

# 这场土拍 一项指标创去年以来新高

3月18日上午,2021年度漳州市区第一次土地拍卖会三幅地块悉数拍出。其中,2021P04、P05这两幅位于西湖核心区域的“姊妹”地块被联发收入囊中,成交价分别为5.39亿元、2.89亿元;2021P02地块被蓝田国企摘取,成交价1.86亿元。当日土拍总成交10.14亿元。

此次土拍报名的品牌房企不少,竞拍过程对垒气势十足、高潮迭起。最终,成功出让的P04、P05、P02三幅地块溢价率分别为78%、73%、43%,平均溢价率创去年以来新高,足见房企对后市信心十足。

基于此次土拍的高溢价,拍卖师刚落槌,就有不少开发商陆续发出旗下项目即将涨价的声音。



牛年市区首场土拍,开发商叫价热情明显高于去年。 本报记者 张 吟 摄

## 联发砸8.28亿元斩获西湖核心区入场券



西湖核心区2021P04、P05地块均被联发收入囊中 本报记者 张 吟 摄

**2021P04 地块** 出价196轮,成交价5.39亿元,溢价率78%  
楼面地价约9670元/平方米

2021P04地块出让面积27870.37平方米(41.81亩),比附近的建发和著略大一点,格局方正;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。

现场有业者认为,拿下“红旗”P05的企业最好能将P04也一同拿下,将来规

划建设更有空间和余地,更能保证做出精品社区。显然,格局方正的P04地块更引人注目,除了上述7家之外,龙湖和夏商也加了进来,有9家房企参与角逐。值得注意的是,属意P04和P05的房企大多是一致的,说明不少房企是带着将两幅地块一起收入囊中的打算来的。

**2021P05 地块** 出价122轮,成交价2.89亿元,溢价率73%  
楼面地价9091元/平方米

P05与相邻的P04同处西湖核心区。首先登场的是P05地块,形似一面向西湖展开的红旗,地块出让面积为15894.6平方米(23.84亩),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。报名争夺P05地块的房企不少,包括正荣、国贸、联发、招商、建发/漳发、大唐、个人等7家。

P05起拍价16700万元,单次加价100万元。首先应价的是96号。初来乍到,房企代表们稍显矜持,前25次举牌节奏缓慢。拍卖师适时放缓语速,提示该地块设定保留价,若未达到保留价就无法顺利出让。

随后,96号猛然发力,连番出价,与8

号、88号、28号、36号等来回比划,且举牌速度越来越快,场上一度出现三四个号牌几乎同时举起的胶着状态,甚至出现10秒内20多次举牌的情况,价格一路加至25400万元,此时溢价已达52%。

此刻,面对“是否要以高价入主西湖核心区”这个问题,多家房企陷入思考,现场出价节奏放慢,只剩下代号为8的联发及28号、98号仍在角力。联发出价果决,其他两家稍显迟疑,好几次才在拍卖师几近落锤之时举牌加价。最终,踌躇满志的联发喊出28900万元的价格,以73%的高溢价率,拿下了P05,楼面地价约9091元/平方米,在西湖畔插上了胜利的旗子。

P04地块起始价30250万元,设置有保留价。为了方便计算,应价后首次加价为50万元,随后每次加价100万元。经过第一回合的热身,在第二回合P04的角逐过程中,已成功摘取P05的联发大有志在必得之势,与36号、69号、96号、98号等一一过招,展开一对多的争夺战。只要对手一举牌,联发必定秒回应,加价速度之快足见拿地决心之坚。

因P04地块优势显著,房企加价爽快,在前80次举牌过程中,有些房企为

了加快进度6次选择口头报价,将价格推至42300万元,此时溢价近40%。参考方才P05的热闹场面,争夺品相更优的P04必然是一场鏖战,而四五家房企也都表现出了对该地块的忠诚,虽举牌越发慎重,但依然紧追不舍。不过,从114次举牌起,多人竞赛转为联发和个人的二人博弈,再次在土拍现场贡献了你来我往的紧张情节。最后联发给出53900万元的价格,78%的溢价率,一锤定音。

## 蓝田国企拿下刚需住宅地块



2021P02蓝田刚需住宅地块也顺利拍出 本报记者 张 吟 摄

**2021P02 地块** 出价56轮,成交价1.86亿元,溢价率43%  
楼面地价5071元/平方米

毗邻翼特丽景城的2021P02地块,一开始业内就明确它将会是一个刚需住宅项目。现场有正荣、宝嘉、海伦堡、金地、融信、夏商、蓝田国企等8家房企为它而来,宝嘉、海伦堡、金地对市民来说稍显陌生,市区尚未有项目。P02地块和两幅西湖地块分处漳州主城区的东侧和西侧,报名角逐它们的房企较少有重叠的,可见房企对未来的“主战场”有所考量,各有侧重。

相对于西湖地块竞拍时的胶着激烈,蓝田P02地块的角逐显得快速且理性,频频举牌的无非78号、86号、68号、80号四位,犹豫时间短,且后半场“该放手时就放手”,仅余下80号和78号还在“掰手腕”。最后,80号口头

报价18500万元透露了最终心理价位,代号78的蓝田国企加价100万元斩获这幅地块,成交价18600万元,溢价率43%,楼面地价5071元/平方米。

P02地块周围名企多、人口多,但目前周边同类型在售住宅产品较少,板块内在售的新房仅有宝龙广场和阳光城大唐翡翠印象两个项目,P02将来的发展空间还是不错的。

此外,按照市国土资源局公告,此次土拍原本应该有5幅地块集中出让,不过,市国土资源局3月12日发布公告,表示因出让方案调整,取消宗地2021P01(人民广场附近长福大型商住综合体)、2021P03(高新区三馆附近高端住宅)地块出让。

从今天西湖两幅地块竞拍过程来看,多数房企是看好西湖片区的,以不断举牌来证明此地当得起如此溢价。

联发豪气冲天,以总价8.28亿元,摘取了西湖核心区的“姊妹花”,拿到了西湖核心区入场券,开启了进军梦城区的新篇章。

联发这两幅新地块楼面地价分别为9670元/平方米、9091元/平方米,相比同一板块的西湖正荣府9994元/平方米的楼面地价,不算是最贵的。不过,相比碧桂园西湖印象6205元/平方米、大唐三木印象西湖6181元/平方米、万科玖龙台8014.06

元/平方米的楼面地价,联发如此执着于西湖,也付出了较高的成本。当前,联发在龙文区、高新区均有项目,分别为联发君领首府和联发君领壹号。君领首府位于闽南水乡,目前主推1#楼建筑面积101~125平方米户型,参考价格14000元/平方米,预计2023年3月交房。联发君领壹号位于高新区奥体中心以

## 房企用真金白银为后市投票

南,即将推7#楼建筑面积约89~127平方米户型,均价约11000元/平方米。2021P04、05这两幅新地块今后售价几何尚不得而知,不过,已有房企发出“烫金西湖20000见”的预言。

说起联发,大家更熟悉它的“兄弟”——建发。其实,建发房产和联发集团是建发集团旗下房地产开发业务的

信心,以及对未来市场的信心。其中,制作技艺是主观因素,对开发商而言是可控的;市场大环境是客观因素,对开发商而言是不可控的。市场好的话,“面粉”涨价了,“面包”正常会跟着涨;而市场不好的

话,“面粉”涨价了,“面包”就很难跟着涨了。熟悉楼市的,应该可以找到好几个“面包”卖得比“面粉”还便宜的例子。

业内人士表示,在“房住不炒”已成多方共识的如今,市场一过热,调控政

记者手记

## 房价真的会应声而涨吗?

策基本都会随之出台,购房者也更趋理性。土拍之后各房企纷纷放声准备涨价,有不少蹭热点、借机营销的诸多因素之一,并不是唯一因素。如果影响房价的其他因素没有发生变化,开发商以地价上涨为名提高房价,购房者接受度不高的话,就会影响到对房企而言至关重要的资金回笼,那也只能或明或暗地再把价格降回去。

■本报记者 张 吟



楼市资讯

### 9个商品住宅项目获“水仙杯”奖

本报讯(记者 张 吟)近日,漳州市住房和城乡建设局网站公布了2020年度(下半年)漳州市“水仙杯”奖优质工程获奖名单。

2020年下半年,全市共22个项目获得“水仙杯”奖优质工程房建部分奖项,涉及的商品住宅建设项目有:建发玺院、城投碧湖城市广场、禹洲雍江府、中骏四季风华、夏商新境界、禹洲雅禧澜湾、世茂城品、长泰金榜嘉园、御景山庄等。

“水仙杯”是由漳州市工程建设质量安全协会设置的建设工程最高质量奖,又称漳州市优质工程,其工程质量应达到全市领先水平。

### 3月LPR再次维持不变 连续11个月持平

本报讯(记者 张 吟)据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的数据,2021年3月22日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.85%,5年期以上LPR为4.65%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。

这意味着,2021年3月LPR再次维持不变。自2020年4月以来,LPR已经连续11个月持平。

业内分析,此次LPR未变主要有两大原因,一是参考基准MLF利率未变。3月15日人民银行开展1000亿元中期借贷便利(MLF)操作,期限为1年期,利率为2.95%,持平于上次。根据LPR改革以来的一般规律,当月MLF利率不动,通常LPR报价也会保持稳定。3月MLF利率不变,意味着当月LPR报价调整的概率较小,此次LPR未变符合市场预期。

二是政策不变。业内人士表示,在政府工作报告中,货币政策部分延续了上年末中央经济工作会议确定的基调,即“稳健的货币政策要灵活精准、合理适度”。这意味着伴随国内经济全面恢复,货币政策向常态化回归是大方向,政策重点也将随之切换,但整体的政策基调依然是“稳”字当头。而对购房者来说,在经济形势复杂的当下,期待LPR下降是不现实的,保持稳健已是重要利好。

### 各地掀起新一轮购房资金监管潮

据中房网报道,近日,国家统计局公布房地产各项数据,其中前2月房地产销售,投资创历史新高,全国商品房成交均价再度破万。2月70城中55城二手房房价指数环比上涨,环比涨幅最高的为上海,上涨1.3%;较去年同期同比上涨的城市有49个,深圳同比涨幅以16%继续领涨。

自新一轮政策集中出台以来,房价和地价已经成为各城市不可逾越的红线,一旦市场出现过热的征兆,短期内城市地价、房价过快上涨,调控政策大棒必将尾随而至。

与此同时,各地楼市正在掀起一场针对购房首付资金来源的全面狙击。

其中广州进一步严查首付款来源,购房“首付”必须为家庭自有资金,如果首付来源为借贷、垫资过桥、他人借名贷款的情形,则严禁准入;深圳各大银行将二手房成交参考价格作为按揭贷款参考依据。

事实上,此轮针对购房首付资金来源的严查,正是严格落实房地产贷款集中度管理的“两道红线”,严控个人住房贷款投放节奏,并对购房者首付资金来源、债务收入比等加大核查力度,尤其要加强信贷资金用途管理,严防经营贷、消费贷、信用贷等资金违规流入房地产市场。

联系到各地房价上涨情况,后续上涨幅度较高的城市面临收紧的压力,而后续全国房价是否会维持在万元以上的均价水平,仍然有待于观察,但“房价破万”将是大势所趋。基于此,各城市严查力度或将不会放松。

### 深圳二手房降温明显 网签量近乎腰斩

据央视报道,从2月8日至今,距离深圳二手房参考价新政出台已过去数周,在过去的一个多月时间内,深圳二手房市场买卖双方陷入博弈,房产中介机构遇到了专项检查,整个市场发生了巨大变化。近日走访深圳二手房市场发现,不少中介门店门可罗雀,有些二手房门店已经熬不下去,选择歇业关门。由于二手房市场持续低迷,不少中介人员选择了转行。

根据深圳市房地产中介协会公布的数据统计,2月22日至28日当周深圳二手房网签量为834套,3月1日至7日为991套。新政出台前几周的周网签量在1900到2500套左右,市场成交降温明显。此外,整个2月份深圳二手房网签量共计5272套,环比1月的8971套网签数据,近乎腰斩。

目前深圳二手房市场观望情绪浓厚。根据深圳四大房产中介平台数据统计,2月份,全市共计挂盘出售二手房源107472套,与1月的112959套在售房源相比,环比减少了4.9%。国家统计局数据显示,今年2月份,深圳二手住宅销售价格仍有环比0.9%的上行,但与1月环比1.7%的增幅相比出现回落。

■本报记者 张 吟