

## 【土拍】四宗地块均已熔断，花落谁家下周二见分晓

地产顾问事业部

9月8日武汉市网上挂牌出让4宗地块，4宗地块均为8月土拍中撤牌的纯住宅地块，其中武汉经济开发区3宗，汉南区1宗。4宗地块均设置指导价，超过指导价一次报价。按挂牌文件要求，如果达到指导价，4宗地块将在9月12日9:30—16:00在市民之家进行现场一次报价确定竞得人和最终成交价。目前4宗地块均达到指导价，将进入现场报价环节。武汉经济开发区临近川江池P(2017)066号地块，熔断楼面价3150元/m<sup>2</sup>，临靠后官湖的P(2017)068号地块，熔断楼面价为5283元/m<sup>2</sup>，靠近四新南路P(2017)069号地块熔断楼面价达到7000元/m<sup>2</sup>。汉南纱帽街P(2017)070号地块熔断楼面价为1687元/m<sup>2</sup>。四宗地块将于9月12日(下周二)在市民中心进行现场一次报价，花落谁家届时将见分晓。

### (一) P(2017)066号经开川江池地块报价19轮熔断

P(2017)066地块为武汉经济技术开发区122M地块，经开大道以东，临近川江池，规划净用地面积为37539.16 m<sup>2</sup>(约56亩)；建筑面积不大于93848 m<sup>2</sup>；竞买保证金19709万元，起始价19709万元，起始楼面价2100元/m<sup>2</sup>。出让指导价为29563万元，一次报价有效区间为29564-39418万元，一次报价楼面价区间为

3150-4200 元/m<sup>2</sup>，较起始价溢价率在 50%—100%之间。地块共有 14 家企业参与竞买，共报价 19 轮，达到达指导价，将于 9 月 12 日上午 9:30 进行现场一次报价。

目前地块周边近期在售项目有实地君澜汀岸、海伦小镇等，其中实地君澜汀岸 8 月 6 日首次开盘首推 1#、2#、3#，建面约 89-103 m<sup>2</sup>全装三房，共约 400 套房源，已全部售罄，均价 8100 元/m<sup>2</sup>（含 2000 元/m<sup>2</sup>装修；）海伦小镇 8 月中旬开盘主推 46#，建面 95-106 m<sup>2</sup>三房户型，平均销售价格为 8300 元/m<sup>2</sup>（含 2000 元/m<sup>2</sup>装修）。



## （二）P（2017）068 号经开后官湖地块报价 30 轮熔断

P（2017）068 地块为武汉经济技术开发区 33R2 地块，北临后官湖南路，西邻全力一路，规划净用地面积为 69952.8 m<sup>2</sup>（约 105

亩)；建筑面积不大于 160891 m<sup>2</sup>；起始价 56662 万元，起始楼面价 3522 元/m<sup>2</sup>，出让指导价为 84992 万元，一次报价有效区间为 84993-113324 万元，一次报价楼面价区间为 5283-7044 元/m<sup>2</sup>，一次性报价区间较起始价溢价率在 50%—100%。共有 21 家房企参与地块竞买，共报价 30 次达到指导价。将于 9 月 12 日上午 11:00 进行现场一次报价。

当前地块周边在售项目有枫景国际公寓主推 1 号楼建面约 32、42 m<sup>2</sup> LOFT 公寓，单价 11000 元/。附近二手房项目中冶枫树湾、汉阳满庭春、白金公馆等均价都在在 1 万元/m<sup>2</sup>左右。9 月 7 日熔断的 P ( 2017 ) 065 号地块与本地块相隔较近，065 号地块熔断楼面价为 5250 元/m<sup>2</sup>，一次报价楼面价区间为 5250-7000 元/m<sup>2</sup>，与本次地块较为接近。



### **(三) P(2017)069 号经开四新南路地块报价 9 轮熔断**

P(2017)069 为武汉经济技术开发区 43R2 地块，位于四新南路以北，临近海伦春天，规划净用地面积为 35376.17 m<sup>2</sup>(约 53 亩)；建筑面积不大于 88440 m<sup>2</sup>；起始价 58371 万元，起始楼面价 6600 元/m<sup>2</sup>，出让指导价为 61907 万元，一次报价有效区间为 61908-66330 万元，一次报价楼面价区间为 7000-7500 元/m<sup>2</sup>。一次性报价区间较起始价溢价率在 6%-14%。共 8 家企业参与竞买，先后共报价 9 轮达到指导价，将于 9 月 12 日下午 14:30 进行现场一次报价。

当前地块周边项目销售均价在 14000-16500 元/m<sup>2</sup>之间。其中青澳都市尚巢在售 1、2 号楼 LOFT 房源，主推建面约 42.39-55.02 m<sup>2</sup>户型，均价 16500 元/m<sup>2</sup>；新阳广场主推 C#，建面 57 m<sup>2</sup> LOFT 房源，均价 14000 元/m<sup>2</sup>；海伦春天主推 89-108 m<sup>2</sup>的三房，以及 128 m<sup>2</sup>的四房，带装修出售，整体均价 15000 元/m<sup>2</sup>左右。

地块周边近期成交的 P(2017)052 号地块，规划用途为住宅、商服、交通综合用地，净用地 213.5 亩，建面约 40 万 m<sup>2</sup>，于 7 月 4 日由武汉地铁集团联手汉正街控股集团获得，楼面价 6580 元/m<sup>2</sup>。



#### (四) P(2017)070号汉南纱帽街地块报价12轮熔断

P(2017)070地块位于汉南区纱帽街纱帽正街和坛山路交叉处，规划净用地面积为29069.92 m<sup>2</sup>（约44亩），起始价7194万元，起始楼面价1125元/m<sup>2</sup>，出让指导价为10790万元，一次报价有效区间为10791-14388万元，一次报价楼面价区间为1687-2250元/m<sup>2</sup>。一次性报价区间较起始价溢价率在50%-100%之间。共7家房企参与报价，共报价12轮达到指导价。将于9月12日下午16:00进行现场一次报价。

该地块与昨天熔断的P(2017)059号地块相距不远，059号地块起始楼面价1125元/m<sup>2</sup>，一次报价楼面价区间为1687-2250元/m<sup>2</sup>，与本次地块基本一致。当前地块周边在售项目武汉绿地城销售均价7900元/m<sup>2</sup>。

汉南长久以来一直处于武汉房地产市场价值洼地，2014年武汉经济技术开发区正式托管汉南，由此汉南被纳入大汉阳千亿车都版图，实现产业、生态、配套等多个层面的一体化，启动大汉阳战略。自此，汉南开始迈入了发展的高速通道。其中地铁16号线已经纳入武汉轨道交通第四期规划，2017年有望开工建设。建成后，全长36公里，设站点14座，将从国博中心直通汉南纱帽。

随着产业、交通等配套的逐步完善，汉南已经成为极具价值的投资热土。更为难得的是，作为武汉人口最少、长江岸线最长、人均土地资源最好的城区，汉南拥有绿色宜居的生态大环境，这也成为吸引众多置业者的核心竞争力之一。未来汉南各项规划的落地，区域价值将进一步拉升，汉南将成为武汉投资居住的重要选择。



附表：9月8日土拍结果一览表

地块编号 <sup>□</sup>	土地坐落 <sup>□</sup>	净用地面积(亩) <sup>□</sup>	容积率 <sup>□</sup>	起始价(万元) <sup>□</sup>	指导价(万元) <sup>□</sup>	一次报价区间(万元) <sup>□</sup>	起始楼面价(元/m <sup>2</sup> ) <sup>□</sup>	一次报价楼面价区间(元/m <sup>2</sup> ) <sup>□</sup>	现场一次报价时间 <sup>□</sup>
P (2017) 066号 <sup>□</sup>	武汉经济技术开发区 122M地块 <sup>□</sup>	56.31 <sup>□</sup>	2.5 <sup>□</sup>	19709 <sup>□</sup>	29563 <sup>□</sup>	29564-39418 <sup>□</sup>	2100 <sup>□</sup>	3150-4200 <sup>□</sup>	2017年9月 12日9时30分 <sup>□</sup>
P (2017) 068号 <sup>□</sup>	武汉经济技术开发区 33R2地块 <sup>□</sup>	104.93 <sup>□</sup>	2.3 <sup>□</sup>	56662 <sup>□</sup>	84992 <sup>□</sup>	84993-113324 <sup>□</sup>	3522 <sup>□</sup>	5283-7044 <sup>□</sup>	2017年9月 12日11时 <sup>□</sup>
P (2017) 069号 <sup>□</sup>	武汉经济技术开发区 43R2地块 <sup>□</sup>	53.06 <sup>□</sup>	2.5 <sup>□</sup>	58371 <sup>□</sup>	61907 <sup>□</sup>	61908-66330 <sup>□</sup>	6600 <sup>□</sup>	7000-7500 <sup>□</sup>	2017年9月 12日14时30分 <sup>□</sup>
P (2017) 070号 <sup>□</sup>	汉南区纱帽街纱帽正街 北侧 <sup>□</sup>	43.60 <sup>□</sup>	2.2 <sup>□</sup>	7194 <sup>□</sup>	10790 <sup>□</sup>	10791-14388 <sup>□</sup>	1125 <sup>□</sup>	8792-12256 <sup>□</sup>	2017年9月 12日16时 <sup>□</sup>