

总价22.9亿元,开启“造城”先河,合肥土地市场步入“战国时代”

# 山河势胜“地王”宅 (上)

□ 记者 任金如

近日,合肥一场“天价”“抢地大战”,让“地王”再一次跃入视野。位于合肥三里庵国购广场西侧的一宗25.92亩商住地块,以2590万元/亩的成绩刷新了单价地王的新高。而曾经的那些疯狂的竞买,给合肥带来的是什么?市场星报、安徽财经网记者花了一个星期的时间整理发现,在合肥可查的土地交易历史中(从2007年开始至今),合肥一直上演着“地王频出”的大戏。

## 历史回顾

### 第一类:“造城”运动的地王们

★总价22.9亿元,开启“造城”先河

宗地:滨湖区BHE-01地块  
 称号:2007年总价地王(22.9亿)  
 项目:滨湖世纪城  
 开发企业:世纪金源集团

2007年10月,合肥史上最大一宗土地滨湖区BHE-01地块的挂牌会,并没有吸引太多的人关注,1991亩的巨无霸地块最终被世纪金源集团成功摘得,其中,住宅地价111万元/亩,商业地价为151万元/亩,总价合约22.9亿元。因地块面积巨大,成为2007年合肥最高总价“地王”,即现在滨湖新区第一大盘——滨湖世纪城。

滨湖世纪城,占地2500亩,总建筑面积约为

480万平方米,商品房数量约24000套,规划入住居民数量约7万人,是世纪金源集团投资兴建的超大型复合型地产项目,包括普通住宅、高级住宅、大型购物中心、五星级标准酒店、学校、商业街、写字楼等多种物业类型,是目前滨湖新区最大的高尚综合社区,开发规模仅次于目前的北城世纪城,整体项目3年内售罄。

★开拓北城,华润的第五城

宗地:庐阳区N1011号地块  
 称号:2011年成交总价最高地王(15.06亿元)  
 项目:华润橡树湾  
 开发企业:华润置地(合肥)实业有限公司

2011年,备受瞩目的庐阳区原建材一厂N1011地块最终以15.06亿元的成交总价被华润置地如愿收入囊中,此举意味着华润置地扎根庐州,在构造华润独有的合肥板块的图腾上又浓情挥洒一笔。而作为已在合肥成功打造四座项目(此四方城东有华润紫云府固守,西边有澜溪镇和幸福里看护,华润万象城盘踞在合肥的南端)的华润置地,他们将打造成橡树湾的模式。

首次入驻合肥庐阳区填补了北城的空缺,作为开拓者,华润置地,带着橡树湾成熟模式进军北城,橡树湾模式的大型综合体若在此形成,再次提高大牌地产对周边地块的兴趣,成为合肥庐阳区发展的风向标。

### 第二类:改变区域的地王们

★最高单价,望江路的“开拓者”

宗地:蜀山区W0708地块  
 称号:2007年单价地王(402万元/亩)  
 项目:印象西湖  
 开发企业:杭州宋都地产、杭州中兴地产  
 或许在老合肥人的脑海里,还留有对“合肥锻压机床总厂”的些许记忆。2007年10月,杭州宋都集团以“拓荒者”的角色携手杭州中兴地产,成为合肥老工业区的改造者,以当年最高单价402万元/亩取得蜀山区W0708地块的使用权。仅用5年时间,就将当年的W0708“地王”开发成61万方超大型城市综合体。

★在中央绽放的合肥第一商街

宗地:瑶海区E1304号地块  
 称号:2013年最高总价地王(30.88亿元)  
 项目:恒大中央广场  
 开发企业:恒大地产  
 2013年8月1日,恒大地产集团有限公司以850万元/亩、总价30.88亿元竞得瑶海区

E1304地块,溢价率13.33%。千年庐州城,在繁华核心,终于迎来代表性商业综合体。国际性品牌餐饮、高端品牌服饰、异国美食与精品配饰都将进驻,高达6万平方米的体量坚持餐饮、购物、休闲,1:1:1的黄金配比为广大市民提供对现代时尚生活的完美展示秀场。

★升级宁国路,带来多元化高端生活

宗地:包河区S1312号商住用地  
 称号:2013年最贵单价地王(1615万元/亩)  
 项目:大宁商业广场  
 开发企业:合肥江南房地产开发有限公司  
 2013年11月29日,合肥江南房地产开发有限公司以1615万/亩摘得包河区S1312号地块,总价6.64亿。独占合肥老城核心——宁国路上最佳地段,S1312号地块“变身”为BINGO缤购,铸就了一座集休闲、娱乐、美食的不夜城。自身汇集购物中心、沿街商业、精装住宅、写字楼四大业态,集休闲、购物、娱乐等业态于一体,满足一站式的多元化高端时尚生活需要,全线升级宁国路。

### 第三类:生态楼盘,地王们的最爱

★高端湖居生活登陆合肥

宗地:经开区HJQ070地块  
 称号:2009年总价地王(26亿)  
 项目:绿城翡翠湖玫瑰园  
 开发企业:浙江绿城集团  
 2009年10月29日,绿城集团以26亿元人民币总价,技压群雄,取得合肥翡翠湖优质地块,并正式命名为绿城·翡翠湖玫瑰园。时隔仅两月,绿城·翡翠湖玫瑰园项目正式开工,标志着中国最顶级高端湖居生活登陆合肥。

坚守这一理念,绿城可能已经拿到了最好的一手牌。玫瑰园一路之隔,即为风景如画的翡翠湖。后者已经毫无悬念占据合肥湖居生活的至高点。合肥玫瑰园咫尺坐拥迎宾馆,“汉唐风格,徽风皖韵”的建筑掩映于风景如画的绿树花草之间,气势淡定恢弘。在适度开发的同时,更强调对自然的适应和保护,最终达到天人合一的境界。

一的境界。

★标准生态楼盘,开启“三企鼎立”时代

宗地:庐阳区N1210号、N1211号、N1212号三宗连体地块  
 称号:2012年最贵总价地王(33亿)  
 项目:万科森林公园  
 开发企业:万科地产  
 2012年9月6日,万科以总价33亿拿下该地块成功落子庐阳。这是继蜀山区万科金域华府、蜀山区万科金色名郡、滨湖区滨湖万科城、滨湖区滨湖商业项目之后,在合肥的第5个项目。至此,合肥正西、西南、西北被中海、保利、万科“三分天下”,“三企鼎立”时代开始。

这个规划总建筑面积约140万平方米,总投资约100亿元。标准的生态楼盘,依山傍水的绿色家园,几次开盘都遭到“疯抢”。

### 第四类:这些地王们,带来“新风”

★万科来合肥,开启精装新纪元

宗地:蜀山区W0803地块  
 称号:2008年总价地王(超过12亿)  
 项目:金色名郡和金城华府  
 开发企业:合肥一航万科地产有限公司  
 2008年,蜀山区一块名为W0803地块入市,被一家名为一航万科的公司取得,总价超过了12亿元,成为当年总价地王,而这家公司实际上就是地产界大名鼎鼎的万科,随后这一块地的两个子板块被分别命名为金色名郡与金城华府,至今这两个项目仍被认为是合肥地产界的标杆产品。其中,万科金色名郡紧邻南七商圈及三里庵商圈。金色名郡住宅外立面的设计采用了百年经典的ARTDECO建筑风格,内部还设计了多处大型的集中景观绿地,中心花园等。

★“安徽亲子消费第一站”模式落地

宗地:蜀山区W1307号地块  
 称号:2014年最贵单价地王(2370元/亩)  
 项目:原溪贝乐城  
 开发企业:原溪置业  
 2014年1月9日,原溪置业击败阜阳君和、新中原,以2370元/亩斩获蜀山区W1307号地块,此块地面积仅17.89亩,位于长江西路与青阳路交口附近的绝佳区位,让其备受追捧。后案名被定为“原溪·贝乐城”,生逢其时,在三里庵核心,以其独具魅力的稀缺资源和“亲子商业综合体”之旗手风范,抢占特色商业高增前线。总建筑面积11万方,由精装公寓、高端住宅和商业裙楼组成,为原溪一直畅想的“安徽亲子消费第一站”模式提供了肥沃的土壤。

★本土打造的“新锐企业·家”

宗地:庐阳区N0807地块  
 称号:2008年单价地王(720万元/亩)  
 项目:国轩凯旋大厦  
 开发企业:安徽有恒置业投资有限责任公司  
 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的土地,其规划用途为商业、办公。该宗地的价值,地理位置足以说明一切。紧邻合肥中心商圈三孝口,百大CBD近在咫尺,长江路东西连线合肥最繁华商圈——步行街及国购广场,项目的地理位置可谓得天独厚。

市场星报走进地王主题特刊

地王

