



仙林2.1万元、江北1.4万元、西善桥1.3万元——你以为这是房价,其实这是地价。昨天下午南京的土地拍卖会上,众多开发商济济一堂,又拍出几块高价地。仙林、江北、西善桥的地价都大幅度刷新,“面粉”的价格已经与“面包”价格相差无几。不少参加土地拍卖的开发商都坦言,这样的地价很明显风险大于收益,这样的市场已经在“博傻”。

现代快报记者 马乐乐/文 徐洋/摄

## 仙林2万1、江北1万4、西善桥1万3——这不是房价,是地价! 南京一天拍出三个“地王” 仙林房价要冲4万

仙林  
G51地块  
10.4亿元



南京高科仙林湖置业有限公司以人民币10.4亿元竞得G51地块

楼面价21032元/㎡ 房价要卖到35000元/㎡才保本

江北  
G55地块  
21.7亿元



中建东孚以21.7亿元竞得G55地块

楼面价14722元/㎡ 房价要卖到24500元/㎡才保本

### 仙林地王 楼面价达2.1万元,未来房价冲4万元

2015年的土地拍卖会已经所剩无几,昨天下午公开出让的6幅地块,缺地的开发商自然不会错过,特别是仙林湖地区的2幅低密度地块和江北的一幅住宅地,都吸引了大批开发商的关注。

位于经天路地铁站南侧的G50地块,规划为商住混合用地,容积率不超过1.15,起拍价7.72亿元。地块吸引了仁恒、招商、金地、新城、栖霞、九霄、高科、旭辉共8家房企的报名。金地集团和栖霞建设举牌非常努力,经过39轮次大战,新城地产以11.7亿元拿下,粗略计算楼面价高达17884元/平方米,成为仙林地王。新城地产目前在仙林湖有香悦澜山项目

目在售,前不久刚刚出了金马路地铁站的城东地王。

不过这个地王的帽子还没戴多久,就被风头更劲的G51地块抢走。G51地块同样位于经天路地铁站南侧,与G50是“邻居”,但规划是纯住宅用地,最高容积率只有1.1,起拍价5.53亿元。

抢G50的8家开发商继续参赛,正荣、华润、保利也加入,总共11家开发商开始了激烈拼抢。目前都在仙林湖有项目在售的高科和金地争夺到底,经过35轮竞拍,高科以10.4亿元拿下,楼面价高达21032元/平方米,仙林地王再刷新。

### 江北地王 楼面价1.4万元,房价至少2.4万元

来不及为如此高昂的地价感到震惊,人们的眼光很快又投向了最受关注的G55浦口区江佑铂庭西侧地块。

今年江北新区获批后,江北的土地出让寥寥无几,而G55是到目前为止条件最好的,因此拍卖之前就已经被业内预定为了“江北地王”。用“围猎”来形容这次拍卖毫不为过。参加拍卖的有保利、仁恒、新城、华润、招商、金地、正荣、凤凰置业等足足20家开发商!

在中建东孚首个站出来给出9.5亿元的

报价后,其他开发商纷纷应战。明明可以每次只加价1000万元的,但似乎是在拼气势,远洋、冠城大通、正荣、明发等房企冲上来每次直接加码1亿元。地价站上11亿元后更是飞快暴涨。这样的一幕让主持人也感到意外,以至于忙乱中错将12亿元报成了20亿元。

最终的竞争在中建东孚和冠城大通之间展开,经过44轮竞拍,中建东孚以21.7亿元拿下G55,楼面地价14722元/平方米,成为江北地王。

### 西善桥“凶残”地价让现场的开发商都苦笑

与仙林和江北令人震惊的地价相比,西善桥的地价也很“凶残”。西善桥街道善水湾西侧G53地块,面积只有1.7万多平方米,但却引来新城、银城、弘阳、金地、禹洲、建发、江豪在内的7家房企参与争夺。

最终经过36轮竞拍,禹洲以4.2亿元拿下城南G53宅地,楼面价13567元/平方米。面对这个与周边房价相似的地价,在场的诸多开

发商都在无奈地苦笑。

另外,昨天还有2幅地块以底价成交。G52栖霞区仙林街道羊山公园商业地块,被南京仙林新市区开发有限公司以底价1.5亿元摘得。

G54雨花台区天隆寺站地铁上盖物业地块,被南京建设发展有限公司以7.4亿元摘得。

### 开发商 市场这么疯,还怎么拿地?

土地拍卖结束后,自然是几家欢乐几家愁。欢欣鼓舞的是地王附近的在售楼盘和投资客。

现代快报记者发现,昨天下午拍卖刚结束,就有不少开发商在网络上刷屏,大声告诉买房人附近的地王价格,仙林湖有楼盘表示接下来的开盘将不会有折扣。而一位投资房产的市民,因为自己投资的房子就在地王旁边,干脆兴奋地在微信群里发起了红包。

发愁的则是还没有买房的市民。“这下更买不起房了。”在一家私企工作的小张说,他本来想攒钱明年买婚房,但是这样地王频出,他已经不知道怎么办。

“这样的市场已经疯了,还怎么拿地?”拍卖结束后,有一家事先拿地意向强烈的开发商人士告诉现代快报记者,对于地块的价格他们事先经过缜密的测算,由于他们在地块附近有其他已售完楼盘,因此拿

地有更强的品牌和成本优势,但是没想到对手报价“蛮干”,他们拼到最后还是放弃了。

而另一家“老江湖”开发商人士,则淡定许多:“目前的风险远大于收益,所以我们拿不到也不遗憾,看明年吧。”他认为现在的地价已经没有理性可言,今年的一些地王很可能明年开始接受教训。

现代快报记者发现,昨天产生的仙林地王、江北地王和西善桥的G53地块,地价都与附近的房价“傻傻分不清”。

西善桥的善水湾现在售价15300元/平方米,而紧挨着的G53地块地价已经快赶上——西善桥地区作为南京楼市的“冷门”区域,这样的地价尤其显得有些“博傻”。

江北的江佑铂庭在售均价14500元/平方米,与中建东孚抢下的江北地王地价相当,难怪有开发商认为,这样的地价已经“插上想象力的翅膀”。

### 业内 地王风险 已经较大

一般来说,如果地价占据房价的60%,那么开发商的利润就非常薄。按照这个标准计算,仙林湖G51宅地,楼面价21032元/平方米,未来至少卖35000元/平方米;江浦G55宅地,楼面价14722元/平方米,未来至少卖24500元/平方米。西善桥G53宅地,楼面价13567元/平方米,未来至少卖22600元/平方米。这个价格真的能卖到吗?

南京一家地产研究机构人士表示,仙林地王并不具备代表性,因为从容积率看,新城和高科的这两幅地块将来都是定位于类别墅楼盘,针对的是高端买房人,只要将来产品做得足够有吸引力,还是能实现比较高的溢价,“说白了就是类似于江湾城四

期那样,与普通买房人无关了”。

这个观点得到了不少业内人士的赞同,不少开发商认为,从土地的实际情况来看,江北的和西善桥的风险更大一些,如果明年市场转为平淡,这两个项目很可能难以上市。

“开发商应当理性拿地。”南京房地产建设促进会秘书长张辉认为,南京地价的持续走高,根源在于三四线城市房地产的走弱以及南京楼市基本面的良好,但是资本的过度追逐不能脱离老百姓的实际购买力。从过往经验看,地王并不一定会被买房人所认可,买房人此时还是应当理性购房。