2月26日，漳州市自然资源局接连发布两份国有建设用地使用权出让公告，将以拍卖、挂牌的方式出让8幅地块的国有建设用地使用权。2021年漳州市区第一场土拍将于3月18日9时在市行政服务中心八楼拍卖大厅进行。

其中，5幅商住地块将通过拍卖方式出让。两幅位于西湖生态园核心区，堪称西湖核心区地块首秀；长福板块、蓝田板块、高新区各一幅，长福地块将建设大型商住综合体。

3幅商服用地将以挂牌方式出让，均位于建设中的市行政服务中心旁。挂牌时间为3月18日至31日。

此次土拍距市区上一场土拍已经半年多，期待入场的开发商应该是跃跃欲试了。一般而言，年初开发商资金较为充裕，拿地热情较高。不过，与之前不同的是，去年8月颁布的“三条红线”政策让开发商拿地时愈加慎重。透过这场土拍，或可窥见开发商对后市的看法。

牛年市区首场土拍3月18日举行

西湖核心区住宅地块初“相亲” 长福大型商业地块觅“婆家”

2021P01地块：

可比肩碧湖万达广场的“城央商业航母”

起始价：10.95亿元 楼面地价3003元/平方米

2021P01地块（长福02地块）就是之前常谈的“万达广场级别”的“长福商住地块”，2019年、2020年的土地出让计划表中都有它的身影，编号2021P01。它所在的位置是近两年来漳州主城区开发热门区域“长福板块”。

长福02地块位于龙文区九龙大道以东、步港路以北、龙溪北路以西、长福路以南。简单来说就是第三医院西侧、人民广场北侧。

出让面积125721平方米(188.58亩)，规划用途为二类居住与商业混合用地。规划容积率大于1.0且小于2.9，相比漳州碧湖万达广场接近5的容积率，长福02地块更疏朗舒适，紧迫感、压力感小，阳光也更充沛。

计容建筑面积小于364590平方米，其中地块商业部分计容建筑面积不低于总计容建筑面积的30%（简单测算约为10.9377万平方米）；可兼容商务办公功能，商务办公部分计容建筑面积应小于总计容建筑面积的10%。

地块居住建筑高度不得超过80米，综合建筑高度(含顶部附属设施)的黄海高程控制在110~120米以下。地块内集中商业购物中心的建筑面积不得少于6万平方米(其中地下集中商业建筑面积不得超过1万平方米)，集中商业购物中心不得超过5层。

重点来了，出让公告要求“集中商业购物中心上部应设置两栋塔式高层建筑，可分别设置高级酒店及商务办公(公寓)”。这种建法业内俗称“蛋糕上面插蜡烛”，在市区尚属首次。

188.58亩的商住面积，漳州市区也就漳州碧湖万达广场这个“航母级”项目能与之比肩——漳州碧湖万达广场总用地面积约215亩。按照去年6月漳州市自然资源局发布的该地块《详细规划》草案，该地块商业部分集中于西侧，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，也与漳州碧湖万达广场相似。

这幅地块以“限房价、竞地价”的方式拍卖出让，以109500万元(土地单价581万元/亩，楼面地价3003元/平方米)作为本地块出让起始价，地块不设定保留价，商品住宅平均销售价格不得超过2万元/平方米。

目前，该地块周边有特房锦绣一方、夏商香榭花都、联丰浩苑、天福园等成熟社区，还有世茂漳州府、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，人气云集。但周边暂缺大型商业综合体。

加之长福片区位于漳州主城区的中心位置，按照原先城际铁路的规划，R1线在人民广场有一个站点“广场站”，轨道交通时代加速长福板块的开发建设，也是意料之内的事。

2021P01地块 本报记者 张 晗 摄

值得一提的是，该宗地酒店部分不可分割销售，写字楼部分可分割销售，集中商业部分须整体自持且不可分割销售；集中商业购物中心必须在开工之日起28个月内满铺开业（指购物中心开业时对外正常营业面积占购物中心所有可出租面积80%及以上）。

对此地块设置如此详细的规划，足见政策层面对这幅地块的重视，对其发挥区域拉动作用的期待。要做好这块“蛋糕”，还需要开发商有雄厚的资金实力和优秀的商业运营能力。

■本报记者 张 晗

2021P02地块 本报记者 张 晗 摄

2021P02地块：

刚需购房人群有了新选择

起始价：1.3亿元 楼面地价3544元/平方米

2021P02地块位于龙文区龙腾北路以西、北环城路以北，也就是翼特丽景城的正东侧，处在蓝田经济开发区范围内。出让面积14106.64平方米(21.16亩)，容积率大于1.0且小于2.6，计容建筑面积小于36677平方米（商业部分计容建筑面积不得低于1500平方米）。

建筑限高小于100米，其中居住建筑高度在24米至80米之间。可以推测，该地块上的建筑将以高层住宅为主。

地块周围名企云集，如青蛙王子、百威英博雪津、矢崎汽配、科能等。目前周边同类型在售住宅产品较少，推出这幅地块有助于满足刚性购房需求，让意向购房者在阳光城大唐翡丽印象和宝龙广场之外，还有新的选择。

这幅地块起始价为1.3亿元，土地单价约为614.37万元/亩，楼面地价3544元/平方米。本地块采取“限房价、竞地价”方式出让，地块可销售商品住宅限定平均售价不得超过20000元/平方米。

一直以来，蓝田板块是主城区的“价格洼地”。2021P02地块“隔壁”翼特丽景城是2013年开盘的老项目，首开均价约5000元/平方米，当下二手房单价大约在9800~12300元/平方米范围内，用“市区县价房”来形容还挺贴切。不过，2021P02地块做出的产品最终价格几何，还要看开发商打造出什么样的产品。

■本报记者 张 晗

2021P03地块 本报记者 张 晗 摄

2021P03地块：

高新区首幅高端住宅地块

起始价：4亿元 楼面地价8294元/平方米

2021P03地块位于高新区琥珀路以北、纵一路以东。出让面积是40190平方米(60.29亩)，规划为二类商住用地，计容建筑面积小于48228平方米。起始价为4亿元（土地单价约为663.5万元/亩，楼面地价8294元/平方米），不设保留价。

很显然，这幅地块是今年首场土拍住宅地块中最为特殊的。首先，它的规划是奔着高端项目去的。

规划容积率大于1.0且小于1.2，建筑密度小于43%，其疏朗程度类似别墅；建筑限高18米，以单层3米来估算，刚好是6层高。

其次，地块所处位置是高新区圆山文化中心“三馆”的东侧、南山寺西南侧，人文荟萃。附近有丰沛的水系，土地平整，风景秀丽，若建低楼层住宅，居住体验是很不错的。

不过，出让公告却明确“该地块禁止修建别墅类住宅”。参考当前漳州市面上的住宅产品类型，该地块的最大可能是打造叠墅类产品。

当前，高新区已出让地块多用于建设安置房，或带回购性质。当下面向市场销售的项目仅有两个。一个是佰翔酒店附近的欣隆盛世江南，有平层也有复式，现价10700元/平方米起；一个是位于漳州奥林匹克中心附近的联发君领壹号，主打平层产品，现价11000元/平方米起。

对比来看，2021P02这样的高端地块在高新区将是独一无二的，甚至在芗城区、龙文区也是稀缺品。当然，这幅地块具体如何规划建设，还要拿地的开发商充分发挥想象力、创造力了。

■本报记者 张 晗

2021P04、05地块 本报记者 张 晗 摄

2021P04、05地块：

西湖核心区住宅用地首秀

起始价：3.025亿元、1.67亿元 楼面地价5427元/平方米、5253元/平方米

去年6月9日，西湖生态园地块首次亮相土拍，拍出的两幅地块的住宅产品现已开售，案名是大唐三木印象西湖、碧桂园西湖印象。但今年首场土拍将登场的2021P04、05地块（西湖地块D19、D20）“湖韵更浓”，位于西湖核心区域，与西湖水域无缝对接，住宅自带临湖看景优势，且两幅地块挨在一起，这就给了人们很大的想象空间。而且，这两幅地块规划用途都是二类居住用地，规划容积率小于2.0，建筑限高80米。

这两幅地块面积不算太大，D19出让面积27870.37平方米(41.81亩)，比附近的建发和著略大一点，格局方正；D20为15894.6平方米(23.84亩)，形似一面向西湖展开的红旗。事实上，西湖板块已规划的地块面积都较为“小巧”，几无超级大盘，目前已知的最大居住用地为去年由厦门励欧摘得的2020P12（案名：玖颂西湖），面积为38465.08平方米(57.7亩)。

西湖D19地块编号2021P04，计容建筑面积小于55740平方米，商业部分计容建筑面积不得小于2200平方米。以30250万元（土地单价约723.51万元/亩，楼面地价5427元/平方米）作为起始价，设定保留价。

西湖D20地块编号2021P05，计容建筑面积小于31789平方米，商业部分计容建筑面积不得小于1300平方米。以16700万元（土地单价约为700.5万元/亩，楼面地价5253元/平方米）为起始价，设定保留价。

当下，西湖板块正处在“白纸绘宏图”的火热建设中。今年《政府工作报告》提到“以碧湖、建元、西湖板块等为重点，加快培育和发展总部经济、楼宇经济……提速东部新城、市区北部片区、西湖片区、南江滨片区开发建设”。可以说，芗城区的发展重点在西湖。

配套方面，西湖生态园景观工程建设时限为2019年至2022年，美景不远；西湖片区内6个安置房项目计划在今年9月至12月陆续完工；集大型商业、酒店、甲级写字楼等于一体的城市综合体三宝广场已开工建设，计划2022年12月完工。

教育方面，渡头、前山、谢溪头幼儿园已经开工建设，计划2021年12月完工；林内、康山、谢溪头、渡头、上坂小学均已开工，计划2022年3月完工。

交通方面，周边道路的建设、提升也将逐一实现。西湖生态园内北江滨路、瑞京路、前山路、谢溪头路、松柏山路、林内路、湖山路、康山路等诸多新道路已开工建设，拟于2021年9月至12月陆续完工；胜利西路（东起西洋坪路、西至迎宾西路，长4500米）、惠民路（金岭路至北江滨路，长3000米）等西湖周边主干道的改造提升均已提上议程。

现在看西湖仍是一片处女地，但两三年后西湖将翻天覆地。谁会成为第一个吃螃蟹的人，拿下西湖核心区地块呢？

■本报记者 张 晗

2021G01、02、03地块 本报记者 张 晗 摄

2021G01、02、03地块：

做优市行政服务中心配套

起始价：9700万元、7600万元、4070万元

2021G01、02、03这三幅地块均位于龙文区水仙大街以南、龙溪南路以东，面积分别为27109.45平方米(40.66亩)、21098.1平方米(31.65亩)、11444.49平方米(17.17亩)。计容建筑面积小于59640平方米、37976平方米、17166平方米。

三幅地块出让年限均为40年，用途为建设商场、商店、写字楼等。其中，2021G01地块兼容会展、文化、图书等功能。建筑限高40米。

三幅地块均采用挂牌方式出让，起始价分别为9700万元、7600万元、4070万元，不设定保留价。

三幅地块位于漳州市行政服务中心、2020G04地下商业中心的西侧或南侧。市行政服务中心项目2020年8月份正式动工，拟于2021年4月底实现主体封顶，国庆前交付使用。去年城投集团竞得2020G04地块，包含约3万平方米地下商业，这是近几年市区规划的最大地下商业项目。

很显然，推出这三幅商业地块是为做优市行政服务中心和地下商业区的商业配套，提升商业氛围，带动片区经济发展。有新行政服务中心充沛的人流量，加上对地下商业的探索和发展，该区域的发展前景良好。

■本报记者 张 晗