



龙盘虎踞“王”者尊

□ 实习生 吴硕桢 记者 邹传科

一个地王结束,预示着另一个新地王的诞生,“地王”层出不穷。从2007年至今,地王在不断地更新,合肥房地产真正进入了“地王时代”。同时,“地王”也是房地产市场发展的一面镜子,直接透视合肥楼市未来走势。

2007年 楼市在震荡中上行

2007年,合肥以拍卖、挂牌形式成功出让国有土地47块,其中坐落于肥西路、占地6.37亩的W0707地块被合肥蜀山科技投资开发有限公司以552万元/亩的“天价”于2007年9月拍得,创下当时合肥的“地王”纪录。同年10月份,该纪录被打破,在随即上市的6宗土地拍出25亿高价,并创出单批出让最高收益、单宗土地最高收益和住宅类土地最高竞价纪录。2007年单价“地王”被W0708印象西湖地块和ZWQTA030旭辉中央公园地块两次刷新,并产生了BHE-01滨湖世纪城地块,总价为22.9亿元的总价地王地块。

点评:2007年,房地产市场可谓风云变幻。开发商投资扩业,政府相继推出一系列相关政策,房地产市场在“无形之手”和“有形之手”的共同作用下,呈现出独特的“风景”。

2008年 滨湖平价时代一去不返

2008年8月份,安徽有恒置业投资有限责任公司以720万元/亩的价格成交了位于金寨路上的一块6.59亩的土地,这是当年合肥市土地成交地价最高的一块土地。与2007年相比较,2008年的土地成交量中本地开发商投资减弱,外地开发商投资加剧,大量资金的引入带动地价的上涨,很多本地开发商无力承担地价涨幅,外地开发商掌控市场的趋势明显。同时,地价的攀升和2008年房地产市场销售远没有去年火爆,造成了2008年合肥市土地成交量的急速萎缩。

点评:2008年起,以世纪金源“辟荒”滨湖,超大规模商业配套吸纳大量人气,紧接着,以蓝鼎滨湖假日为代表的学区房的兴起让滨湖房价一跃至7000+水平,从此,滨湖平价时代一去不复返。

2009年 合肥楼市“地王年”

2009年随着合肥楼市进入量价齐升的成交胜景,土地市场地王纪录被屡次刷新,其中单价“地王”被N0904融侨观邸地块、E0907合肥万达广场地块、N0909合作经济广场地块数次刷新,最后被E0912地块定格在2274万元/亩,再无突破。同时总价“地王”的价格被HJQ070绿城翡翠湖玫瑰园地块定格在26亿元,也再无突破。

点评:2009年,无论是开发商还是购房者,对于楼盘的热情都可谓如盛夏般的炽烈。这边买到手的房子,每平方米在一周之内就能涨价数百元甚至千元。在中央关于限制房价上涨过快的种种政策还未到来之时,开发商“拿地”的热情创造了一个又一个地王,以至于有人称2009年的合肥楼市乃是“地王年”。

2010年 从延续火爆到观望寒冬

2010年合肥土地市场三个阶段。
第一个阶段:4·15之前合肥土地市场延续了2009年地王频出的火爆。第二个阶段:4·15新政下发后,开发商陷入了观望之中。第三个阶段:11月份合肥土地市场再次打开,抢地潮再现,11月17日,以蓝鼎集团970万元年度最高单价夺得高新区N-5地块为地标,合肥土地市场以“小地块时代”迅速进入了土地上演。

点评:2010年的合肥楼市,经历了上涨与破冰,也经历了加息、限贷……土地是楼盘项目成本的一部分,一系列楼市政策一定意义上也决定着楼市房价走向。合肥2010年储地前十强让人意外,除了蓝鼎,其他房企均是一年只竞得一次地块。

2011年 缓拿地、不称王

限购令实施以来,合肥土地市场迅速冷冻,5、9月份出现了零成交,4、6月份仅各成交1块宗地,10月份以来延期、流拍成常态,低价拿地成年底成交必需条件,现金属性开始优先于土地属性,开发商拿地愈加谨慎。2011年合肥成交宗地中单价超过600万元/亩仅8宗,同比2010年锐减一半。2011年7月,合肥永华房地产以776万元/亩竞得滨湖新区BHA-08-3地块成为年度地王。同时,不同于前几年,2011年地王诞生地单一而低调。2011年滨湖新区共成交土地8块,全年成交土地中单价超过600万元的8宗地块中一半来自滨湖。

点评:相比2011年,2010年绝对是地王频出的一年。然而生不逢时,地王“称帝”不久便迎来史上最严“限购令”,不少房企拿地后资金链就亮起红灯,于是以蓝鼎为代表的降价风吹遍南淝河畔。

2012年 地王频出地价却下跌

2012年合肥土地市场房企出现拿地潮。2012年8月16日,融科智地以28.6亿的价格拿下了经开区2012-2号地块和经开区2012-3号地块,打破了2009年9月份,绿城集团所创下的合肥总价地王纪录。而这样的纪录未能保持一个月,9月6日,万科以33.06亿元顺利竞得庐阳区四里河三宗连体地块,刷新了刚刚创造的总价地王纪录。而蓝鼎成为了2012年合肥土地市场最大地主,上次蓝鼎拿地还要追溯到2010年11月,蓝鼎集团取得高新区地王N-9地块。

点评:合肥土地成交单价从2007年一直上涨的局面,在2011年首次出现了下跌,2012年依然持续了这种局面。与前期的总价地王相比,2012年的总价地王成交单价和楼面地价出现了大幅下跌,竞得巨无霸地块,都是国内一线房企,他们在2012年房地产项目销售火热,取得了充足的资金流,因此在2012年掀起了一轮拿地的热潮。

2013年 1615万元/亩刷新单价地王

单价最高的地块:合肥年度单价最高的地块自然是位于市中心稀缺地块,当年11月28日,江南地产以1615万元/亩竞得S1312号,楼面价6056元/㎡,总价6.64亿,创造了合肥年度单价地王。

2013年8月1日,瑶海区E1304地块由恒大地产顺利竞得,成交单价850元,总价308771万元,合约30.88亿元,是2013年总价最高的一宗土地。拿地金额最多表示合肥这一年在土地市场上囤地的欲望最为强烈,而保利在合肥这几个地块除了在高新区拿下的低容积率别墅地块没有入市外,高新的保利梧桐语、瑶海区的保利东郡、滨湖的保利海上五月花都已经入市,可谓是企业拓展最快的一年。

点评:这一年里,土地市场也涌现了诸多不寻常的亮点,随着合肥大建设的不断前进,各个方向的土地出让频率极大地影响着板块楼市的热度和发展规模。

2014年 高铁地块出总价地王

2014年的土地市场格外火爆,尽管土地成交相较于2013年有所下降,但其成交单价却有着较大幅上涨,尤其是地王频频出现。长江路作为安徽第一路,其长江路高架以及地铁2号线的修建,导致沿线房价、地价不断上涨,这也奠定了沿线地王频频出现。2014年11月,合肥高铁南站开通,这也标志着合肥正式进入高铁时代。因此,越来越多的房企抢占高铁南站片区,绿地、信达等房企在片区拿地毫不手软,包河区S1406号地块以安徽省总价地王的身份面世。

点评:这一年里,各个区域内地价不断刷新,庐阳区、政务区、瑶海区、新站区、蜀山区等区域新地王加冕,给2014的土地市场染上了与众不同的颜色。而对地王频出,各房地产业内人士也都表示担忧,土地成本的提高也势必会导致房价提高,2015年房价或随之提高。

2015年 一日诞生四“地王”

2015年5月15日是合肥地王的生日,当日出让5宗地块出现了4个新地王,不断刷新区域历史成交单价纪录。虽然当日只拍卖5宗地,但是吸引到包括文一、国购、华邦等房企争抢。最终,华邦以910万/亩的单价,139.47%的溢价率斩获经开区2015-002号地块;保利以762万/亩的单价,117.71%的溢价率斩获瑶海区E1501地块;文一以975万/亩的单价,111.96%的溢价率斩获滨湖区BH2015-01号地块,各自刷新区域地王。国购以单价2590万元/亩,270%的溢价率斩获蜀山区W1501号地块,再次刷新合肥单价地王之位。

点评:不过,合肥一日造四地王的火热或只是个案,从全国土地市场来看,土地成交并未真正回归热闹。