



快速拿地、快速卖房的“高周转”模式在过去1-2年的南京楼市中屡见不鲜,不少楼盘甚至拿地6个月就正式对外公开。但是,记者调查发现,南京楼市的这种“快节奏”正在减速。记者统计发现,在2015年南京市国土局招拍挂的49幅住宅地块(不含六合)中,有28个项目已经上市,21个项目未上市。在未上市的项目中,不少地块至今规划未出、案名待定。

现代快报记者 董婷婷

## 曾经拿地13个月就清盘,如今屡次放风开盘都爽约 推盘节奏放缓,他们在等什么?



CFP供图

### 拿地13个月就清盘 多盘“高周转”运作

根据记者统计,2015年南京市国土局招拍挂49幅住宅地块(不含六合),其中有28个项目已经上市。大多数楼盘都是2015年拿地,2016年开盘,从拿地至开盘时间约为8个月~12个月,但也有5家楼盘在2015年拿地当年就对外公开了。

其中,2015年4月,弘阳集团以总价6.3亿元,楼面地价4682元/平方米拿下浦口泰山街道G04地块,后定以案名弘阳爱上城于2015年12月首开亮相。从拿地到项目公开亮相,时间仅仅8个月。同样在短短8个月内,就从拿地实现了项目亮相的还有鲁能公馆项目。2015年4月,山东鲁能集团以25.2亿元斩获河南西南地块,楼面价14078元/平方米,首进南京。2015年12月,该项目就定名鲁能公馆首开。

不仅拿地速度快,这些楼盘的销售速度也非常可观。弘阳爱上城在2015年12月首开后,2016年5月就售罄,从项目亮相到清盘仅仅用了半年左右的时间。同样,鲁能公馆也是在开盘6个月后就实现了快速清盘。

值得关注的是,弘阳爱上城2015年12月首开时,销许均价14100元/平方米。项目清盘时的销许均价已经近17500元/平方米,涨幅近24%。而对比28537~30179元/平方米的首开销许均价,鲁能公馆在2016年6月超35000元/㎡的销许均价,涨幅也是超过了20%。但它们仍然获得了市场的热捧。

### 屡次放风开盘都爽约 部分楼盘或有望12月公开

与这些“高周转”楼盘形成鲜明对比的是,市场上也有很多楼盘屡屡放风要开盘,却一再爽约。记者统计发现,在2015年拿地的项目中,有21个项目目前未上市,其中8个地块目前仍未对外公布案名,比如2015年10月30日拿地的栖霞G46地块、2015年11月27日拿地的高科G51地块等。

以位于江心洲的胜科星洲府为例,其拿地时间是2015年5月,今年8月下旬已公开样板间,且不时放出要开盘的风声,然而至今首开时间仍不确定,吊足了不少意向顾客的胃口。

同样,位于江心洲的升龙桃花源园项目也处于首开待定的状态,而其拿地时间比胜科星洲府更早,是2014年12月。

除了开盘时间未定外,不少楼盘甚至至今未能对外公布案名。以今年1月29日拿地的上海建工G68地块为例,凭借总价64.8亿元,楼面地价42561元/平方米,这幅地块成为了南京的新晋“地王”。但直到12月7日,南京市规划局网站才公布了上海建工G68地块的规划方案:该项目分为A、B两个地块,拟打造20栋住宅,需要到2017年才有可能入市。

不过,还有一些项目仍有望于今年之内首开,比如蓝光公园1号、世茂城品、禹洲映山溪月、新城璞樾钟山、保利天悦、中储泛悦城市广场、中锐星湖名邸等。从今年11月就传出将开盘的世茂城品,其置业顾问告诉记者是在“等销许”,“12月份开盘是有希望的。”蓝光公园1号的置业顾问告诉记者,“大概会在12月中旬开盘,放风价为21000~22000元/平方米。”该置业顾问还告诉记者,之所以比原先计划首开的时间延迟了,是因为“前阵子一直下雨,工期耽误了”。

### 专家分析

#### 高价盘上市量受限 多重因素决定项目去化速度

蓝风机构副总经理翁仲平告诉记者,一般来说,一个房地产项目从拿地到开盘所需时间是一年左右,“也不排除有一些成熟的开发商8-10个月就开盘了,慢的也有18个月的。”

他介绍,开发商开盘的节奏与诸多因素有关,包括项目周边的配套设施、开发商的资金链、对上市节点的预判等等,“目前南京有一种情况是政府在有意地控制上市房源的价格,所以均价超过3万元/平方米的房子销许很难拿到,所以客观上可能导致一些已经具备上市条件的新盘暂时无法开盘。”

而判断一个项目去化速度的快慢,也要综合考量,“市场好的时候,一个项目一年卖出10万方属于正常,市场差的时候,一年可能卖不到4万方,从开盘到清盘的周期,是项目体量、市场环境等不同因素决定的。”

### 联系我们

如果您有最新的楼市线索提供或在置业中遇到问题,欢迎向“快报楼市”微信后台直接反映。

咨询热线:  
84783461,84783658



### 楼市资讯

#### 深圳南京房价下跌 多市成交量集体回落

今年房地产政策全面收紧以来,11月份多数城市楼市成交量呈现集体回落之势,政策效果逐步显现。中原地产首席分析师张大伟在接受采访时表示,11月份不仅各地成交量集体回落,房价涨幅也持续收窄。中原领先指数显示,八大城市的中原二手住宅价格指数整体呈现环比涨幅回落行情。其中,南京加入房价下跌行列,深圳则连续两个月房价明显回调。南京房价为近19个月以来的首次下跌,其前期累计涨幅达到61.2%。

#### 央行:11月人民币 贷款新增7946亿元

12月14日,中国人民银行公布了2016年11月金融统计数据报告。

11月末,广义货币(M2)余额153.04万亿元,同比增长11.4%,增速分别比上月末和去年同期低0.2和2.3个百分点。狭义货币(M1)余额47.54万亿元,同比增长22.7%,增速比上月末低1.2个百分点,比去年同期高7个百分点。流通中货币(M0)余额6.49万亿元,同比增长7.6%。当月净投放现金689亿元。

按照央行数据,11月人民币贷款增加7946亿元,同比多增857亿元。分部门看,住户部门贷款增加6796亿元,其中,短期贷款增加1104亿元,中长期贷款增加5692亿元。

#### 11月房地产类信托 成立规模达全年低谷

近日,用益信托发布的11月集合信托资金产品统计分析报告显示,内地11月共有53家信托公司成立691款集合信托产品,按月增加57%;成立规模1267.78亿元,按月上升32%;平均预期收益率为6.57%,按年增加0.09个百分点。

其中,房地产类信托11月的成立规模不到120亿元,而且较上月略有下滑。除去2月份受春节因素影响外,11月的房地产信托成立规模达到全年低谷。从占比来看,房地产信托也已成为最小的品种,规模占比仅为9%。

#### 成都出台限价机制 本月底土拍时将施行

12月12日,据当地媒体报道,成都市国土资源局发函,出台《关于2016年12月28日国有建设用地使用权出让最高限价重要提示》的函,该文件对预计于12月28日出让的七宗地块作出了加价幅度与出让最高限价的规定。

文件中指出,拍卖过程中,竞买人须按照拍卖主持人现场公布的宗地加价幅度进行竞价,不得越过加价幅度进行竞价或喊价。超过加价幅度竞价或喊价的,报价无效。当最高报价高于设定的最高限价时,拍卖主持人宣布该宗地拍卖终止。