1月13日上午,位于"中国 女排娘家"基地项目范围内的5 幅商住地块成功拍出,揽金 26.91 亿元。

本次拍卖吸引包括建发、 国贸、特房、漳州城投、福建励 欧、鼎盛地产等在内的多家房 企入场角逐。除回购地块 2021P13 外, 2021P14、15、16、17 均采取"限地价、竞配建"方式 出让。整场土拍持续约1.5个 小时, 共经历71次举牌, 其中 福建励欧贡献全场最多举牌次 数29次,建发举牌17次。三幅 地块花落建发,一幅地块"出 嫁"国贸,漳州城投收入一幅回 购地块。

开发商回归 溢价率回升 土地市场回暖 "中国女排娘家"基地五幅地块顺利出让

芗城核心 地块出让,引 来多家开发商 角逐。

本报记者 张晗摄



建发连揽三幅地块 城芯拓储 4.57 万平方米

自2021年2月建发高调进入芗城区、开发其芗城首个项目建发和 著以来, 芗城区正在成为建发布局漳州市场的重中之重。声名在外的 建发也收获了芗城购房者的热情追捧,建发和著不到半年就售罄。同 时建发快速拿地,2021年7月以同在西湖板块的建发西湖观澜接续销 售热度。但建发西湖观澜整体体量不大,深耕漳州市场的建发势必继 续补仓。2021年下半年的漳州土拍,受土地市场降温和融资收紧影 响,建发等厦门国企缺席拍卖会,放弃拓储机会。此次土拍出让芗城核 心地块,地段为王,确实击中了一贯做精品的建发的胃口。

2021P14地块:

成交价2.58亿元 溢价率 16.2% 楼面地价9300元/平方米

本场拍卖按照 2021P14-16-15-17-13的顺序进行,先上小地 块,再上非回购面积最大的 2021P15、规整的 2021P17, 回购的 2021P13压轴,有几分"好戏在后头" 的意思。

1月13日上午8点刚过,建发的 代表就已经抵达现场,堪称最早的 一波。建发报名参与了全部5幅地 块的角逐,现场工作人员亦表示"希 望能志在必得"

在全场土拍第一回合-2021P14地块的竞买过程中,建发和 福建励欧打起擂台赛,你来我往,共 举牌19次。福建励欧手握即将面 市的西湖板块项目"玖颂西湖",此 次报名了除回购地块 2021P13 外全 部四幅地块的竞买,土地收储的决 心也显而易见。同样报名该地块竞 买的国贸保持沉默。

最终,建发首下一城,10分钟内 以 2.58 亿元的价格拿下 2021P14 地 块,未达上限价,溢价率16.2%,楼面 价9300元/平方米。

2021P14位于芗城区延安北路 以东、腾飞路以南,即漳州市自然资 源局发布控规时标注的"中国女排 娘家"基地02地块,起始价为22200 万元。该地块面积不大,出让面积 为9246.43平方米,1.0<容积率< 3.0, 计容建筑面积 < 27739 平方 米。按规定估算,该地块上的建筑 物大致为24层或25层。地块毗邻 拟建设八闽(漳州)不夜城(含华侨 饭店)。八闽(漳州)不夜城规划有 旅游服务中心、康复疗养中心及大 型餐饮、会议、会展、商业和写字楼 SOHO两替产品等新兴业态。

2021P16地块:

成交价2.09亿元 溢价率 9.42%

楼面地价8913元/平方米

随后上场的是2021P16地块, 起始价为19100万元。参与角逐的 依旧是建发、国贸、福建励欧三家, 国贸依旧沉默,建发和励欧再次交 锋,不过场上气氛有所缓和,理智的 气息弥漫全场,7分钟内,7轮举牌, 就落锤敲定这幅地块花落建发。成 交价为2.09亿元,未达上限价,溢价 率 9.42%, 楼面价 8913 元/平方米。

2021P16地块位于芗城区胜利东 路以南、新华北路以东、打铜街以北, 即漳州"中国女排娘家"基地07-1地 块,大概在原漳州长途汽车站东侧。 2021P16是此次5幅地块中出让面积 最小的一幅,仅7816平方米,和建发 首轮拿下的 2021P14 相比还小了 1400多平方米。1.0<容积率<3.0, 计容建筑面积<23448平方米,地块 居住建筑平均层数为19层以上。

2021P15地块:

成交价7.22亿元 溢价率 5.25% 楼面地价9690元/平方米

第三回合 2021P15 地块角逐开 始,除了建发、国贸、福建励欧之外, 特房也参与了进来。2021P15地块

位于芗城区胜利东路以北、新华北 路以东、漳福路以南、苍园路以西, 即女排06-1地块,是本次拍卖的非 回购地块中面积最大的,出让面积 为28660平方米,1.0<容积率<2.6, 计容建筑面积<74510平方米。

起始价68600万元。特房率先 应价,并和励欧交手。建发将两幅 小地块收入囊中后,仍然表现出对 2021P15 的兴趣。按理来说, 2021P15和P16仅一路之隔,且面积 大,两幅地块共同开发,对开发商来 说更有发挥空间。已经拿下P16的 建发,没理由不再博一回。于是建 发与特房"招呼"起来,很快特房就 放弃了这幅地块。毕竟对手握锦绣 碧湖这个超级大盘的特房来说,产 品仍有存量,此时尝试进军芗城楼 市,也许还需要更多的决心。

还是7分钟内,建发快速拿下 本场第三幅地块2021P15,成交价 7.22 亿元,溢价率仅5.25%,楼面价

至此,建发共拿下本场土拍三 幅地块,土地面积共计45722.43平 方米,斥资11.89亿元,全场最"壕"。 ■本报记者 张 晗

国贸首进芗城 拿下低容积率地块

2021P17 地块: 成交价即上限价 5.17 亿元 溢价率34.3% 楼面地价12348元/平方米

同样来自厦门的国贸并未在前 三轮角逐中显山露水,但并不代表 国贸没有坚定的土地收储决心。此 前,厦门国企国贸地产在漳州开发 过漳州国贸润园、国贸天成、融创国 贸珑溪大观等项目,也是漳州人的 老朋友了。冲着核心地段而来的国 贸,报名了除回购地块外4幅地块 的竞买,在静观战局中锁定了目标

-2021P17地块,计划进军芗城。 2021P17 地块无疑是本场土拍 的热门之选,"宜居""多层"的稀缺规 划方案吸引5家房企为它而来。P17 地块位于芗城区胜利西路以南、新华 北路以西、平等路以东、民主路以北, 即女排08-1地块。该地块出让面积 为20935平方米,面积大且形状方 正;1.0<容积率<2.0,容积率为同批 出让地块中最低,主打宜居理念;计 容建筑面积<41869平方米。地块 建筑高度小于40米,建筑层数不超 过12层,居住建筑平均层数宜为7-9 层,即城市核心区罕有的多层建筑。

起始价3.85亿元,福建励欧率 先应价,特房、国贸、鼎盛地产快节 奏跟进,建发作壁上观。18次举牌 后,励欧和国贸依旧火力全开,再开 启16轮"回敬",直至报价达到上限 价5.17亿元。

价达到上限价格时,不再接受更高 报价,拍卖主持人现场咨询是否有 竞买人愿意继续参与,若无其他竞 买人继续参与时,该竞买人为竞得 人。若有其他竞买人表示继续参 与,现场转入竞配送居住用房建筑 面积。拍卖师报价三声,询问是否 有竞买人愿意继续参与竞配建环节 时,场上无人举牌。因此,国贸以上 限价 5.17 亿元拿下 2021P17,溢价率 34.3%,楼面价12348元/平方米。

■本报记者 张 晗

城投摘得回购地块 溢价率全场最低

2021P13 地块: 成交价 9.85 亿元 溢价率 3.14%

以前,带回购方案的地块很受 欢迎,不过,在"面粉价格"、建安成 本等越来越透明的情况下,在回购

方案越来越细致、控规越来越精准 的背景下,开发商拿回购地块的积 极性有所下降。



建发频频举牌,竞得3幅地块

这幅地块出让面积不小,为 82135平方米,是此次出让面积最大 的一幅地块,1.0<容积率<2.8,计 容建筑面积<229978平方米,建筑 限高小干80米。地块位干芗城区 漳华路以南、延安北路以东、腾飞路 以北,即女排01地块。按照此前发 布的控规,该地块规划有9班的幼 儿园、≥1000平方米的生鲜超市,以 及社区服务站、居家养老服务站、社 区卫生服务站、健身活动室、婴幼儿 照护服务设施、社区终端共同配送 站等生活配套。

带回购方案的2021P13压轴上 场,仅建发和漳州城投两家房企报 名竞买。建发快速应价,城投两次 加价,3分钟内就拿下这幅地块,成 交价 9.85 亿元,溢价率仅 3.14%,全 场最低。

■本报记者 张 晗

记者手记>>>

13日的土拍是牛年最后一场土 拍,也是2022年的第一场土拍。一 改2021年下半年的冷清气氛,土地 市场明显回暖。不过,此次土拍溢 价并不高,仅一幅地块达上限价,溢 价率为34.3%,一幅未超17%,其余 三幅地块溢价率均不超过10%。可 见房企虽"嗅"到了核心地段的 "香",但仍在尽力护住利润空间,对

从报名情况看,此次土拍吸引 的主要是规划深耕漳州市场、正处 在补仓期且资金周转较好的房企。 荣膺克而瑞2021年漳州市区操盘双 榜TOP 3的特房、建发、国贸都来 了,还有民企福建励欧和鼎盛地 产。虽说不上热闹,但也不至于冷 清。上次土拍本地国企唱主角、多

核心地段引发争抢 厦门国企表现显眼

此次"中国女排娘家"基地片区

数地块贴底价成交的情况没有了,

首次开拍商住地块,也是芗城区时

隔多年推出核心区域地块,地段绝

佳,无可复制。多家房企积极参与

厦门房企的表现倒是显而易见。

楼市后市发展仍保持谨慎态度。

竞买,用资金和实力诠释了什么叫 "地段为王" 女排地块顺利出让,引发不少 市民热情关注,对今后入住此片区 也有了更多的想象空间。可以说, 这些地块周边新房稀缺,房龄较小 的小区不过冠成国际、延安广场和

大唐印象等,价格并不低,有学区 等附加属性的房产动辄2万元/平 方米以上。而一些老房又不具备 周转优势,入住体验不太好,均价

但老城自有老城不可比拟的 优势,一方面配套齐全,名校云集、 医院众多、公园不少、购物便利;另 一方面贴近漳州城市文化历史核心, 如靠近女排基地、漳州古城、新华西 商业街等,氛围较好,底蕴浓厚。

至于这些地块未来房价几何, 大家也十分关注。可以明确的是, 地块溢价率不高,且未触发"竞配 建"规则,意味着开发商拿地成本会 低些,较为理性的楼面地价,加上合 理的建安成本,以及一定的利润空 间,房价将在什么范围内还是比较 透明的。具体定价如何,还要看开 发商今后如何打造这些地块,要给 大家做什么样的产品、讲什么样的 故事。

■本报记者 张 晗

快递市场管理办法征求意见

擅自将快递投至快递箱拟最高罚3万元

张晗摄

不知何时起,包邮到家的快递却 很难送上门,它们常被投递在小区各 个方位的快递柜、代收点。近日,国 家邮政局《快递市场管理办法(修订 草案)》(征求意见稿)公开向单位、个 人征求意见。其中提到:经营快递业 务的企业未经用户同意,不得代为确 认收到快件,不得擅自将快件投递到 智能快递箱、快递服务站等快递末端 服务设施。该征求意见稿一出,不少 市民表示"早该管管了"

业内人士指出,依据规定,当面 验收是收件人的权利,但由于相关 的罚则不明确等原因,导致快递从 业人员没有把当面验收落实到位。

征求意见稿提到,在分拣作业时,抛 扔快件、踩踏快件或者以其他方式 造成快件损毁的;未经用户同意以 代为确认收到快件或者擅自使用智 能快件箱、快递服务站等方式投递 快件的;未按照与用户约定的收件 地址投递快件的,以及其他违反法 律、行政法规或者国务院邮政管理 部门规定,损害用户合法权益的行 为的,将由邮政管理部门责令改正, 予以通报批评,并可处3000元以上 10000元以下的罚款;情节严重的, 处 10000 元以上 30000 元以下的罚 款。对直接责任人员,由邮政管理 部门予以警告,并可处1000元以下

罚款;情节严重的,处1000元以上 3000元以下的罚款。

此外,经营快递业务的企业应 当按照法律、行政法规以及国务院邮 政管理部门的规定,建立快递运单 (含电子运单)制作、使用、保管、销毁 等管理制度和操作规程,采取加密、 去标识化等安全技术措施保护快递 运单信息安全,不得完整显示自然 人身份信息。任何单位和个人不得 非法使用、倒卖快递运单。邮政管 理部门鼓励广大市民,在收发件时 遇到情况,可拨打12305进行申诉和 维权。

■本报记者 王心如

市场监管总局发布公告

固体饮料不得暗示治疗保健功能

近日,国家市场监督管理总局发 布《关于加强固体饮料质量安全监管 的公告》(以下简称《公告》),就固体 饮料标签标识、警示信息标注、严禁 虚假宣称等作出细化规定。《公告》自

2022年6月1日起实施。 固体饮料是指用食品原辅料、食 品添加剂等加工制成的粉末状、颗粒 状或块状等,供冲调或冲泡饮用的固 态制品,因品种多样、风味独特、易于 存放而备受消费者青睐。业内人士 指出,某些固体饮料生产者为最大限 度获得利益,在广告宣传上打"擦边 球",夸大产品功效,并通过多种渠道 进行虚假宣传,将固体饮料的使用范 围扩大到奶粉、保健品等行为,都已 严重损害了消费者的生命财产安全。

针对上述情况,《公告》规定固体 饮料标签标注必须醒目。固体饮料 产品名称不得与已经批准发布的特 殊食品名称相同;应当在产品标签上 醒目标示反映食品真实属性的专用 名称"固体饮料",字号不得小于同一 展示版面其他文字(包括商标、图案 等所含文字)。同时,直接提供给消 费者的蛋白固体饮料、植物固体饮 料、特殊用途固体饮料、风味固体饮 料,以及添加可食用菌种的固体饮料 最小销售单元,还应在同一展示版面 标示"本产品不能代替特殊医学用途

配方食品、婴幼儿配方食品、保健食 品等特殊食品"作为警示信息,所占 面积不应小于其所在面的20%,警示 信息文字应当使用黑体字印刷,并与 警示信息区域背景有明显色差。

此外,《公告》还规定固体饮料不得 暗示治疗保健功能。固体饮料标签、说 明书及宣传资料不得使用文字或者图 案进行明示、暗示或者强调产品适用未 成年人、老人、孕产妇、病人、存在营养 风险或营养不良人群等特定人群,不得 使用生产工艺、原料名称等明示、暗示 涉及疾病预防、治疗功能、保健功能以 及满足特定疾病人群的特殊需要等。

■本报记者 王心如