



昨日下午,位于信息学院路、博颂路附近的一块51.34亩住宅用地,经过73轮的激烈竞争,最终以79593万成交,每亩地价1550.31万元成交,再创郑州商住用地招拍挂出让单亩最高价格。郑州晚报记者 胡审兵

# 原河南警察学院两块地拍出20.08亿 其中一块每亩均价1550.31万元 郑州地价拍出新纪录

## 现场:将近6个小时拍出两块地

昨日上午,郑州市国土资源局土地交易中心大厅内罕有地坐满观众。当天上午9时,郑政出(2014)17号地、郑政出(2014)18号地挂牌截止,两块地的面积分别为66121.05平方米(折合99.18亩)、34224.04平方米(折合51.34亩),分别位于信息学院路西、文劳路北以及信息学院路西、博颂路南。由于位置较好,引起了开发企业和业内人士的高度关注。

根据市国土局公布的挂牌规则,每块地在挂牌时间截止时,如果有竞买人表示愿意继续竞价,则转入现场竞价,通过现场竞价确定竞得人。

当天首先摘牌的是17号地块,该地块挂牌起始价为46170万元,加价幅度为200万元。到上午10:08,经过39轮的竞价,报价已经达到93770万元,溢价率达到了103%;到上午10:28,该地块报价金额已经突破了10亿元,达到100370万元。

到上午11:45,现场竞价突破了100轮,报价达到117770万元;到中午12:04,该地块报价已经达到120970万元,主持人本以为可以一锤定音,却再次出现竞买人高举手臂要求报价;

到中午12:10,最终该地块经过111轮的竞价,以121170万元的成交价结束。历经3小时10分钟的角逐,被长春智信咨询服务有限公司纳入囊中,每亩地价1221.72万元,溢价率达到162.44%。

中午经过10分钟的短暂休息,18号地竞拍继续上演。该地块挂牌起始价为23393万元,到中午12:55,在一竞买人一次加价4400万元的情况下,经过17轮竞争,报价已经达到61393万元;到13:34,该地块竞价38轮,报价达到70193万,溢价率突破200%;到14:50,该地块经过两个半小时、73轮的激烈争夺,最终以79593万元成交,每亩地价1550.31万元。河南天邦置业有限公司击败郑州万科、正商地产等14家房企,竞得该地,溢价率为240.24%。该地块每亩单价创出了郑州商住用地成交金额新纪录。据了解,天邦置业为新东润地产旗下子公司,新东润打造有东润朗郡、郑东新世界等项目。

两块地拍了将近6个小时,由于现场人数太多,现场一位观战的开发企业人员直呼“站了几个小时,腿站得酸疼”。

## 算账:房价成本或达每平方米12000元

据介绍,两块地均为原河南警察学院所在地。两块地规划容积率均为大于1小于3,建筑限高80米,土地用途均为普通商住用地。

由于位置优越,17号地吸引了9家开发商参与,18号地吸引了15家开发商参与,包括万科、建业、鑫苑、

正商等省内、国内知名的大型开发商都参与了这次竞争。

业内人士测算,17号地的楼面地价达到每平方米6108元;18号地的楼面地价达到每平方米7752元。其中,由于属于高品质住房,18号地将来的房子成本价预计能达到每平方米12000元。

## 分析:预计土地价格将持续高位运行

河南省房地产业商会常务副会长兼秘书长赵进京分析,从这两块地的成交价格来看,“可以说各方简直是疯了”。

房地产实战专家、河南王牌企划有限公司董事长上官同君认为:郑州地价创出新纪录的这块地,建成后的房价预计在每平方米14500元以上。上官同君建议社会各界冷眼旁观地价新纪录,当前房价上涨压力很大,房地产调控长效机制建立需要时间,根据王牌地产研究院对郑州市土地市场的持续研究成果表明,今年郑州市三环以内即将招拍挂的城

中村改造土地、学校外迁、市场外迁、旧城改造腾出土地、郑东新区龙湖片区土地供应入市数量可观,预计土地价格将会持续高位运行。

上官同君认为,当前河南房地产市场开始进入“寡头地产时代”,本土实力房企做大做强,外来投资抢进郑州市场,土地供应僧多粥少,郑州土地供求矛盾仍很突出。在“寡头地产时代”,有超强投资能力的房企会逐渐庞大,实力房企对未来房地产市场持续看好,也预示着土地市场仍将持续火热,将会让郑州市房地产市场调控压力空前增大。

## 相关

### 近年郑州地价新纪录

A.2011年1月17日,位于郑东新区康宁路北、东风东西的约130亩商住用地挂牌成交,被天明地产有限公司和建业住宅集团(中国)有限公司联合竞得,总成交价196165万元,每亩地价1504万元。

B.2010年12月8日,位于农业路文化路附近的原河南财专所在地的85.38亩地块挂牌出让,以总价110845万元成交,每亩地价1298.25万元。

C.2009年12月17日,位于农科路南、文博东路东的一块68.54亩地块,被鑫苑(中国)置业有限公司以47322万元纳入囊中,每亩地价690.43万元。

D.2009年12月9日,河南正商置业以36070万元、每亩488.03万元拍得冉屯北路北、电厂路东的73.91亩地块,以28006万元、每亩446.24万元拍得冉屯北路北、化肥西路东的62.76亩地块;河南康隆置业有限责任公司以每亩地价462.18万元、473.50万元、529.82万元分别拿下位于冉屯东路、朱屯路附近的3块住宅用地,郑州市一天拍出了5个“地王”。



制图:董文静