



近两年数据显示,房价等于2倍地价的算法并不准确

“地王”2万/m²,房价就要卖4万/m²?

今年以来,土地市场持续高热。截至11月底,全市已诞生10多幅“地王”,新地王的诞生,不仅给板块内原有楼盘涨价带来动力,也加剧了购房者的恐涨心理。以刚拍下的仙林湖G51地块为例,其楼面价达21032元/m²,业内预计项目问世将突破4万元/m²,而依据就是,开盘价格约等于楼面价2倍这一法则。然而记者通过统计发现,大多楼盘的售价,都没有遵循这一规律。

现代快报记者 马文煜



网络图片

市场现状

新“地王”一出,销售员就打来催单电话

市民小鹿近期打算在仙林买一套房子,他告诉记者,就在仙林湖拍出了两幅地王还不到半小时,他此前看房的一家楼盘的置业顾问,就迫不及待地给他打来了“催单”电话,说仙林湖的楼面价已达2万多,明年肯定要卖到4万一平米,他们明天就打算封盘涨价,让小鹿赶紧过来交定金。

“置业顾问当时和我讲,两块地王的价格分别是1.7万/m²和2.1

万/m²,将来要卖3.5万/m²、4.2万/m²,让我赶紧去认购,否则过段时间房价肯定会涨。”

事实上,现如今开发商和业内人士在做房价预测时,绝大部分都会使用“乘2法则”,并借此炒作。例如江浦楼面价拍出14722元/m²,很多媒体和开发商都在朋友圈刷屏,说明年江北要卖到3万/m²了,周边一些楼盘则传出“封盘待涨”的消息。

价格统计

近两年“地王盘”“2倍法则”多数失灵

近年来部分“地王”楼面地价和开盘均价对比图

| 拿地时间 | 土地编号 | 楼盘名称 | 楼面价 | 开盘均价 | 售价/地价(约) |
|----------|--------------|--------|-----------------------|-----------------------|----------|
| 2014年6月 | 城东No.2014G30 | 奥克斯钟山府 | 12022元/m ² | 21000元/m ² | 1.7 |
| 2014年4月 | 江宁No.2014G13 | 爱涛尚书云邸 | 10858元/m ² | 17500元/m ² | 1.6 |
| 2014年3月 | 仙林No.2014G07 | 新城香悦澜山 | 8134元/m ² | 14100元/m ² | 1.7 |
| 2014年3月 | 城北No.2014G08 | 电建海赋尚城 | 7281元/m ² | 15000元/m ² | 2.0 |
| 2014年4月 | 城东No.2014G12 | 中南世纪雅苑 | 7103元/m ² | 11500元/m ² | 1.6 |
| 2013年9月 | 城北No.2013G53 | 中电颐和府邸 | 15420元/m ² | 22000元/m ² | 1.5 |
| 2013年6月 | 城北No.2013G32 | 东方兰园 | 9014元/m ² | 18000元/m ² | 2.0 |
| 2013年10月 | 河西No.2013G75 | 金隅紫京府 | 16979元/m ² | 30000元/m ² | 1.8 |
| 2013年12月 | 城南No.2013G77 | 恒大华府 | 14033元/m ² | 21000元/m ² | 1.5 |
| 2013年10月 | 城北No.2013G72 | 中铁青秀城 | 10757元/m ² | 17500元/m ² | 1.6 |
| 2013年8月 | 仙林No.2013G51 | 中天铭庭 | 10259元/m ² | 17300元/m ² | 1.7 |
| 2013年6月 | 江宁No.2013G34 | 中粮鸿云 | 7388元/m ² | 12500元/m ² | 1.7 |

那么新地王上市后,是否真能达到售价/地价2倍的水平呢?

记者从2013~2014年期间拍卖过的土地中,随机挑选了十余组“地王”数据,与其首次开盘均价做了对比发现,完全符合2倍法则则很少,有的楼盘最低只有1.5倍。例如中电颐和府邸,其2013年拿地时的楼面价为15420元/m²,如按2倍法则,其开盘价能达3万元/m²,而实际上其开盘价只有22000元/m²,且至今也没出现过波动。

仙林一家楼盘的销售负责人

也表示,虽然地王频出,但最终想要卖到高价,还得看市场行情。“比如仙林湖地王楼面价最高达到了2.1万,我预计明年也就能卖3万多,不可能到4万的”。

除地王外,一些热门板块的非地王项目,例如江北、河西的楼盘,房价相对地价的数据多数都能超过2倍。比较典型的是华润国际社区,其去年拿地时价格不到5000元/m²,而开盘价格就达到了15000元/m²,售价约为地价的三倍。

“2倍法则”未来会被普遍印证吗?

就目前南京市而言,虽然“2倍法则”尚不完全印证,但随着土地成本的进一步提高,加之其他开发成本的变化,“2倍法则”会不会在今后的市场得到印证呢?

金隅地产南京公司总经理段雄

告诉记者,房地产开发中主要成本包括地价成本、建安成本、融资成本及契税四大块。近年来,土地成本是涨幅最快的,平均要占到开发成本的60%,其他几个成本项近年来虽说也有增长,但涨幅较有限。

稳健派

土地性质、市场行情等均是影响因素

对此,南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远表示,受拿地方式不同、土地性质、市场行情、物业类型等影响,土地价格与房价之间的关系,其实并不存在简单的倍数关系,“例如万达茂楼面价仅为三千多,可今年开盘价格已达1.4万元/m²,但该地块无论是开发难度和配套要求,和对拿地企业的门槛,都不同于一般宅地开发,所以出现高溢价,也在情理之中”。

乐观派

“2倍法则”已不适用于一二线城市

中国城市产业发展联盟主席陈宝存表示,“地价乘2”的说法,最初还是从一线城市传出的,像在2000年的北京,主城区区域的地价也才2000元左右,加上千元左右的建安成本,市场上才会出现预计房价等于地价“乘2”或乘“1.5”的说法。但在2010年后,一线城市的“乘2法则”,已经不适用了。

“举个例子,2012年,南昌市政拿下了北京香河园一处楼面价为2.5万元的地王,去年该地块由融创接盘,开盘价都已经超过了10万,相信类似的情况在南京肯定也有。所以从远期来看,以后‘乘3’‘乘4’的情况会越来越多。当然,也会有溢价率较低的楼盘,比如一些三四线城市和城市发展中发展较为滞后的板块”。

“但对于开发商而言,并不意味着更高的利润,因为土地成本占比也在不断增加。而一些优质、未来溢价空间较大的地块,竞争也十分激烈,对于一些全国性房企而言,有钱也不一定拿得到。”陈宝存直言。

部分刚需板块遭遇涨价瓶颈 挨着“地王”就能热销吗?

上周,南京又拍出四幅高价地块。其中,仙林湖板块的地王楼面价被一举提升到21032元/m²,江浦的楼面价也被刷新到14722元/m²的新纪录。而今年以来,已经相继诞生了近20幅板块地王。当“面粉”卖出“面包”价,地王周边的楼盘随即喊涨,而几乎每次拍出地王后,周边的楼盘都卖出不错的成绩,但也有业内人士提醒,地价和房价未必成正比,目前不少板块的地价已存在透支风险。

现代快报记者 杜磊



CFP供图

“地王”频现 往往能带动周边楼盘热销

11月27日,仙林湖板块的地王被再度刷新,其中一幅地块拍出21032元/m²,虽然业内分析认为这两幅地块将以洋房、别墅、类别墅产品为主,但赶超区域内房价的地价仍然让购房人心头一紧,江北新“地王”14722元/m²的楼面地价也紧贴板块均价。

在地王效应下,当晚城东纯新盘中垠紫金观邸首开,21000元/m²的均价与仙林湖新地王价格形成鲜明对比,最终这批房源几近“夜光”。第二天,首开的东方兰园也推出100套房源,均价18000元/m²,一个半小时内卖

完,开发商临时加推58套房源,也很快售罄。

从市场上来看,地王的出炉也常常带动周边楼盘喊涨,且其销售也都不错。10月底,保利以24026元/m²的楼面地价拍下河西G39地块。次月,同板块的金隅紫京府推出129套房源,虽然折后成交均价约35000元/m²,比今年6月份的首开价高了近5000元/m²,仍然售罄。同样,在万科南站地王18201元/m²的地价支撑下,周边的保利堂悦和复地宴南都虽然都较今年首开价格涨了2500-3000元/m²,也都获得热销。

热中有冷 城北多家楼盘销售不足5成

然而,在一些板块,即使诞生“地王”,也未能带动板块房价和销售整体向好。

从市场上来看,城北板块表现尤为明显。虽然今年6月30日,中海以15093元/m²的价格拿下迈皋桥地块,许多周边楼盘悄悄地收回了折扣力度或直接涨价,但从目前来看,除了东方兰园引爆市场外,板块内大多数楼盘的销售情况并不乐观。

10月18日金浦御龙湾首开,推出两栋楼196套高层房源,折后均价在21500元/m²左右,以及两栋楼60套花园洋房,折后均价约25500元/m²,当时开发

商对外宣称洋房产品销售9成,高层销售5成。而截至记者发稿时,尽管经历一个半月的消化和持续销售,网上房地产数据显示,其两栋高层一共只销售了86套房源,不足5成。两栋洋房更是只销售了34套房源,刚刚超过5成。

不仅如此,同属迈皋桥区域的中铁青秀城在9月底加推的3号楼,网上房地产显示上网房源为200套,销售仅80套,销售率也只有4成。电建海赋尚城在售房源中,3号楼入网272套房源,销售却仅有8套;7号楼入网261套,销售仅57套。

专家观点

市场认知有限 部分刚需板块房价上行艰难

对此,南京工业大学天诚不动产研究院执行所长吴翔华坦言,现在每个板块的地价都已经透支,只是透支幅度不一样,“奥体、江北和城北是透支比较严重的板块。”吴翔华认为,从短期来看,地王的频频出炉,会加强市场对于房价的上涨预期,房价短时间内仍会呈现出上涨的趋势,但从中长期来看却未必。从2010年以前的市场来看,当时很多的地王都经历了5-6年的市场才获得解套。

吴翔华表示,由于地价一直在攀升,高价拿地后,开发商必须通过打造高端产品才有可能收回成本。而除了奥体、下关滨江以及城东几大传统豪宅板块外,目前很多板块的市场认可度都有限,“以城北为例,除了本地客源外,投资客和外地人群对板块的认可度远低于其他区域”,吴翔华认为对于这样的传统刚需板块来说,房价的上行将很艰难,此外,在全市房价连涨8个月的背景下,麒麟、板桥两大刚需板块的房价还出现了微跌。



本刊互动方式
热线:
84783461
扫一扫,了解
楼市最新资讯