

关注度

在连续几日的阴雨之后,昨日天气异常得热,中午12时,郑州市气象台就发布了高温橙色预警,称当天下午市区最高温度将在37℃以上。犹如当日的天气,今年以来,郑州新区前两块商住房地块在起价价平淡成交后,昨日上午挂牌的第二块,也是郑州新区龙湖地区的第一块普通商住房地入市,引来了7家开发商的激烈竞争,在郑州新区土地储备交易中心最终以每亩地936.12万元成交,被郑州市轨道交通置业有限公司纳入囊中。

记者 胡海兵

## 郑州新区龙湖板块首块土地入市 7家开发商激烈竞争 56.51亩地拍了5.29亿元 每亩地价936.12万元

拍

### A 龙湖地块

#### 22轮争夺龙湖地区首块地

昨日挂牌的第一块地为郑政新出(2012)9号地,位于九如路东、龙湖中环路路北,宗地面积37671.39平方米(折合56.51亩),容积率小于1.7,建筑限高24米,建筑密度小于28%,绿化率大于35%,挂牌起始价为37400万元,加价幅度为500万元。

根据挂牌规则,当日挂牌时间10时截止时,如果有竞买人表示愿意继续竞价,转入现场竞价,通过现场竞价确定竞得人。

到10时挂牌截止时,该地块已经过了3轮竞争,价格已升至39900万元,比起始价高出了2500万元。转入现场竞争后,3号和1号轮番把价格抬到42900万元。第7轮,4号竞买人加价500万元至43400万元,随后6号把价格一笔1500万元的单子直接又抬到44900万元。随后3号、2号、4号、6号轮番加价,到了第13轮以后,各家竞买人都是以每次500万元的幅度小心加价了,虽然市内温度低,但仍不时有人擦汗、不停地喝水,空气也让人感到紧张。

2号、3号、4号不停地相互加价,其间第16轮把价格加到49900万元的4

号竞买人不停地出去打电话,后来在第20轮、第22轮再次出手后,其他竞买人不再继续往上跟。最终,上午11时,在主持人连续3次询问“还有没有人继续加价”后,该地块以历时1小时、争夺22轮的结果,以52900万元成交,竞得者为郑州市轨道交通置业有限公司。

记者随后了解到,该地块吸引了包括永威置业、郑州建投、正商、建业、通利等7家开发商参与。

#### 房价成本约每平方米1.1万元

据参与此次竞拍的永威置业常务副总经理马水旺介绍,该地块要求配建廉租回购房6400平方米、社区办公及物业等用房1000平方米,还需要无偿为政府建设四个一工程用房,即一个居民文体活动中心、一个警务工作室、一个卫生服务站和一个离退休人员管理服务用房。按此投资估算,每亩地还需要另外增加150万元的建筑成本,该地块商品房销售价格将来每平方米低于2万元可能就会发生亏损。

经营城市实战专家、深圳王牌城市研究策划有限公司董事长上官同君大致测算,该地块每平方米楼面地价为

8260元。如加上按多层的建安成本、报建费用、管理成本、税收,成本每平方米约在11000元。如果是市场化开发的房地产项目,2013年下半年入市的话,售价估计要在每平方米2万元以上。

#### 郑州房地产进入龙湖时代

上官同君介绍,2002年8月23日,郑东新区CBD内环第一批土地招拍挂进入市场,标志着郑州市房地产市场用了10年,跨过107(指老107,现在的中州大道);2004年5月1日前后,CBD内环金成地产、伟业财富广场上市交易,房子均价每平方米2680元;2004年10月20日,CBD奥林匹克花园入市,房价每平方米3300元。如今是2012年郑州新区龙湖区域建设大幕拉开,龙湖作为郑州最高端的商务区、最高端的商住区,寸土寸金炙手可热的龙湖地块,出现高价地是正常的。

上官同君预计,本次龙湖土地挂牌成交价格每亩936.12万元,按理说远比业内对于龙湖未来地价的预测要低得多,随着龙湖土地紧锣密鼓地进入市场,这个片区是郑州未来最高端的区域,地价节节攀高,业内可拭目以待。

### 声音

#### 目前开发商拿地属于战略性的

记者昨日查阅了今年以来郑州新区商住房地成交情况,昨日的交易火爆是今年以来的第一次,前两块商住房地都是以无竞争、起始价成交。

对此,河南财经政法大学教授、房地产经济研究所所长李晓峰认为,近期,不光是郑州,在北京等一些城市均陆续爆出高价地的消息,这说明随着市场回暖,一些开发商在去库存化后,手里积攒了一些资金,同时对市场预期有了新的判断。这样,有些开发商就会有拿地动作,这和我国当前房地产市场形势是一致的。

对于是否会出现高地价下一步推升高房价的问题,李晓峰认为存在这种可能,“但也会存在变数,开发商项目开盘入市需要结合当时的市场、具体情况进行分析”。李晓峰指出,虽然当前仍然属于房地产市场的调控时期,但开发商拿地属于战略性的,因为一个项目的开发周期较长,而项目的具体价格定位则属于战术性的,属于对未来走势的判断。

### 链接

#### 北京万柳地块以26.3亿元成交

7月10日,北京市海淀区万柳居住用地经过激烈竞拍,最终以26.3亿元、配建1.64万平方米回购房条件成交。据悉,该宗地总用地面积约3.9公顷(折合58.5亩),粗略计算,其可售面积楼面价达每平方米4.29万元。竞得该地块的中赫置地有限公司开发的钓鱼台七号院曾经创下每平方米35万元的商品住房销售价格纪录,后因涉嫌违规被北京市住建委叫停。

### B 新火车站地块

#### 5家开发商为了24.18亩的地块争了110分钟

如果说龙湖地区首块地入市引起了众多开发商关注的话,位于康宁路北、康平路西的16119.43平方米(折合24.18亩)的地块,因为距离郑州新火车站较近,现场竞争更为激烈。

该地块名称为郑政新出(2012)10号地,规划要求该地块容积率小于3.5,建筑限高80米,绿化率大于30%,建筑密度小于25%。挂牌起始价为15160万元,加价幅度为300万元。上午10时挂牌截止时,已经历了两轮竞争,价格升至15460万元。

当日的现场竞价阶段,5号、1号、2

号、6号、3号、4号等竞相加价,特别是第5轮,6号竞买人一单3300万元甩出来,把价格直接抬到19360万元。但随后,各竞买人一直以300万元的单子往上加价。

到了第20轮,3号竞买人300万元加至24460万元后,各家竞买人纷纷退出,随后的竞争成了5号和1号的表演,中间多次出现主持人问“有没有人继续加价,第一次第二次”后,两家再次举手示意,时间一直到中午12时50分。经过了110分钟的竞争后,1号竞买人放弃跟单,最终5号竞买人以31960万元

把该地块纳入囊中,整块地争夺经过了45轮。

与挂牌起始价15160万元相比,成交价高出16800万元,是起始价的2.1倍。每亩地价达到1321.75万元,竞得人为东方鼎盛地产发展有限公司。据了解,该地块有5家开发商参与竞争。

上官同君测算,该地块综合各方面因素,将来房子的成本约在每平方米9000元。不过,这块地还不能算是郑州“地王”,2010年11月份,郑东新区新火车站对面的土地,每亩地价曾达到2030.13万元。

### C 其他地块

与上述两块地的激烈争夺相比,当天,郑州新区还有一块住宅用地和一块批发零售用地可谓平静成交。

其中,位于文苑南路北、明理路东的郑政新出(2012)11号地,面积为4434.48平方米(折合6.65亩),容积率

要求小于3.5,建筑限高100米,因为无人竞争,被郑州瑞泰置业有限公司以起始价2600万元纳入囊中,每亩地价390.98万元。

郑政新出(2012)13号地,位于商都路南、博学路西,面积4070.37平方米(折合6.11亩),挂牌起始价为1940万元,土地用途为批发零售(加油站)。经过两轮竞争后,河南省联合石化有限公司以2940万元拿下该地块,每亩地价481.18万元。

当天除了郑州新区有几块

地挂牌出让外,当天上午9时,郑州市国土资源局土地交易中心现场也有一块商住房地挂牌出让。

该地块面积为43929.91平方米(折合65.89亩),位于陇海西路西、西环路东,容积率小于3.5,建筑限高为100米,挂牌起始价为25036万元,每次加价幅度为200万元。

最终,该地块以26236万元成交,竞得人为河南怡昌置业有限公司,每亩地价为398.18万元。

