

【土拍】汉南、经开住宅地块未揭牌已熔断， 碧桂园底价夺蔡甸商服地块

地产顾问事业部

9月7日武汉市原本将挂牌出让6宗地块，其中三宗纯住宅地块为此前撤牌地块，本次重新挂牌，分别是：P(2017)059号、P(2017)061号、P(2017)065号；另外三宗为商服用地，即P(2017)074号、P(2017)075号、P(2017)076号。但8月25日，武汉市国土资源和规划局发布公告，将P(2017)061号地块予以撤牌。由此，本次出让地块减至5宗，5宗地块全部位于远城区。

由于此前土拍屡次出现网络问题，9月份武汉市土拍采取了分批、分时间段揭牌的形式。意味着9月武汉将迎来持续时间超长土拍，从9月7日开始到9月13日连续五个工作日内分时间段将有18宗地块揭牌。

本次土拍结果为：蔡甸P(2017)059号地块、经济开发区P(2017)065号地块均达到指导价，进入一次报价环节，将分别于9月11日上午和下午在市民中心进行现场一次报价确定竞得人；汉南P(2017)074号商服用地则由武汉经开农业发展投资有限公司竞得以底价1459万元竞得，楼面价1351元/m²；蔡甸P(2017)075、P(2017)076号商服地块则分别由武汉万龙房地产开发有限公司和碧桂园以底价摘得，楼面价分别为1204元/m²和1001元/m²。

武汉经济开发区、汉南住宅地块未开拍均已熔断

(一) 汉南地块报价 31 轮熔断

位于汉南区纱帽街纱帽正街北侧的 P (2017) 059 号地块，规划用途为住宅用地，净用地面积为 66225.28 平方米，其中容积率不大于 2.2，起拍价 16392 万元，起始楼面价 1125.08 元/m²，设置了出让指导价 24587 万元，指导楼面价 1687.56 元/m²，一次报价区间为 24588 万元-32784 万元，最高楼面价 2250.17 元/m²

该宗地块揭牌时间为 2017 年 9 月 7 日 11 : 30 时，但上午 11 时许，该地块报价 31 轮已达到指导价，据悉共有万科、南山、雅居乐等在内的近 30 余家房企参与报名，最终成交结果将由 9 月 11 日上午 11 时在武汉市民之家进行现场一次报价决定。

该地块也是汉南近年来少有的纯住宅用地供应。纱帽街作为汉南配套相对完善的区域，而且不限购，市场热度不小。目前项目周边的主要住宅项目有武汉绿地城、汉南天地、永丰清华园、江景湾等，武汉绿地城最近的一次开盘时间为 6 月 29 日，主推七区 B1#、八区 B1#高层建面 97、116、117、119、130 m²非毛坯房源，整体均价 7900 元/m²（含装修约 2000 元/m²）；紫阳楚世家、左岸风景苑等二手房均价在 8000 元/m²左右。



(二) 经开地块报价 36 轮熔断

P(2017)065 号地块位于武汉经济技术开发区，靠近后官湖，净用地面积 22873.38 平方米，用途为住宅用地，容积率为 1.5，起始价 12009 万元，起始楼面价 3500 元/平，出让指导价为 18013 万元，一次报价有效区间为 18014-24018 万元，最高楼面价 7000 元/m²。

该地块揭牌时间为 9 月 7 日下午 16:00，下午 15:00 分左右该地块报价 36 轮已达到指导价。已有包含葛洲坝、正荣、招商在内的 30 余家房企报名，最终竞得者将于 9 月 11 日下午 16:00 在武汉市政服务中心负一楼市民大讲坛进行现场一次报价确定。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 m² LOFT 公寓，单价 11000 元/m²。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/m²左右。



新洲邾城街住宅地块再撤牌

同样由7月18日延期至今的P(2017)061号地块，位于新洲区新洲区邾城街向东村、城东村。该地块为纯住宅用地，规划用地面积为51715.86平方米，其中净用地面积42645.19平方米（含幼儿园用地面积2700平方米），代征道路用地面积9070.64平方米，计容积率建筑面积约119407平方米，起始价为16200万元，起始楼面价，1356.71元/m²。同时地块设置18099万元为出让指导价，一次报价有效区间为18100-19900万元，最高楼面价1666.58元/m²。7月18日该地块有正荣、绿城等在内多家房企参与竞价。8月25日武汉市国土资源和规划局发布公告，将其再予以撤牌。

当前地块周边无新盘在售，上坤绿城上次开盘均价4700元/m²。而邾城街最近一次成交的地块为P(2017)007号地块（商住，33.7亩），由湖北祥和建设集团房地产开发有限公司摘得，楼面价1518

元/m²。



汉南商服地块底价成交

P(2017)074 位于汉南区纱帽街朱家山路东侧，规划用地性质为零售商业用地，规划净用地面积 5400.44 m²，容积率不大于 2.0。

地块内需建设建筑规模不小于 2100 m²的标准化菜市场，并配备检测室、公共卫生间、公共停车场、信息中心等配套设施；乙方必须在成交后两个月内进场开工建设，标准化菜市场必须在成交后半年内开业。

最终该地块由武汉经开农业发展投资有限公司竞得以底价 1459 万元竞得，楼面价 1351 元/m²。目前纱帽在售商铺大学城金街主推 1-3 号楼商业街商铺，1-3 层，面积在 42 m²-143 m²之间，平均售价

1.5 万元/m²。



碧桂园竞得蔡甸玉贤商服地块

P (2017) 075、P (2017) 076 号两宗商服地块均位于蔡甸区，其中 P (2017) 075 号地块位于蔡甸区玉贤镇窑咀村，规划净用地面积 16779 m²，容积率控制在 0.5 以内；P (2017) 076 号地块位于蔡甸区玉贤镇合贤村，规划净用地面积 51944 m²，容积率控制在 0.6 以内。

两者规划方案均需征求水务、园林、环保部门意见，同时建筑高度不超过 15 米，绿地率高于 50%。两宗地块现状均为农田，且位于湖边，根据其规划要求，未来两宗地块开发为旅游产品的可能性较大。

成交结果来看，P (2017) 075 号地块由武汉万龙房地产开发有限公司以底价 1010 万元摘得，楼面价 1204 元/m²；P (2017) 076 号地块由武汉玛杰房地产开发有限公司以底价 3120 万元摘得，楼面价 1001 元/m²；据查该公司由碧桂园全资控股。



附表：9月7日土拍结果一览表

地块编号 [Ⓐ]	土地位置 [Ⓐ]	净用地面积(亩) [Ⓐ]	土地用途 [Ⓐ]	容积率 [Ⓐ]	起始价(万元) [Ⓐ]	指导价(万元) [Ⓐ]	一次报价(万元) [Ⓐ]	成交总价(万元) [Ⓐ]	楼面地价(元/m²) [Ⓐ]	受让人 [Ⓐ]	备注 [Ⓐ]
P(2017)059号 [Ⓐ]	汉南区纱帽街纱帽正街北侧 [Ⓐ]	99.34 [Ⓐ]	住宅 [Ⓐ]	2.2 [Ⓐ]	16392 [Ⓐ]	24587 [Ⓐ]	24588-32784 [Ⓐ]		达到指导价 [Ⓐ]		将于9月11日上午11:00于市民中心进行现场一次报价 [Ⓐ]
P(2017)061号 [Ⓐ]	新洲区荆城街向东村、城东村 [Ⓐ]	63.97 [Ⓐ]	住宅 [Ⓐ]	2.8 [Ⓐ]	16200 [Ⓐ]	18099 [Ⓐ]	18100-19900 [Ⓐ]		撤牌 [Ⓐ]		
P(2017)065号 [Ⓐ]	武汉经济技术开发区53R2地块 [Ⓐ]	34.31 [Ⓐ]	住宅 [Ⓐ]	1.5 [Ⓐ]	12009 [Ⓐ]	18013 [Ⓐ]	18014-24018 [Ⓐ]		达到指导价 [Ⓐ]		将于9月11日下午16:00于市民中心进行现场一次报价 [Ⓐ]
P(2017)074号 [Ⓐ]	汉南区纱帽街朱家山东侧 [Ⓐ]	8.10 [Ⓐ]	商服 [Ⓐ]	2 [Ⓐ]	1459 [Ⓐ]	/ [Ⓐ]	/ [Ⓐ]	1459 [Ⓐ]	1351 [Ⓐ]	武汉经开农业发展投资有限公司 [Ⓐ]	
P(2017)075号 [Ⓐ]	蔡甸区玉泉镇窑咀村 [Ⓐ]	25.17 [Ⓐ]	商服 [Ⓐ]	0.5 [Ⓐ]	1010 [Ⓐ]	/ [Ⓐ]	/ [Ⓐ]	1010 [Ⓐ]	1204 [Ⓐ]	武汉万龙房地产开发有限公司 [Ⓐ]	
P(2017)076号 [Ⓐ]	蔡甸区玉泉镇会资村 [Ⓐ]	77.92 [Ⓐ]	商服 [Ⓐ]	0.6 [Ⓐ]	3120 [Ⓐ]	/ [Ⓐ]	/ [Ⓐ]	3120 [Ⓐ]	1001 [Ⓐ]	武汉玛杰房地产开发有限公司 [Ⓐ]	