

## 市区年度第三次土拍顺利进行

# 地产三强聚首西湖 回购地块依然最抢手

- ◆2020P06 地块：**  
 竞得者城投集团，成交价12亿元，楼面地价9010元/平方米，溢价率0%；
- ◆2020P07 地块：**  
 竞得者中梁，成交价13.96亿元，楼面地价6504元/平方米，溢价率0%；
- ◆2020P08 地块：**  
 竞得者碧桂园，成交价4.17亿元，楼面地价6205元/平方米，溢价率14.6%；
- ◆2020P09 地块：**  
 竞得者大唐&阳光城，成交价3.27亿元，楼面地价6181元/平方米，溢价率12%；
- ◆2020P10 地块：**  
 竞得者中铁，成交价4.35亿元，楼面地价3261元/平方米，溢价率48.5%。



城投集团底价竞得主城区绝版江滨地块 本报记者 陈利敏 摄

### 一“举”拿下长福地块底价出让

2020P07 地块(长福 05 地块)位于龙文区迎宾路以北、龙江北路以西、长福路以南、规划莲池路以东，是片区 5 幅地块中面积最大的一幅。该地块采取“限房价、竞地价”方式出让，地块可销售商品住宅平均销售价格不得超过 20000 元/平方米。

和 2020P06 地块一样，2020P07 地块只有两家开发商报名，分别为中梁和交通发展集团。拍卖师提示拍卖开始后，该地块就被中梁一“举”拿下。地块出让价款为底价 13.96 亿元，楼面地价为 6504 元/平方米，溢价率 0%。

如此场景，略显熟悉。在今年市区首场土拍中，与其紧邻的 2020P02 地块(长福 04 地块)由于 1.1 的超低容积率，对开发商的产品打造能力提出了较高的要求，最终该地块也只经历了一次报价，被厦门颜策企业管理有限公司(世茂)底价竞得，地块出让价款 4.72 亿元，楼面地价 12356 元/平方米，溢价率 0%。

按土地出让计划，长福片区今年还将出让一幅地块。随着各个项目建设的逐步推进，区域居住氛围将越加浓厚。

### 三强聚首西湖板块竞争激烈

自 2020 年漳州市区土地供应计划出炉后，首次亮相的西湖生态园地块备受开发商的关注。此次土拍，2020P08(西湖生态园 G12 地块)、2020P09(西湖生态园 G13 地块)两幅相连地块携手亮相，吸引了大唐&阳光城、碧桂园、漳州发展、海伦堡等四家房企同台竞争。

率先登场的 2020P08 地块，在本土“大咖”漳州发展首次举牌后正式开启竞拍大幕。一次举牌加价 100 万元，起初众房企略显矜持，拍卖节奏缓慢。新面孔海伦堡不甘寂寞地举了几次牌，投入作战。进入中段，漳州发展两次分别加价 500 万元和 1000 万元，快速拉动物价位冲向 4 亿

元。之后，一开始略显安静的碧桂园紧追不舍，但凡有对手加价，立马能听到拍卖师喊出“8 号”(碧桂园竞拍号码牌)。临近终局，漳州发展止步于 4.1 亿元，碧桂园则与大唐&阳光城进行对决。最终，经过 41 轮的比拼，碧桂园以 4.17 亿元摘取 2020P08 地块，楼面地价 6205 元/平方米，溢价率 14.6%。

几乎没有任何歇息，四大主角马上进入 2020P09 地块的比拼。打头阵的，依然是漳州发展，碧桂园同样执行前松后紧的战略部署。海伦堡则一改之前“慵懒”的态度，加快了举牌频率。反倒大唐&阳光城放慢速度，静观其变。进入中间阶段，漳州发展和碧桂园竞争进入白热化，分别多次口头报价，将竞拍价位不断拉高。当漳州发展将价位提到 3.26 亿元时，即将落下的锤子，却因为“36 号”牌子的举起而出现反转。虽只加价了 100 万元，但大唐&阳光城却成了本场比拼最终的胜利者，以 3.27 亿元的价格将地块揽入麾下，楼面地价 6181 元/平方米，溢价率 12%。在 27 轮举牌中，大唐&阳光城仅举了 3 次牌。

在各份房地产开发企业榜单中，前三强多由恒大、碧桂园、万科占据。此次碧桂园拿下 2020P08 地块，是其首次在漳州市区公开土地市场拿地。而碧桂园进驻西湖，也使得西湖板块成为漳州首个聚齐地产三强的板块。近年来，漳州西湖生态园依托城市中心区，努力打造“江湖、山水、两岸、产城互动交融的生态园区”，区域价值不断凸显，居住品质不断提升。此前，西湖板块已经吸引万科、恒大、龙湖、正荣等开发商进驻。

纵向来看，2017 年 6 月拿下地块的万科(万科玖龙台)，当时的楼面地价为 8014.06 元/平方米，溢价率 2.33%。时隔一年，正荣地产进入西湖，以楼面地价 9994 元/平方米竞得 2018P03 地块，打造西湖正荣府。2019 年 1 月，西湖板块再迎新面孔，龙湖集团首进漳州，摘得三度上架的 2019P01 地块。由于该地块须无偿配送居住用房建筑面积 17000 平方米，为此该地块的楼面地价略低于周边项目，最终成交的楼面地价为 6293 元/平方米，溢价率 31%。不过，若将无偿配送居

住用房占用的土地和建安成本平摊到可售房源上，则可售房源楼面地价约为 7600 元/平方米。

### 溢价近半 回购地块再成抢手货

最后上场的 2020P10 地块由中铁二十二局集团房地产开发有限公司摘得。该地块位于迎宾路以南、天亭港以东、规划步文路以西、规划通源路以北，出让价款 4.35 亿元，楼面地价 3261 元/平方米，溢价率 48.5%。

作为安置房地，2020P10 地块带规划方案出让，建成后由政府限价回购(住宅回购价 7776 元/平方米)。相较于开场几幅地块的不温不火，2020P10 可谓本次土拍的“爆款”，共有 7 家房企(个人)冲着它而来。多位竞拍者加价迅速，其中 7 号以个人竞拍者的身份亮相，在 77 轮举牌中贡献了 16 次，令人刮目相看。最终，地块落入央企中铁之手。该地块摘取了全场举牌次数最多、溢价率最高两项桂冠。

今年以来，带回购方案出让的地块，一直是开发商争抢的“香馍馍”。在今年首场土拍中，同为带回购方案出让的 2020P01 地块也引发了激烈的竞争。当天共有 21 家房企冲着它而来，多家房企加价迅速，经过 128 轮对决，地块最终被福建漳龙建投集团有限公司以楼面地价 3724 元/平方米摘得，溢价率高达 68%。

相较而言，本次出让的 2020P10 地块价格略低，溢价率也不及 2020P01 地块高，但地理位置却略胜一筹，引发开发商的激烈争夺也在情理之中。

公开资料显示，中铁二十二局集团房地产开发有限公司是世界 500 强企业中国铁建股份有限公司旗下中铁二十二局集团有限公司的全资子公司，是中国铁建房地产业务板块的重要成员企业，在北京、甘肃、湖北、海南、河北、安徽、重庆、天津、厦门等地布局十多个开发项目，打造了保定京南一品、中国铁建兰州云公馆、中国铁建荆门公园 3326、海南文昌书香小镇等精品项目。

■本报记者 陈利敏

# 江对面的商品房快要开卖了 你的选择又多了一个

城市不断蜕变，楼市热点板块也在接连涌现。近年来，“跨江南扩”成为漳州中心城区空间发展策略之一，高新区也逐渐成为漳州市民日常生活中的高频词。

三年成势，六年成型，十年成区，这是 2014 年 9 月漳州高新区挂牌成立时制定的三步走战略目标。经过多年的发展，这里已从曾经的一片村落蝶变到如今的繁华初现。2019 年 8 月，高新区 13 个新行政机构集中揭牌亮相，标志着高新区“区地合一”正式拉开序幕。近日，区域内两大商品房项目——欣隆盛世江南、联发君领壹号接连发声，吸引关注。对购房者而言，在板块方面从此多了一个全新的选择。

### 双盘发力 桥南新品携手登场

相较于老城区、碧湖、西湖等板块，高新区房地产尚处于起步阶段。但实际上，早在七年前，就有开发商率先进驻九龙江南岸，成为“第一个吃螃蟹的人”。

中心、健身活动室、幼儿园、书香时光会客厅等配套，满足业主生活所需。

目前，高新区的居住产品主要以安置房为主，两大品牌房企的进驻，可谓抢占了新区商品住宅的先机，为置业者提供了更多选择空间。

就品牌而言，两大开发商都不陌生。其中，欣隆盛已经在市区打造了欣隆盛世外滩和欣隆盛世朗城两大项目，品牌实力有目共睹。联发集团虽然 2019 年初才进驻漳州市区，但不足两年却已是拿下两宗地块。目前，其位于闽南水乡的联发君领首府已是实景呈现，实力同样不容小觑。

都说一张白纸好作画。如今，两大品牌的规划蓝图已经呈现，谁将更胜一筹，值得我们期待。

### 商服为主 多宗用地拟今年出让

商品房项目即将上市，不过，发展房地产并不是高新区的主要目标。以“产城融合”为发展理念的漳州高新区致力于

打造集都市生态旅游、创意产业、生活性服务业、高端商务于一体的“新型城镇化示范区”。商品住房，对高新区来说更多的是起到完善配套的作用。这一区域拟出让的地块，也以商服或商业设施用地为主。

3 月 24 日，漳州高新区举行项目集中签约活动，现场共签约 19 个项目，总投资 31.41 亿元。项目涵盖了京东(漳州)花卉数字经济总部项目、金融配套项目、智慧产业孵化器项目等总部基地孵化器项目，以及工业机器人研发及生产项目、智能制造系统集成服务项目等高科技智能制造项目，充分体现了“高”与“新”的发展定位。至此，漳州高新区第一季度集中签约项目总计 34 个，总投资额达 92.74 亿元。

不可否认，作为国家高新技术产业开发区，高新区的后发优势正在逐渐凸显，它在今后的规划建设中也势必更加超前、合理和现代化。对于开发商而言，这无疑具有很大的吸引力。

在今年的土地出让计划表中，高新区拟出让土地 16 宗，共计 1923.86 亩。不仅供应量大，且商业特色鲜明。其中，商服或商业设施用地 10 宗，二类居住、商业设施用地 3 宗，商服用地是绝对主角。余下为二类居住用地 2 宗，行政办公用地 1 宗。这些优质地块若能如约出让，将吸引更多企业、开发商到此安营扎寨，进一步推动区域经济社会发展。

■本报记者 陈利敏



## 楼市资讯

## 融创国贸珑溪大观：年中淘房盛典启动

本报讯(记者 陈利敏)日前，融创国贸珑溪大观“6·18”年中淘房盛典正式启动。

据悉，此次推出“6·18”狂 FUN 优惠不少，到访者可参与幸运大转盘赢取精美礼品；打开“国贸购房宝”小程序，进入“6·18”超级购主会场，就能获得珑溪大观 6180 元的购房津贴，好友助力还能再享 10000 元购房优惠券；6 月 17 日将有主播在线带货，红包、礼品不断；以抽奖方式抽取一名幸运客户，帮其清空购物车，价值上限 618 元。

目前，项目 A3#约 89-109 平方米新品启动预约。

## 建发文昌府：举办世界名校研学之旅选拔赛

本报讯(记者 陈利敏)为了让学生在学习过程中更深入地体会中华文化，近日，由建发文昌府举办的文曲之星大赛世界名校研学之旅选拔赛正式启动报名。无论你是数学小天才，还是古诗文爱好者，或是英语小大人，都能参与其中。最终决赛晋级者将获得三天两夜清华、北大研学之旅名额，更有机会参与建发文昌府新品发布会。

据介绍，本次活动面向 8-14 岁少年儿童，参赛者需提供相关学科期末满分试卷以及学习与相关的大赛获奖证书，报名时间为 6 月 8 日至 12 日。

## 漳浦海西如意城：特惠购房节开幕

本报讯(记者 陈利敏)6 月 6 日，由福建漳浦地产开发打造的漳浦千亩人居大盘海西如意城举行购房节发布会，推出多重酬宾特惠，助力百姓圆购房梦想。

活动当晚高朋满座，来自全国各地的社会各界嘉宾欢聚一堂，共同见证漳浦地产 18 年辉煌历程和购房节各项购房惠民举措。

据悉，海西如意城地处漳浦迎宾大道，总建筑面积约 140 万平方米，可容纳居住和经商人员近 5 万人。社区内自建漳浦县第三实验小学及附属幼儿园，配有景观湖及社区高尔夫，并引进高科技超大音乐喷泉和多维智能水幕电影。

同时，社区还规划有风情商业街、千人广场、露天泳池、山体运动公园、社区康养中心、3D MAX 国际影院、星级酒店以及高端商业中心，打造一站式多功能生态社区，满足自住、度假、养老等不同客户需求。

目前，项目在售的三期山水美宅，均价约 6200 元/平方米，包含 111-133 平方米多种户型。

## 市场成交与信心持续复苏 百强房企拿地节奏明显加快

据中房网报道，随着市场成交量和信心的持续复苏，房企销售进一步上扬，拿地的积极性也在明显提升。

克而瑞研究中心近日发布的报告显示，随着市场的持续复苏，5 月份 TOP100 房企单月实现全口径销售金额 10915.4 亿元，环比增长 21.3%，同比增速自 4 月转正后进一步显著提升至 12.2%。与去年全年的月均销售相比，5 月百强房企单月全口径业绩也提升近 13%。

土地市场方面，也呈现量价齐升、持续回暖的趋势。超过六成销售 TOP50 房企单月拿地金额较 1-4 月份显著提升，其中近半数房企投资金额超过 50 亿元，投资强度在逐步加码。

克而瑞研究中心预计，6 月份房企将进一步加紧供货，加大去化力度，在冲刺半年度业绩的同时，力争将疫情对销售的负面影响降至最低。虽然疫情影响逐渐减弱，市场持续复苏，但今年企业整体的去化压力仍然较大。特别是受疫情影响销售承压，出于对现金流安全的考虑，“促销售、抓回款”仍是房企今年年内的重要目标。同时，随着土地市场逐步回归正轨，6 月份土地成交量或继续维持年内较高水平。而城市、地块和企业之间的分化也持续加剧，投资潜力大的城市，以及部分城市优质地块将面临更激烈竞拍，一二线城市和长三角三四线城市尤为明显，“捡漏”难度持续提升。

## 10 多家内地房企拟赴港 IPO

据《证券日报》报道，据不完全统计，今年 2 月份新冠肺炎疫情以来，已有鹏润控股、金辉控股、绿城管理、上坤地产、领地控股、中国文旅、三翼控股、港龙中国地产、实地地产、大唐集团、祥生控股等 11 家内地房企申请在港上市。此外，总部位于成都的合能地产、安徽龙头房企文一地产、广东的方直集团也都在近期陆续传出要赴港 IPO 的消息。仅 5 月份以来，就有 5 家房企企业中透露赴港上市的信息。

土地储备集中于单一区域、负债率过高、融资成本走高，是上述拟上市房企的共同特征。但归根结底，获取低成本的资金解除高负债率带来的隐患和发展难题是主要诉求。“持续将近两年的行业融资收紧、新冠肺炎疫情的突袭、断档了两个多月的销售回款、被打乱的境内外融资节奏、到期债务压顶……”每一道槛对布局单一且还没上市的中小房企来说，都很难迈过。外部环境的变化倒逼这些中小房企想尽快抓住上市这一资金输血的“救命渠道”。易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，当前行业集中度越来越高，小规模公司在市场上话语权很低，对抗不确定风险能力较弱，区域性房企集中申请 IPO，一方面是寻求资金输血的求生路径，另一方面是借此开启全国化布局谋发展。