

地价超房价、房企拿地难、限价令出台……

南京土地市场进入多方博弈状态

2016年上半年的土地市场看点十足,一个个地王不断刷新着纪录。在这背后,是一场异常复杂的博弈,政府、开发商、购房者都深陷其中,资本、地价、利润等在其中角力。

这一场资本推动下的地王盛宴,带来了地价的高企,也给房价带来了上涨的预期。然而,在土地熔断、物价局限价的双重压力下,地王真如表面那样花团锦簇?

通讯员 方诚 现代快报记者 周彤

市场现象

据南京网尚房地产研究机构统计数据显示,2016年上半年南京成功出让32幅地块,熔断1幅,流拍1幅,总卖地收入达到了731亿元,仅比2015年全年卖地收入772.3亿元少41.3亿元,其中住宅类用地卖出714亿元,占比97.8%。

这样的卖地收入也反映了南京土地市场的火爆。楼面地价42561元/平方米,这一由上海建工在今年1月底创造的单价地王

上半年卖地731亿元 地价赶超房价成常态

纪录,在今年5月份被葛洲坝的45213元/平方米楼面地价刷新了。而这只是今年上半年土地拍卖会的一个缩影。

今年以来,几乎每场土地拍卖会都必出地王,甚至不止一幅。不少板块的楼面地价不断被刷新,甚至出现了拿地价格高于周边项目在售价。河西南、麒麟、江北、燕子矶、河西中部、板桥、方山、上坊等板块的楼面地价今年上半年都被刷新。其中,河西中部

和河西南的最高楼面地价已经超4万元/平方米;江北和麒麟的最高楼面地价也超过了2万元/平方米;板桥、方山、上坊的楼面地价都已经超过1万元/平方米。

“地价赶上甚至超过在售项目的房价已经是常态。”景瑞地产南京公司投资总监彭宇翔表示,“开发商在拿地时,评测的价格都是参考周边项目在售价。”



专家观点

供需紧张引发量价齐升 大量高价地带来高风险

在轰轰烈烈抢地的同时,却是房企的纠结。“现在土地的价格实在太高了,但是还得硬着头皮抢。不拿地,公司就没有项目运转,连生存都是问题,因此必须拿地,甚至价格再高也得拿。”某品牌房企负责人说出了诸多房企的困扰,拿地是房企的硬指标,现在的房企都是不愁销售,只愁拿地。

“今年南京土地市场过热,最重要的因素就是资本市场过热。”南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远表示,2014年底以来,货币环境始终处于较为宽松的状态,而房地产市场的回暖使得大量资金涌入房地产行业;其次,二线城市是不少品牌房企现下的最优选择。一线城市土地供应偏少,价格却很高,不少品牌房企在一线城市根本拿不到也拿不起地。三四线城市库存高,市场容量有限,使得品牌房企纷纷撤离。相比之下,以南京为代表的二线城市楼市表现好,库存低,因此最受房企青睐。

“和前几年相比,今年上半年南京确实加大了土地市场的供应,但是也只是适当加大,还

是不能满足开发商的需求。”孟祥远说,供需关系紧张导致土地市场表现突出,量价齐升。

然而,大量高价地带来的是高风险。南京工业大学房地产管理系副主任吴翔华说,“高价地做普通刚需产品肯定是亏损,开发商为了获取利润,只能选择高端产品系列,通过提升产品的品质和定位实现溢价。”例如,旭辉引入了“铂悦系”,金茂将引入“金茂府”系列,也就是说南京高端住宅的供应规模在未来几年将会明显增加,这对开发商来说是非常大的挑战。“首先,豪宅项目对开发商的运营能力要求很高。其次,豪宅项目同质化严重,竞争压力非常大,豪宅市场容量有限,这是开发商和开发商之间的博弈。”

“更重要的是,市场是具有周期性的,今年的土地市场和2007年、2010年、2013年类似,已经到了风险较大的时候了。”孟祥远分析说,南京现实施的“土地熔断制度”和物价局限价,对地王都是利空,地王只能寄希望于未来,尽管一些地王可以用时间换空间,但并非每一个地王都能等到黎明的到来。

HAIYUE
海玥名都

蜚声金陵 玥露锋芒

首开售罄 17.4亿, 只是开始

9H生命滋养系统 英国BREEAM®认证

 140-240m²全系大宅 恭候鉴赏

VIP-LINE

025-83758888 | 项目地址: 中国·南京·建邺区月安街11号 | 宁房销第201610008W号

投资商: 上海建工房产有限公司 | 开发商: 南京奥和房地产开发有限公司

免责声明: 本广告内容仅供参考, 不作为要约邀请。项目规划以政府最终审批与备案图为准, 最终以售楼部为准。提供信息仅供参考, 不作为要约邀请。

广告