

市区年度第三场土拍 10月20日举行

6幅地块均设竞拍上限价 溢价率最高不超48.9%

9月29日,漳州市自然资源局发布国有建设用地使用权出让拍卖公告(以下简称《公告》),将以拍卖方式出让6幅地块的国有建设用地使用权。

这6幅地块3幅位于芗城区,1幅位于龙文区,2幅在高新区,均为住宅、商服用地。相比年度首场8幅、第二场4幅的量,第三场土拍不冒进也不保守。其中P08、P10两幅地块带回购方案,P07、P11、P12三幅地块限制商品住宅均价不超过2万元/平方米。半数地块设保留价,所有地块设上限价,溢价率最高控制在48.9%以内。此举将土地价格限制在一定范围内,避免“面粉”涨价推动“面包”涨价的意图是很明显的。

回顾今年首场土拍平均溢价率创去年以来新高、第二场土拍触发了三重竞买规则的热闹场景,结合当下调控力度不减、部分开发商现金流紧张、多个城市拍地遇冷的情况,今年第三场土拍在此时间节点启动,让人期待,颇具看点。

此次土拍将于10月20日9时在漳州市行政服务中心八楼拍卖大厅进行,开发商对漳州是否真爱,届时将一一揭晓。



2021P07 地块 本报记者 张 聆 摄



2021P08 地块 本报记者 张 聆 摄



2021P09 地块 本报记者 陈逸帆 摄



2021P10 地块 本报记者 陈逸帆 摄



2021P11 地块 本报记者 陈逸帆 摄



2021P12 地块 本报记者 陈逸帆 摄

2021P07: 单价2万内的芝山低密宜居地块

2021P07 地块年初出现在市自然资源局官网发布的《漳州市本级2021年度国有建设用地供应计划》(以下简称《供应计划》)中,今年上架拍卖是预料之中的事。

它位于芗城区漳华路以南、芝山路以东,简单说就是漳华路和芝山路交会处的东南角。出让面积为24444平方米,计容建筑面积小于41555平方米,土地用途为住宅、商服。不难看出这是一幅主打宜居的地

块,容积率低,小于1.7,绿地率大于30%,建筑限高60米,也就是最高大概是20层;《公告》进一步明确,2021P07 地块居住建筑平均层数宜为7-9层。可以预测,这幅地块最终呈现出来的产品大概率是市面上流行的“高低配”,并且以“低”居多。

这幅地块胜在地段绝佳,周边配套齐全:毗邻芝山公园,畅享绿意生活;漳州市实验幼儿园、漳州一职校、漳州一中分校、漳州市医院等教育医疗机构环绕。

附近有中骏雍景府、大唐名门印象等楼盘,居住氛围较浓。

这幅地块起始价为28100万元,设有竞买报价上限价,价格为41700万元,溢价率控制在48.4%以内,地块设定保留价。并且,地块可销售商品住宅平均销售价格不得超过20000元/平方米。这个均价符合当前正在楼市限均价的行情,购房者比较好接受。

2021P08: 带回购方案的装配式建筑地块

2021P08 地块位于芗城区丹霞路以东、建元路以南、悦港路以西、龙江明珠以北,生活气息浓郁,周边是漳州碧湖万达广场、客运中心站、新城学校等。

这幅地块不大,用地面积21919平方米,计容建筑面积小于52606平方米,土地用途为住宅+商服。容积率小于2.4,建筑密度小于25%,建筑限高80米。

每次土拍,带回购方案的地块都是香饽饽。此次

推出的地块2021P08 也带回购方案,应该会较受欢迎。《公告》明确,该地块计容建筑面积内的住宅用房不低于49000平方米,商业用房不低于470平方米,由漳州市自然资源局限价回购。住宅商品房回购价为7452元/平方米(以最终竞得的回购价为准),商业用房回购价为10800元/平方米,地下车位回购价为3000元/平方米。扣除回购部分,这幅地块

可供开发商“发挥”的余地不大,仅3136平方米,可以说是一块利润率十分透明的地块了。

2021P08 地块起始价为15300万元,上限价为22700万元,溢价率约在48.36%。

值得一提的是,该地块所建造的建筑须采用预制混凝土装配式方式建造,出让方打造绿色建筑意愿很明显。

2021P11: 石亭街道住宅地块初次上架

2021P11 地块是石亭撤镇改街后,登陆市本级土拍现场的首幅地块。它位于芗城区石亭街道漳华路以东、规划宝石路以南、规划金边路以北。方位大体上在华宇五洲城以北。

该地块用地面积为60687平方米,计容建筑面积

小于84960平方米,地块商业部分计容建筑面积不低于8400平方米,且不高于17023平方米。容积率小于1.4,且规定居住建筑平均层数宜为4-6层。地块周边企业众多,该地块的推出应该带有完善区域居住配套、提升片区人居品位的意图。

2021P11 是本次公告挂出的土地中最便宜的一幅,和它所处的位置较为偏远有关。起始价15200万元,竞买报价上限价格为22600万元,溢价率控制在48.69%之内。《公告》明确,地块可销售商品住宅限定平均销售价格不得超过20000元/平方米。

2021P09、P10: 围绕人气配套打造宜居项目

此次土拍,高新区地块所占比重不小,面积也大。上架的两幅地块条件都不错,诚意满满。

2021P09 地块位于高新区琥珀路以南、纵一路(蜈蚣山路)以东,也就是三馆背后联发拿下的2021P03 高端地块以南。位置离主城区不远,生态景观优美,文化气息浓。

2021P09 地块用地面积为41715.93平方米,计容建筑面积小于66745平方米,容积率小于1.6,绿地率大于30%。《公告》明确,地块商业建筑的计容建筑面积不得超过地块总计容建筑面积的10%。并且,2021P09 地块建筑高度应小于24米,且控制在6层及以下。可以猜测,2021P09 和它的邻居2021P03 一样,是妥妥的高端地块。

2021P09 地块起始价为55000万元,竞买报价上

限价格为81900万元,溢价率控制在48.9%左右。地块设定保留价。

同位于高新区的另一幅地块2021P10 在西环城路东侧、圆梦路南侧,在已建成的水仙花苑小区以南,对望水仙花基地,坐享水仙花海的秀丽景观。

将由政府回购的2021P10 也在《供应计划》中出现过,是此次土拍中出让面积最大的一宗土地,用地面积71435.52平方米,这么大的盘现在比较少见了。地块容积率小于2.9,是当前居住地块的正常值。建筑限高80米,计容建筑面积207163平方米。《公告》要求2021P10 地块商业建筑的计容建筑面积不得超过地块总计容建筑面积的10%,且这幅地块所建造的建筑须采用预制混凝土装配式方式建造。

2021P10 地块起始价35500万元,地块竞买报价

上限价格为52700万元,溢价率控制在48.46%以内。

和2021P08 地块一样,2021P10 也是一幅带回购方案的地块,地块住宅商品房回购价为5559元/平方米(以最终竞得的回购价为准),商业用房回购价为12000元/平方米(一层店面12000元/平方米、二层店面6000元/平方米),非公共停车位回购价为100269元/个。

高新区此次推出的这两幅地块,和今年第二场土拍拍出的P03 地块同属一个片区,而地块所处的圆山文化中心、水仙花海等区域,可以说是高新区人气最旺的片区之一,今年春节期间,这一片区人山人海的热闹景象应该还留在不少人的脑海里。围绕人气足的公共配套打造居住项目,导入人口,漳州高新区在打造产城融合、宜居宜业工业新城的道路上大步向前。

2021P12: 蓝田再上一幅刚需住宅建设用

2021P12 地块位于龙文区朝阳南路以南、新社路以东、浦口路以北、蓝田二实小以西,用地面积44553平方米,计容建筑面积小于129203平方米,容积率小于2.9。地块居住建筑平均层数为19层以上,地块商业建筑的计容建筑面积不得超过地块总计容建筑面

积的10%。可以猜测,这是一幅刚需住宅建设用。这幅地块所处位置在蓝田经济开发区内,该片区是目前漳州主城区的价格洼地。地块所处位置工厂较多,靠近航标卫浴,周边也有不少同类的刚需盘,如翼特丽景城和今年首场土拍由蓝田国企摘取的

2021P02 等。地块距离宝龙广场不远,生活便利。地块起始价53800万元,上限价为77000万元,溢价率不超过43.13%,设定保留价。《公告》明确,地块商品住宅平均销售价格不得超过20000元/平方米。

■ 本报记者 张 聆