



市场星报走进地王主题特刊

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 (下)

第五类:借地铁项目,地王“如虎添翼”

★合肥首个地铁上盖物业

宗地:瑶海区E0912地块
称号:2009年单价地王(2274万元/亩)
项目:金色梧桐2期
开发企业:钱塘投资有限公司

瑶海区E0912地块,位于合肥市明光路与胜利路交口,占地面积9.41亩,规划为商业、居住用地。2009年12月2日,合肥土地市场再次硝烟弥漫,九家开发商参与竞拍,起拍价708万元/亩,经过650轮叫价,历时90分钟,钱塘投资有限公司终于拿下了该宗地使用权,单价2274万元/亩,溢价率221.19%,总价2.139834亿元,荣膺“新单价地王”。

E0912地块的南侧正是钱塘置业开发的金色梧桐项目,该地块以金色梧桐2期亮相。不过,有所不同的是,E0912号地块拍出之前,竞买者尚不知道地块正处于地铁口之上,后来地铁1号线的开建让拿地之后的开发商终于长舒口气,当年的单价地王,摇身变成地铁之上的黄金地王。

★国企准矿的“跨界”之作

宗地:滨湖区BHJ-01-1地块
称号:2010年成交总价最高的地王(26.34亿元)
项目:东方蓝海
开发企业:淮矿地产有限责任公司

2010年12月31日,淮矿地产豪掷26.34亿元击败万科等大牌房企,竞得滨湖区BHJ-01-1地

块、BHJ-02-1地块,总价为26.34亿元,两宗地块为联体地块,被正式命名为东方蓝海。淮矿地产首度进驻合肥滨湖区。

一个楼市板块的崛起,需要一批品牌开发商的努力。淮矿东方蓝海是国企准矿旗下一大力作,是淮矿进驻滨湖的首个大型项目,滨湖核心地带,双地铁交会,地铁物业增值无限,合肥46中南区、合肥师范附小四小解决孩子上学问题,彰显国企气质。

★新城市的尺度丈量未来

宗地:包河区S1406号地块
称号:2014年最贵总价地王(36.14亿元)
项目:信达天御
开发企业:信达地产

36.14亿!继今年年初合肥单价地王纪录被刷新之后,合肥再诞生新总价地王。2014年5月23日上午,抢地“黑马”信达地产以势在必得的气魄力压绿地、世茂等大牌房企,以总价36.14亿元拿下包河区高铁南站商圈S1406地块,溢价率80%。

这是在高铁南开通之后,新兴发展起来的商住新中心。信达天御以新城市的尺度丈量城市未来,120万方大城集品质居住,特色商业,全能配套于一体,约80万方城市奢宅,约40万方自带商业,约2万方的香榭公园,精心规划每一寸建筑布局和每一处建筑细节,构筑起全产品全配套的大城生活系统,充分体现信达地产的“宜居精神”。

阅读延伸

何为“地王”?

目前,合肥土地出让的方式主要为拍卖和挂牌两宗方式,由开发企业价高者得,竞价的房企轮番举牌,开发价值高的“热点地块”容易产生“地王”价格。

“地王”分为单价“地王”和总价“地王”,单价“地王”指的是土地单价最高者,同样的总价“地王”指土地总价最高者。而同样地王按照不同的标准,可以划分为年度“地王”和区域“地王”等。其中,以挂牌方式出让的地块一般只有一家开发企业竞价,不会有激烈的竞价,但是会由于土地面积过大而产生“地王”。例如,2007年世纪金源通过挂牌方式摘得滨湖区BHE-01的1991亩地块,住宅地块单价为111万元/亩,而总价达到了22.9亿元。

但之后由于国土部出台“单幅地块不得超过300亩”的禁令,总价“地王”基本消失,单价“地王”成为合肥楼市的主流。相比较而言,总价地王直接影响和改变一个区域的商业和住宅格局,比如已经开发的滨湖世纪城、合肥包河区万达广场等。

单价“地王”更多影响的是周边房价。2010年,蓝鼎地产以970万元/亩的年度最高单价竞得高新区N-5地块后,周边楼盘即打出广告,称新开盘的房源将涨价。

第六类:属于地王们的特色之作

★“亲民”范,中高端学区住宅

宗地:滨湖区BHA-08-3宗地
称号:2011年最贵单价地王(776万元/亩)
项目:春晖园
开发企业:合肥永华房地产开发有限公司

“776万元/亩,成交!”2011年7月21日,随着现场主持人一声槌响,滨湖BHA-08-3地块最终成交,这也是三个多月以来合肥首宗成交的住宅用地,合肥土地市场终于“破冰”。BHA-08-3地块位于滨湖新区惠园与滨湖书香门第交口,面积为53.73亩,规划为70年的居住用地。

作为中国百亿房企永华名作,春晖园将被打造成合肥滨湖新区11万方优质幸福社区。在稀缺的土地、人文资源的基础上,永华地产继学区名宅“文华阁”之后再续华章,本着“有家/有学/有未来”全新的开发理念,塑造教育、家庭、社会三者融合的大境界,打造城市中高端精品学区住宅。

★最具实力的“总部湾”经济圈

宗地:政务区ZWQTD-006-007地块

称号:2012年最贵单价地王(成交价658万元/亩)

项目:天珑广场
开发企业:广州杰锐投资有限公司
2012年9月19日上午,政务区ZWQTD-006-007号宗地以拍卖的形式出让,86号竞买人广州杰锐置业以658万/亩竞得政务103.55亩商住地(ZWQTD-006-007号宗地),总价6.81亿,溢价率29%。

该宗地作为荷叶地街道联手政务区招商办引进的重点商业综合体项目——天珑广场,总投资约13亿元,总建筑面积约26万平方米(其中地下约100000平方米),规划用于商业、居住(其中居住用地比例占总用地比例不大于40%),商业出让40年、居住出让70年,居住容积率1.0。该项目建成后将成为集酒店、商场、写字楼、住宅为一体的大型城市综合体。

已引进香港南洋商业银行、广州骏誉、金蝶软件、美国科勒等一大批跨国公司总部或子公司入驻,成为区域最具实力的“总部湾”经济圈和大型娱乐休憩商务区,预计2016年竣工。

第七类:资金链断裂,地王掀降价风

★迎史上最严“限购令”地王打折

宗地:高新区N-5地块
称号:2010年成交宗地单价地块(970万元/亩)
项目:蓝鼎海棠湾
开发企业:安徽蓝鼎投资有限公司

2010年11月,蓝鼎以970万元/亩高价从9位竞买人手中夺得高新区N-5地块使用权,总价9.82亿元。这时候的蓝鼎豪情万丈,誓将蓝鼎海棠湾打造成高新区顶级住宅之一。然而生不逢时,地王拿

地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席卷合肥。

2011年12月,蓝鼎旗下的蓝鼎星河府率先降价,从8200元/平方米降价到6200元/平方米,成为合肥真正意义上的第一个降价的楼盘,还没等人们反应过来,蓝鼎又宣布海棠湾以6500元/平方米低价入市,这个曾经引得区域楼价攀升的地王项目以如此低于预期的价格出售,不得不让人唏嘘不已。