这幅商住地块近200亩 又一个万达广场级别的项目近了

> 6月24日,漳州市自然资源局发布了《漳州市龙文区九龙大道以东、步港路以北用地控制性详细规划》草案,在报送审批前对该规划草案进行公告,征求公众意见,公告时间为30个工作日。这份内容详实的规划草案一出,立即引起多方关注。

长福商住地块计容建筑面积超38万平方米,集中商业面积不小于10万平方米。 本报记者 张 晗 航拍

10万平方米集中商业 可与万达广场比肩

这幅位于漳州市龙文区九龙大道以东、步港路以北的地块,其实就是此前出现在2019年度、2020年度《漳州市区土地出让计划》中的长福商住地块。根据规划,该地块总用地面积149401.39平方米(约224.1亩),其中01地块为二类居住与商业混合用地,用地面积为125720.78平方米(约188.58亩);02地块为公园绿地(城市道路边绿地),用地面积23680.61平方米(约35.52亩),环绕于01地块的四周。单从188.58亩的商住面积来看,漳州市区也就漳州碧湖万达广场这个"航母级"项目能与之相比较——漳州碧湖万达广场总用地面积约215亩。

草案明确,地块中的01地块(即二类居住与商业混合用地)计容建筑面积383448平方米,商业和商务建筑计容建筑面积不得低于地块总计容建筑面积的30%,其中集中商业面积不得小于100000平方米。也就是说,地块中住宅和商业、商务建筑的比例大约是"七三开"。商业集中于地块西侧,地块不再设置沿街小开间店面,整个商业集中区域或将以"综合体+内街"的形式呈现,与漳州碧湖万达广场相似。

在业内人士看来,这幅地块规定容积率小于3.05,相比漳州碧湖万达广场接近5的容积率,长福商住地块更疏朗舒适,紧迫感、压力感小,阳光也更充沛。

内部配套齐全 体现城市规划理念

备受关注的除了地块的商业体量,还有草案中丰富详实的公共服务配套设施。地块规划了用地面积约5040平方米的幼儿园,可容纳12个班级,有独立院落和出入口,有不少于200平方米的接送场地。此外,还规划了社区服务站、居家养老服务站、社区卫生服务站,三者宜统筹建设,临街设置,服务本地块和周边地块,这样一来,辐射周边的意味很明显了。

同时,地块还规划有健身活动室、党建用房和用地面积大于700平方米的多功能广场,用于满足周边居民的文化体育活动需求。并配有不少人性化、服务化的配套建筑设施,如不小于1500平方米的生鲜超市、方便群众的公共厕所、垃圾分类生态流转屋、物业管理用房,以及现代生活不可或缺的婴幼儿照护服务设施、社区终端共同配送站、便利店等。

配套设施规划得详实、细致,有超前意识,难怪有市民说它"高大上"。不过,在业内人士看来,这份规划草案符合漳州市城市总体规划及有关法律法规要求,也符合国家和省级各部门对城市规划的一些具体要求,属于常规操作,并没有什么特别。比如超35亩的公园绿地也是按规定应该配的,为的是留出绿色空间,也为今后城市道路扩建留出余地等。

在业内人士看来,现在人们对美好生活的期待和要求日渐提升,城市规划的理念和水平也在不断进步,最终体现在规划案上,就会呈现出更胜以往的效果。

天生丽质难自弃 已有多位开发商跃跃欲试

这幅地块引发诸多关注,究其原因,在于其区位和定位更特别一些。

人民广场是漳州的地标,城市的绿意空间,也是漳州人的情怀所在。这幅地块就在人民广场的东北侧,仅隔着一条步港路,普通人更喜欢称此段路为迎宾大道,因其与迎宾大道是贯通的。它西侧为九龙大道,位置可说是龙文区与芗城区的交界处,属于龙文区步文街道所辖,不论是去芗城老城区还是前往台商区、长泰县、龙海市都很方便。

并且,新的漳州市行政服务中心选址龙文区水仙大街以南、龙江中路以西、建元东路以北、龙溪南路以东地块,与本地块相距不远,周边还有一些未开发的行政办公用地,在此建设商业中心也呼应了城市中心东移的理念。

最值得期待的是,按照原先城际铁路的规划,R3线在人民广场有一个站点"广场站",等漳州进入轨道交通时代,这幅地块的区位优势就更明显了。可以想象,未来下了城际列车,就能通过地面甚至地下道路抵达这个大型商业广场"逛吃"一整天,这种感觉就和一二线城市就更接近了。

最重要的是,这幅商住地块也将填补周边缺乏大型商业综合体的遗憾。纵观周边,住宅项目不在少数,不仅有特房锦绣一方、联丰浩苑、天福园、夏商香榭花都等成熟社区,还有融信壹号府、国贸润园、三盛璞悦湾、建发文昌府、禹洲城上城、夏商新境界等新项目,同时有漳华苑、长福村的安置项目,人气十足。虽说周边也有锦绣商业广场等商业配套,但暂缺大型的综合体,未能形成类似万达的大型商圈。这幅商住地块对提升长福片区甚至龙文区北部的区位优势有着非同一般的意义,从规划起就被寄予厚望,就不难理解了。

这幅地块目前尚待出阁,不过长福片区已经有多幅地块在今年几场土拍中寻到了婆家,一幅是世茂收入的高端住宅用地,一幅是漳龙拿下的安置用地,还有一幅是中梁拿下的商品住宅用地,推动长福片区崛起的号角已经吹响。

据闻,此前已经有不少开发商来相过这幅长福商住地块,并提出配建一站式商业娱乐中心、大型体验馆等想法。至于这处综合体何时能够亮相,还请市民拭目以待。

■本报记者 张 晗

假日狂欢不停歇 这个小长假楼市很热闹

> 都说"无营销不楼市",刚刚过去的端午小长假,你或多或少被房地产市场热闹不已的营销活动刷了屏。因为疫情大家出游兴趣不高,各大房企早早地准备了花样不一的活动,既有新项目发布、新房源亮相,也有园林、样板间开放,更有与节日相关的主题活动持续上演,吸引大家到售楼中心过节。与此同时,开发商还祭出各类优惠举措推动成交。一时间,楼市显得很热闹。

市区:新品不断 颜值不低

端午节当天,万科城玖龙台1.48万平方米的公园式中庭园林盛装开放,涵纳全龄化儿童游乐场、有氧健康跑道和健身器材区,还有中央会客厅、阳光大草坪等配套空间,让一家老少都能感受到属于自己的生活之美。当晚,现场更上演了一场炫彩夺目的极光盛宴,带给市民震撼体验。

6月25日,禹洲雍江府法拉利样板间精彩亮相。活动现场人气爆棚,热闹非凡。建筑面积111~132平方米、不同格局的样板间,空间设计巧妙合理,室内布置阔绰大气,将时尚与居家元素融会贯通。现场推出的3套样板间也悉数售出。

"两年前就购买了万科的房子,当时相中的就是这个中庭园林,特地选择离园林近的楼幢,今天看到实景呈现还是比较震撼的,果然名不虚传。"业主张先生想到不久后就能入住,一家人期待满满。

实景呈现,让置业者可以置身其中,亲身探寻未来生活的美好。新品入市,为市场注入了更多新鲜血液,也给置业者提供了更多选择。此外,丰富多彩的主题暖场活动,也是小长假期间楼市的一大看点。特房锦绣碧湖、漳州恒大帝景、漳州宝龙广场、碧桂园城央金座、建发央誉、国贸天成等项目,也推出了与端午节有关的营销活动,助力销售。

县域:营销推介 高端大气

近年来,一大批品牌开发商相继进入县域市场,在带去一大批高品质产品的同时,也提升了县域房地产市场营销活动的档次。端午小长假期间,县域市场也是动作连连。不少实力大咖乘势推出新品,销售火爆。一些蓄客项目更通过高品质的营销活动,在有力推介项目的同时,也丰富了市民的假日生活。

6月25日,建发房产通过一场"幸会龙海,知遇东方"的主题发布会,正式揭开了全新项目——建发珑玺台的神秘面纱,这也是建发继建发美一城后,在龙海打造的又一全新项目。项目将参照"儒门道园、唐风华纹"的中式建筑精髓,为龙海市民带来全新的新中式美学生活。发布会上,主办方通过视频和宣讲结合的方式,呈现出亭台楼阁高低错落、雕梁画栋巧夺天工、曲水流觞美不胜收的场景。楼盘还未正式发售,美好的生活场景已让人沉醉向往。

无独有偶。同处龙海的中骏丽景府,则在6月26日推出89~120平方米的轻奢美宅。没有夸张的噱头,直接以全屋家电抽奖来回馈购房者。凭借着中骏的品牌价值以及颇有诚意的认购大礼,开盘全线飘红。

位处东山的世茂云境,端午小长假期间营销中心也是人潮涌动。应市加推的1#新品,主打89~110平方米的三房户型,开盘当天销售大捷。这也是继首开成交破1.3亿元后,世茂云境交出的又一份不俗的成绩单。

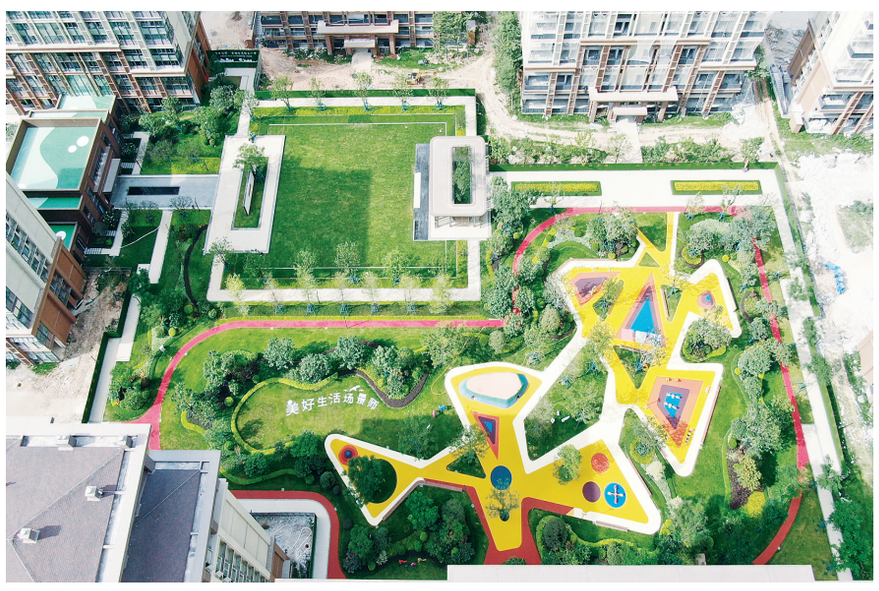
观察:竞争激烈 房企抢跑

近年来,漳州城市化进程不断推进,吸引了一大批品牌房企陆续进驻,漳州楼市呈现百花齐放的景象。房企多了,竞争难免就激烈了,同一区域经常有好几家房企同台竞技。之前疫情"黑天鹅"突然来袭,打乱了不少开发商的计划,真可谓压力山大。如今随着疫情的好转,市场走出了一波复苏的行情,各种正面交锋也就少不了了。

"上半年马上就要过去了,今年的特殊性让绝大多数房企面临着年中考核难以完成的窘境。此时,借助各种节点,加大推介力度,积极发力,都是为了让销售业绩稍微好看一些。"业内人士指出,就全年节点来看,接下来就是传统淡季暑假。端午节前后,正是发力的最佳节点。即便没有新品推出,也不能放过"蓄水养鱼"的大好时机。

处在回暖期的楼市,开发商正积极地推出疫情期间积压的产品,给置业者带来更多的选择。有购房意向的客户,不妨前去"淘淘房"。

■本报记者 陈利敏



万科城玖龙台公园式中庭园林端午期间盛装开放 本报记者 张 晗 航拍

楼市资讯

阳光城大唐翡丽印象:"龙门宴 聚龙头"产品交流会举行

本报讯(记者 陈利敏)近日,由阳光城和大唐联合打造的翡丽印象,通过一场独具特色的"龙门宴 聚龙头"交流会,首次亮相旗下产品。活动现场,主办方从区域发展、产品定位等方面进行了详细介绍,让与会嘉宾对项目有了更全面的认识。

据悉,阳光城以"品质可靠、绿色环保"为产品理念,打造先于时代人居发展的住宅产品战略"绿色智慧家"。目前,其旗下已打造了包括翡丽系、悦澜系、檀系及TOP系在内的多个产品系列。阳光城大唐翡丽印象将复制集团翡丽系立面,全区整体造型采用现代典雅风格,三段式构图,造型简约。在产品定位上,将包含高层住宅和复式产品,面积涵盖77~122平方米的三房四房,可满足不同置业者的需求。

在今年3月31日的市区年度首场土拍中,阳光城首入漳州市区,以总价11.6亿元一举拿下位于龙文区龙文北路以东、蓝桥路以西、北环城路以南的2020P03地块,并携手已在漳州开发过大唐世家、大唐印象、大唐名门印象、大唐幸福里等项目的大唐地产联合开发。目前,项目示范区已正式开工,预计8月底对外开放。

泰禾闽南院子:端午"粽"情畅玩

本报讯(记者 陈利敏)端午假期,泰禾闽南院子通过一系列传统而有意义的暖场活动,让业主及到访宾客度过了一个不一样的端午节。

三天假期,三种不同的活动,既贴合项目风格,又让人享受其中。活动首日,星冰粽最先登场,在专业老师的指导下,宾客自己动手制作粽子,既感受传统节日习俗,又品尝到与众不同的冰粽口感;第二天,非遗香囊现场教学和制作,通过细针穿引,感受非遗的魅力;第三天,现场准备了织布画手作,让宾客通过剪、拼、贴的方式,制作一幅幅诗词意境作品。

建发珑玺台:举办新中式美学发布会

本报讯(记者 陈利敏)6月25日,位于龙海的建发珑玺台新中式美学发布会圆满举办。发布会上,来自社会各界宾客齐聚一堂,共同探讨如何将新中式人居美学与现代生活共融,如何在"老手艺"中玩出"新花样"。

据悉,现场通过新中式美学宣讲和视频,为到场宾客讲解中式美学核心理念——儒门、道园、唐风、华纹,加入清代重檐庑殿顶手法演变,通过"人与自然和谐共生"的新中式设计理念,为龙海人居生活提供全新选择。

联发君领壹号:端午活动浓情上演

本报讯(记者 陈利敏)6月25日至27日,联发君领壹号举办的"萌遇气球秀 糖墨画端阳"活动在漳州碧湖万达广场联发城市展厅举行。现场,传统糖画、小丑气球演艺等活动接连登场,让到访宾客度过一个难忘的端午假期。

据悉,项目将打造27万平方米的湖心岛居,户型涵盖81~127平方米的三至四房。

此外,联发集团在漳另一项目联发君领首府也在假日期间推出6套一口价房源,建筑面积101~124平方米,一口价总价123万~155万元。

金地宝嘉厦一城:营销中心及样板示范区亮相

本报讯(记者 陈利敏)6月26日,金地宝嘉厦一城营销中心及样板示范区盛大开放,来自社会各界的众多人士共同揭开厦一城营销中心的神秘面纱。

恢弘大气的建筑立面、奢雅精致的艺术小品……项目以TOD都会美学为设计理念,打造一道道靓丽风景线。主办方还通过一场鲸喜潮趣的生活节配套活动,为宾客预演未来生活的焕新体验。砸金蛋、整点抽奖、抽锦鲤等活动更让宾客满载而归。

开放盛典现场,更有肯德基、弘金地体育、金地格林塾等品牌与厦一城进行战略签约。

活动现场,一只萌趣可爱的卡通鲸鱼吸引了众人的眼球。这只大鲸鱼是金地东南为未来社区研究定制的一款专利儿童游乐器械。金地将鲸鱼作为自己的精神意象,鲸鱼寓意着包容万象、多元融合,在TOD模式下,厦一城将带来集商业、居住、教育、休闲娱乐于一体的丰盛生活体验,将以时尚创意为生活注入每个"鲸喜"时分。

全国300城土地成交均价上涨14%

据《证券时报》报道,中指研究院最新报告显示,2020年上半年,全国300城市土地出让金额为23716亿元,同比增长3%。其中,一线城市土地市场供需两旺,收金总额增加过半。从今年1-6月土地收入排行榜TOP50看,杭州收金总额突破1500亿元,连续三年居年中榜首;上海、北京、广州、南京4城均突破700亿元,位列榜单第2-5席。

报告显示,上半年,全国300城土地市场整体供应量增加1%,成交量减少11%,成交均价上涨14%,溢价率下降3个百分点,前6个月出让金总额2.37万亿元,同比上涨3%。其中,住宅类用地出让金占比较2019年上半年上涨近1个百分点,达88%,仍为收金主力。

分城市类型来看,上半年全国300城中,一线城市土地市场供需两旺,土地出让金总额达3823亿元,同比增长53%,溢价率为10%,同比下滑3个百分点;二线城市土地供应量较去年上扬,成交量同比走低,土地出让金总额为12018亿元,同比下滑6%,溢价率为14%,同比下滑4个百分点;三四线城市供应总量同比基本不变,成交方面量跌价涨,土地出让金7875亿元,同比增长1%,溢价率达到19%,同比上涨0.2个百分点,超越一二线城市。

报告指出,一季度,受新冠疫情影响,全国300城整体供应量较去年同期微增,成交量同比减少逾一成。供求两端除成交楼面均价外,其余各指标同比均降。4月份开始,随疫情的逐渐缓解,各核心城市土地出让逐步恢复正常,土地供应节奏加快。

地址:福建省漳州市胜利西路 邮政编码:363000
电话 总编室:2598915 新闻110:2528110 记者部:2595881 要闻部:2593088 广告部:2598333 漳州新闻网:2028110 邮局征订:2962508 福建省新闻道德委举报电话:0591-87275327
办公室:2597955 人事部:2597970 财务部:2592492 出版部:2594000 印报厂:2597951 闽南日报印报厂印制 广告许可证:350600200501 定价:月价40元 零售每份:1.5元