 这个地块虽然属于鼓楼滨江, 但本身并无江景资源, 仅凭二线景观要创造4万的房价难度太大。

“地价的疯涨确实不够理性。”张辉认为, G35对面的中海万锦熙岸房价也就13500元/平方米, G35的地价破万只能说开发商“敢想敢做”。

张辉认为, 现状是不拿地王就拿不到地, 拿地王又预示着较大的风险。他表示, 开发商不妨回顾一下手握烫手高价地的前车之鉴, 理性出手; 而短期内地价助推房价的现象仍将继续, 买房人同样需要冷静。

中国一汽
品质 技术 创新

招募
江苏站

油我做主
挑战24.4L/百公里

2015中国一汽商用车全国节油挑战大赛

9月14日-9月27日 江苏站招募进行中

报名登陆: yiel.com 卡车之家网站, 详询解放当地经销商

保养周期优势 机油更换间隔长, 保养周期长, 降低运营成本。

动力性优势 1600大马力, 强劲动力, 爬坡能力强, 起步快。

燃油性优势 优化燃烧系统, 降低油耗, 节省燃油成本。

安全性优势 驾驶室宽敞明亮, 视野开阔, 操作方便。

舒适性优势 驾驶室宽敞明亮, 视野开阔, 操作方便。

经济性优势 降低油耗, 节省燃油成本。

耐用性优势 采用优质材料, 使用寿命长。

售后服务优势 完善的售后服务体系, 快速响应。

解放J6 体系化节油科技