



责任编辑 / 项颖 / 于国涛

多宗重磅地块近期出让 瑞安土地市场或将升温

见习记者 彭丽明

近期,我市土地市场开始呈现升温态势。上周,塘下中心区B-1-4、B-1-5地块以4.38亿元被温州市华鸿房地产开发有限公司成功拿下。没过几天,滨海新区万松富民商住地块又被温州时代集团大地房地产开发有限公司以5.02亿元拍下,一改上半年土地市场相对冷清的局面。

记者从我市国土资源局获悉,下半年,全市还将有多宗优质地块相继出让,覆盖安阳城区、瑞祥新区以及滨海新区,业内人士认为,这波土地出让潮将对我市下半年楼市带来积极影响。

开发商拿地竞争激烈 罕见再现 高溢价率

7月6日下午,位于塘下中心区的B-1-4、B-1-5地块挂牌出让,吸引了中梁、华鸿、宏地、金雅居、力宝五家房企前来竞拍,经过24轮激烈竞价,最终温州华鸿地产以4.38亿元的价格夺得该地块的使用权,楼面均价为7251.66元/平方米,溢价率超过62%,为近年来较为罕见的高溢价率。

据了解,塘下中心区规划面积约395.5公顷,是集聚行政、文化、商贸、金融以及市民公共活动等5项功能的城市综合区。目前,该区域已经集中了天瑞尚城、天瑞晶品、力宝香缇花园、翡翠花园、绿洲豪庭以及紫荆假日广场等一批高端楼盘,其中,翡翠花园于2014年5月开盘,当日就几近售罄;而同年开盘的紫荆假日广场住宅、商业、LOFT公寓也均为热销。因而可以说,塘下中心区已经成为塘下最具发展潜力的区域,也难怪开发商在这里的竞争如此激烈,“高溢价率”的出现代表开发商对未来市场的信心。

与此同时,7月10日,滨海新区万松富民商住地块也挂牌出让,该地块处于瑞安城市东进带上,地段位置优越,交通四通八达,临近该地块的项目有时代悦府、新潮广场及新湖金银座。土地竞拍当天,五家房企经过11轮的竞拍,最终由温州时代集团大地房地产开发有限公司以5.02亿成功拍下,楼面价7192元/平方米,溢价率19.6%,而温州时代大地房产也正是当前热销项目——时代悦府的开发商。

商服改为住宅 个别地块规划出现调整

相较于当前我市土地市场相对火热的场面,此前土地市场曾出现较长时间的“冷清”局面。

今年上半年,商住用地仅2宗地块成交,总出让面积仅9772平方米,分别是塘下镇凤士村拆迁安置地块和陶山镇陶峰村地块,另有多宗地块出现流拍,土地市场的“冷清”直接影响到二级市场,今年上半年全市新开盘楼盘数量较少,市区仅有时代悦府一个新盘开盘。

另据了解,为加强房地产用地结构调整,将商服用地更改为商住用地、住宅用地的做法近期在瑞安出现。日前,市住房和城乡规划局公布了《瑞安市服务业集聚区(安阳C地块)控制性详细规划修改批前公示》,其中商服用地比例大大降低,取而代之的为住宅用地。该《公示》中提及:原控规功能定位是以金融、办公、商务为主,配套居住为辅的金融商务区,布置了大量的商业服务业用地,但是大部分拆迁企业却更倾向于住宅安置,因此为加快地块的改造和提升,本次修改综合安阳中心城区开发建设管理委员会及相关企业家的意见,对部分用地进行功能修改。

随着土地结构调整优化,安阳C区A-2、B-1地块已在6月30日在市公共资源交易中心公示,吸引不少开发商和市民的关注。

下半年多宗优质地块排队出让 安阳、滨海成热门区域

继塘下中心区B-1-4、B-1-5地块和滨海新区万松富民商住地块成功出让后,下半年我市还将有几宗重点土地陆续供应。记者在市公共资源交易中心网站看到,目前安阳C区地块、安阳街道上沙塘村安置留地二期地块等优质商住地块均已挂牌,并引起多家开发商的关注。

安阳C区A-2、B-1地块位于安阳新区罗阳大道以东、瑞祥大道以南,原为工业区,现厂房已拆迁完毕,地块对面便是时代悦府,是安阳中心城区的稀缺优质地块。该地块出让面积86096.2平方米,规划总建筑面积约28.5万平方米,出让起始价约22.6亿元,将在8月6日公开竞拍,可谓下半年最受关注的地块之一。此外,目前登记在公共资源交易中心的地块还有位于瑞祥新区上沙塘村安置留地二期C1、C2、C3地块,陶南村下村自然村旧村改造安置多余面积和飞云江三桥北接线及南岸临时接线工程安置地块。

在近期多个地块出让的热潮下,记者从市国土资源局了解到,下半年我市还将有几宗重点地块计划出让。最引人关注的是瑞祥新区E-28地块,该地块出让面积34358平方米,建筑面积约89330平方米,用地性质为商服、住宅用地。

同时,随着瑞安城市东进带建设的加速推进,莘塍中心区A-3-4地块也将在下半年出让,该地块位于新城大道以东,新兴路以南,万松东路以北,紧邻星海广场,是万松东路东延伸线上的重要地块,出让面积7941.55平方米,建筑面积约14454平方米,用地性质为住宅、商服。

在这波土地出让潮的带动下,业内人士表示,瑞安楼市下半年或将呈现多点开花的局面,新房市场有望再度迎来繁荣。

今年以来我市土地出让情况一览表

出让时间	地块名称	区域	用地性质	出让面积(千米)	成交价(万元)	成交楼面价(元/平)	竞得房企	溢价率
1月19日	瑞安市造纸厂	莘塍街道	住宅	5782			流拍	
1月12日	汀田文华路J地块旧村改造及公开出让地块	汀田	住宅	10686			流拍	
1月19日	塘下镇凤士村地块	塘下	住宅	4000	1145	1590	瑞安市欧南置业有限公司	0.00%
4月29日	陶山镇陶南村地块	陶山	住宅	19432			流拍	
6月23日	陶山镇陶峰村地块	陶山	商业	5772	854	822	瑞安市陶山镇陶峰村经济合作社	0.00%
7月6日	塘下中心区B-1-4、B-1-5地块	塘下中心区	住宅	29346	43800	6489	温州华鸿房地产开发有限公司	62.22%
7月10日	滨海新区万松富民商住地块	滨海新区	住宅	33663	50200	5965	温州时代集团大地房地产开发有限公司	19.61%

近期挂牌土地出让一览表

出让时间	地块名称	用地性质	出让面积(千米)	起价(万元)	地块位置
8月6日	安阳C区A-2、B-1地块	商住	86096.2	226255	安阳新区罗阳大道以东、瑞祥大道以南
8月7日	安阳街道上沙塘村安置留地二期C1、C2、C3地块	商住	28815	69511.57	瑞祥新区,文庄路以北,东溪路以东,安阳路以西
8月12日	陶南村下村自然村旧村改造安置多余面积	住宅	19432	5648.98	陶山镇陶南村,文教路以东,陶南路以北,陶中路以西
8月13日	飞云江三桥北接线及南岸临时接线工程安置地块	商服、住宅	17015.49	4982.13	飞云街道桥里村,支经州一路以南,规划门前河以东,浦口陡门河西侧