



2017年,瑞安土地出让吸金152.26亿元

土地供应量大增,引国内房企大鳄进驻;土拍首现“竞配建”,网上竞拍……

■记者 彭丽明 通讯员 张玉敏

上周,继“一科教”地块出让后,我市今年的商住土拍市场正式落下帷幕。这一年,全市成功出让17宗(住宅、商服)地块,总面积约889亩,土地总出让金达到152.26亿元,创历史新高。

先扬后抑是今年土地市场的主旋律。上半年,高溢价率、高楼面价屡见不鲜,开发商拿地竞争激烈;下半年,在市国土部门祭出“土拍新政”下,土地市场逐渐降温,出现多宗零溢价地块。

与此同时,国内房企大鳄纷纷入驻瑞安,相继摘得多宗重磅地块,为我市房地产市场多样化注入新力量。



土地供应量大增 今年卖地收入是去年的3.8倍

今年,在全国土地市场升温的背景下,瑞安拍地也创下了新的历史纪录。

据市公共资源交易中心土地出让结果数据显示,2017年,全市成功出让17宗住宅、商服用地,总面积889亩,土地出让总金额达到152.26亿元。

回顾我市近五年的土地出让情况可以看出,今年的土地市场可谓“大爆发”。一方面是供应量大增,各板块出让地块数量增加,同时出让面积相比去年增加了两倍多;另一方面是土地出让金飙升,今年卖地收入已经超过前三年拍地价格的总和,约为2016年的3.8倍。

而这17宗成功出让的地块中,住宅、商服用地占了绝大部分,还有少量科教、文体娱乐用地,但基本是夹杂在商住用地内的连带部分。比如,万松东进带04-16、04-34、04-60、04-66地块由于面积大,分布较零散且板块尚未成熟,因此在土地出让规划内就设置了文体娱乐;又如上沙塘旧村改造地块就带了一个“幼儿园用地”。

值得一提的是,今年土地市场近半出让地块为旧村改造或安置留地,据市国土资源局相关负责人介绍:“大拆大整下,瑞安今后还将有更多旧村改造地块出让,或将成为今后一段时间土地市场上的主要力量。”

多个板块楼面价破万 瑞祥土地吸金占据半壁江山

今年,我市土地出让主要集中在瑞祥新区、滨海新区、塘下三大板块,其中瑞祥、滨海板块楼面价均破万元。

瑞祥新区今年共有6宗地块出让,总出让面积380亩,出让金额84.9亿元,无论是面积还是金额,均居全市首位,其中,卖地金额占了全年土地成交金额的55.7%。下沙塘村旧村改造地块成为年度“总价地王”,该地块最终由华鸿时代联合体以28.95亿元摘得。目前,6宗地块中已有3个项目开盘,剩余3个地块有望在明年面世,计划将新增供应建筑面积约28万平方米。

滨海新区板块作为后起之秀,在今年也实现了历史性突破,楼面价正式迈入万元时代。4月份,万松东进带04-24、04-26地块由恒大以16.8亿元竞得,楼面价11303元/平方米,与该地块紧邻的新湖广场项目,当年的楼面价仅为4000多元/平方米,几年间该板块地价已经翻倍。

塘下则一改过去两年低频推地节奏,在今年成功出让两宗大地块,分别由碧桂园和恒大以高价竞得,总出让面积177亩,楼面价也直逼万元,刷新了该板块楼面价新高。此外,华鸿和中梁还分别在东山、莘塍各竞得一安置留地,另有陶山、马屿、飞云等镇街板块各有一地块成功出让。

土地市场竞争更加激烈 恒大、碧桂园、万科等 国内地产大鳄都来了

如果说前几年瑞安房地产市场被温州房企垄断,那么现在瑞安市场也已经成为国内房产大鳄的目标。随着恒大、碧桂园、万科在2017年正式进驻瑞安,我市房地产市场呈现出更加多元化的竞争格局,原先由华鸿、中梁、时代等地产独揽的局面被打破,未来楼市更富多样性。

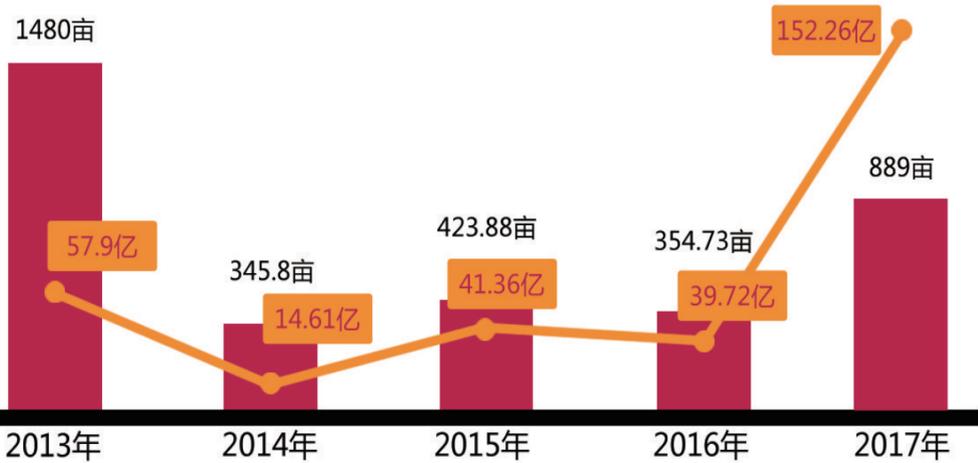
恒大此次大手笔进驻瑞安市场,投入46.2亿元共在瑞安摘得3宗大地块,滨海新区两宗,塘下一宗,其中恒大悦澜湾一期已经开盘,位于塘下的恒大悦府项目有计划在明年1月上市。

碧桂园在塘下中心区摘得一宗宝地,该地块位置极佳,项目(碧桂园天玺)也即将开盘。

万科则在年末竞得瑞祥新区03-20、03-22地块(原新天地广场地块),其中03-20地块为五星级宾馆用地,计划将引入一家“2015年排名全球酒店集团前30大的专业酒店管理运营企业”,值得期待。

面对这波国内地产大鳄,有业内人士分析,这主要是因为杭州等一、二线城市出现了土地市场现房销售与自持的高门槛,阻挡住了一大堆房企,因而土地市场的热度开始向三四线城市转移,而且,三四线城市由于旧村改造,有需求且购买力都相当不错。

近五年瑞安土地出让情况对比



相关链接

土地情报速递

土拍新政“转竞配”

今年8月,我市出台土地拍卖新政,对出让地块实行“转竞配”来遏制过热的土地市场。具体如下:若地块竞价溢价率达到50%或地块楼面价达到15000元/平方米时,地价予以锁定,转为在此价格基础上通过现场竞报安置房或保障房建筑面积的程序,并以竞报面积最高者确定竞得人。

全装修全面实施

6月1日起,住宅全装修已在瑞安正式落地。瑞安市中心城区新出让商品住房或划拨国有土地上保障性住房(村安置房和旧村改造用房除外),均实行全装修和成品交房。瑞安市中心城区规划范围,即安阳中心城区(东至莘阳大道、南至飞云江、西至甬台温高速、北至瑞祥山),包含瑞祥新区、玉海街道、锦湖街道;滨海新区万松东路东进带(万松东路两侧各300米内,东至滨海大道),总陆域面积21.53平方公里。

土地网上交易

浙江省土地使用权网上交易系统于11月14日在瑞安正式上线,参与土地竞拍的竞买人只要在电脑前轻点鼠标,就能“秒杀”竞买的土地,既省时省力、安全保密性好,更最大限度地保证了交易的公平、公正、公开。12月14日,我市第一宗网上交易地块——东新产城03-35中等专业学校地块,成功由瑞立集团以7201.5万元竞得。

2017年瑞安土地出让一览表

序号	地块名称	出让时间	用地性质	出让面积 (m ²)	成交价 (万元)	楼面价 (元/m ²)	竞得房企	溢价率
1	瑞祥新区06-3地块	2017.01.13	商住	16602.14	50900	14600	华鸿时代联合体	26.30%
2	下沙塘村旧村改造地块	2017.01.18	商住	74982.19	289500	14219	华鸿时代联合体	38.30%
3	红星村旧村改造地块	2017.01.19	商住	32475.97	129200	15301	华鸿时代联合体	48.60%
4	莘塍中村村安置留地B-1-2-8地块	2017.03.23	住宅	5518.58	7900	5449.7	老中梁	95.10%
5	万松东进带04-24、04-26地块	2017.04.24	商住	59450.45	168000	11303	恒大地产	57.30%
6	飞云浦口村安置留地多余安置面积地块	2017.05.11	商住	7934	2054	1439	瑞安博特房地产开发有限公司	0%
7	陶南村下村自然村旧村改造地块	2017.05.19	商住	19432.24	4566.2	870	万郡房地产有限公司(联合体)	0%
8	塘下中心区D-4-4、D-4-5地块	2017.05.25	商住	42669.79	132400	9126	碧桂园	0.70%
9	塘下镇塘口村L5-1-2地块	2017.06.29	商住	47107.38	130000	8902	恒大	114%
10	东山街道下埠村安置留地后半洋C地块	2017.09.15	商住	13266.61	45893.895	10631	华鸿置业	50%
11	万松东进带04-16、04-34、04-60、04-66地块	2017.09.28	住宅、商服、文体娱乐	70639.92	164112	9651	恒大	0%
12	万松东进带04-31、04-38地块	2017.09.30	商业商务用地	35483.25	5003	542.3	瑞立集团	0%
13	马屿镇二号地块	2017.10.20	批发零售、住宿餐饮、文体娱乐	17425.91	5600	2142.4	缤纷五洲集团有限公司	0.52%
14	瑞祥新区05-10、05-11、05-12地块	2017.10.26	商住	10384.71	36840.05	12443	中梁	0%
15	塘下镇陈岙村旧村改造二期D地块	2017.11.02	住宅、商服	20424.32	7294.78	1700.8	瑞安百城房地产开发有限公司	0%
16	上沙塘村旧村改造03-4地块	2017.11.03	商住、科教	56250.33	206000	12998.6	时代华鸿联合体	0.70%
17	瑞祥新区03-20、03-22地块	2017.11.09	住宅、星级宾馆	62827.43	137400	住宅14112宾馆528	万科	4.50%