



## 南京迎来“预制装配式”住宅时代? 地块出让再添限制,官方称将扩大普及范围

“该地块要求装配式建筑面积的比例为100%，建筑单体预制装配率不低于30%——出现在南京国土局2016年第05号土地使用权文件中的这几句话，看似简单，实则对我们影响还是很大的。”南京一家开发商工程部负责人告诉记者。

现代快报记者 马文煜



预制的装配式建筑构件 网络图片

### 官方回应

#### 预制装配式建筑 将进一步扩大推广

江宁区建工局一位负责人告诉记者，自2015年以来，江苏省就开始进入了预制装配式建筑的推广，而且是属于强制推行。今年以来，经过住建、规划、国土、建工等部门磋商，江宁区G22~G27六幅地块，被作为首个强制推广该规定的区域。

“今后不仅是江宁区，南京各区域都将会出现对预制装配式建筑作出要求的地块和项目，推广的范围还会进一步扩大。”

该负责人表示，预制装配式建筑的成本要高出传统建筑安装成本约20%。因而在推行中，不少开发商都表示较难接受。

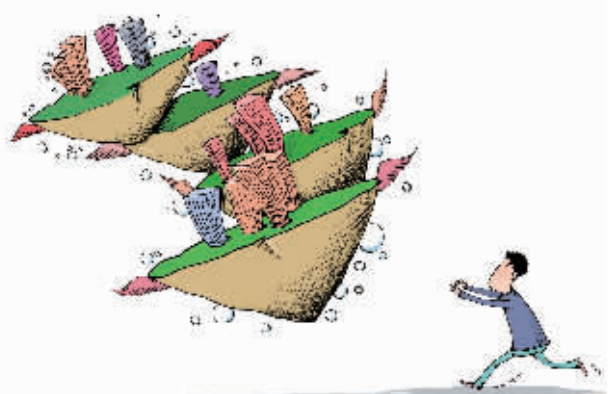
“由于成本较高，南京此前只有一些医院、学校、保障房等市政工程中，才会引用该技术。但预制装配式建筑的环保性和工程开发资源集约性管理上，还是优于传统工艺的，所以接下来，南京还会出现更多对预制建筑装配率有要求的地块。”

### 相关链接

#### 什么是装配式建筑?

“装配式建筑比例是指建筑中墙体、梁柱、楼板、楼梯、阳台等住宅结构中预制构件所占的比重，这一要求首次在南京土地出让市场合同中出现，意味着至少有30%的建筑构件，不再是现场浇筑制作，而是由专业的工厂制作好，搬运到工地再进行现场搭建拼接。”南京长江都市建筑设计院总工程师魏大平表示。

“渗漏、开裂、变形，是目前建筑普遍存在的质量问题。普及装配式建筑，对提高建筑质量，有一定积极作用，但其还涉及到对工地现场拼接工艺的要求，如果施工中出现瑕疵，后期也会产生质量问题，还需要施工现场加强管理。”



CFP供图

## 南京今年已有20多幅“万元地” 去年难觅万元以下楼盘,今年难觅万元以下宅地

去年年底，南京购房者还在为主城已经没有万元以下的楼盘，以及年内诞生的23幅万元地惊叹不已。然而，半年的时间，今年上半年南京成功出让的32幅土地中，除了六合，万元以下的宅地在主城已找不到。

现代快报记者 杨晔

数据显示，2015年南京全年成功出让了51幅宅地，其中诞生23幅万元宅地，其余20幅宅地楼面地价都不过万元。

而2016年上半年，南京成功出让的32幅地块中，除了六合的两幅纯宅地地价在2000多元/平米，其他成功出让的纯宅地楼面地价均过万元，其中更有8幅地块楼面地价超过2万元/平米。

值得关注的是，今年以来，板桥、麒麟、方山等曾经的房价“洼地”，楼面地价都超过了万元。板桥今年上半年成功出让了两幅地块，一幅为栖霞建设摘得的商住混合用地，合计楼面地价8880元/平米。另一幅四川蓝光摘得的纯宅地，楼面地价就达到了10689元/平米。而去年板桥出让的纯宅地，地价仅在4000~7000元/平米。

另外，麒麟今年的地价更令人咋舌。今年1月份，国土局出让的两幅青龙地铁小镇的两幅地块，该板块原定位为刚需地铁小镇，而地块最终被中南和恒大均以超12000元/平米的楼面价摘得，目前两个项目的上市放风价就达到

25000元/平米。另外麒麟科创园的两幅宅地，分别被中南和京奥港以19195元/平米、22353元/平米的高地价拿下。

“土地价格对房价有传导作用。单纯从目前地价上来看，明年到后年南京的整体房价走势会保持上行。”同策南京公司副总经理杨锐分析表示，一般而言，开发商开发项目楼面地价成本会占到30%—50%，但是近年来，开发商的地价测算成本基本占到项目的60%。在保成本的情况下，未来这些新上市的楼盘价格肯定不会低，同时也会带动周边一些老项目价格的抬升。但是也不排除，楼市如果出现下行，会有个别开发商为了回笼资金，出现跳价现象。

面对普遍的高地价，今年南京也出台了“土地最高限价”政策。但在上周的土地拍卖中，限价政策仍难以抑制开发商的拿地热情，上周8幅限价地块中仅成交1幅，7幅地块均因竞拍价超过最高限价而停止出让。“限价规则很难再去改动，就目前的市场环境来看，政府须在短期内加大土地供应量，以缓解土地市场供不应求的情况。或政府出台限贷等楼市调控政策，间接抑制开发商的拿地热情。”杨锐表示。

### 新规出台

#### 江宁出让6幅地块,首提预制装配比例要求

2016年6月3日，南京市国土局2016年第05号土地出让文件，对江宁区G22~G27六幅地块的出让要求中明确规定，装配式建筑面积的比例为100%，建筑单体预制装配率不低于30%。其中，装配式建筑面积的比例为100%是指：地块上的建筑要全部包含装配式建筑构件；单体预制装配率不低于30%：指的是单个建筑预制装配构件的比例。

今年6月，省住建部门出台的《江苏省建筑产业现代化发展水平监测评价办法》明确要求，南京市今年新开工的装配式建筑比例要达5.75%。据记者查阅，在美国、日本、欧洲等地，住宅部分的装配式建筑比例，最高已达到80%以上，而在国内，这一比例还不足10%。万科、新城等房企，目前在南京开发的项目中，均对装配式建筑有过试水，但个体项目的比重并不高。

### 市场影响

#### 建筑成本增加400元/㎡,传统工程面临洗牌

在2016年7月8日的土拍现场，南京一家开发商负责人向记者坦言，经过他们测算，G22~G27地块的新规看似只有简单的两句话，实则影响很大，如果按照新规要求，建安成本将提高不少。

“现在南京的地价已然很高，若几块地按照新的土地出让条件规定来运作，建安成本至少将增加400~500元/㎡。”河西南一家开发商负责

人表示，近年来建筑市场的人工材料成本也在不断上升，如果按照30%预制装配构件的要求，这一成本也会转嫁至购房者身上。“此外，对于目前依旧以工地现场制作构件的建筑行业来说，这一新要求的出台，也意味着将减少很多相对应的工时，直接导致很多建筑工人失业，而相应对接装技术更高、更加专业的工人的需求量将加大，对传统建筑行业来说，也面临着一轮洗牌。”

## 碧桂园凤凰城灯光节火爆开展 5天吸引数万人

夜晚最吸引人的莫过于满天闪烁的繁星，无数的星星组成了一条亮晶晶的银河，那明灭不定的星光为夜晚披上了神秘的面纱。而今，碧桂园凤凰城在现场举行的灯光节用1800万盏灯点亮夜空，仿佛将整个银河系搬到了地面，流光溢彩绚丽非凡。

### 1800万盏灯点亮城市

里昂、悉尼和广州的灯光节被并成为世界三大灯光节，一年一度的灯光节每一场都会吸引数百万人前去观看，是城市的盛事。可以说，“灯光节”是艺术创

新，诗与梦的结合，也是一个城市人文精神的体现，是人们相遇、分享和交流的良机。

现在，想观看灯光节不用远赴广州、里昂，甚至悉尼，只要到碧桂园凤凰城即可。在这里，城市之光，点亮南京，媲美世界三大灯光节的精彩，给您一场温馨浪漫的光影盛宴。

风靡全球奇幻灯光展，已经在碧桂园凤凰城华丽绽放，浩瀚无垠的星空、梦幻般的时光隧道、气势磅礴的富士山、炫彩的水母、缤纷的动物世界、充满科技感的全息投影、星光海洋、连树木、草坪也披上亮丽的外衣……

在灯海里牵手，在灯海里拥

抱，在灯海里浪漫求婚，星光熠熠，只等你一句“我愿意”，幸福马上来！给你想要的绚烂灯光，就像穿行在璀璨星河中一般。璀璨夺目，浪漫至极！尽在碧桂园凤凰城国际梦幻灯光节！据了解，开幕5天来，已经吸引数万人前来参观。

### 关于明星户型 YJ115不能说的秘密

其实，除了灯光展吸引人以外，碧桂园凤凰城作为城东知名楼盘，不断升级产品，不断创新，更是吸引了不少购房者。

据了解，碧桂园凤凰城近期推出的升级新品明星户型YJ115，据说一经推出就广受关注，据说有

人对这个户型一见钟情，据说有人强调非此户型不买，据说……到底这个户型有什么秘密呢？

YJ115户型建筑面积约117㎡，三房两厅两卫，首先是全明户型，方正、通透，随房赠送入户玄关柜。其次客厅朝南，更重要的是开间达3.7米，超过南京现有洋房客厅开间平均值。第三，双阳台设计，南向阳台与客厅连成一线，开间达3.7米；北向生活阳台预留独立洗衣机电位。最重要的是南向豪华主卧，尊贵套房设计，开间达3.4米，附赠180°大飘窗，领略阔达意境。

更多的秘密还藏在项目现场，等待你更多的发现。（周彤）

### 活动信息

- 1.活动日期：7月8日-31日 19:00-22:30
- 2.门票价格：成人60元/人 学生40元/人(凭学生证)
- 优惠：(1)至售票处扫二维码转发微信即可享受门票半价优惠；(2)1.2米以下的儿童、70周岁以上(含70周岁)老人免费入场；(3)记者凭记者证、残疾人凭伤残证可免费入场。

