

# 2015年房地产市场复苏,土地市场日益活跃

## 东区最贵 经开区最火

### 分析:今年土地市场热点仍将集中在郑东龙湖和经开区区域

#### 2015年全市土地成交情况

#### 180块各类建设用地成交

从2015年全年郑州市区土地市场表现来看,与开发企业拿地计划相吻合,第一季度和第四季度成交量最大。郑州晚报记者统计显示,具体来看,第一季度至第四季度,各类建设用地挂牌出让成交量分别为58块5025.8亩、32块1485.84亩、26块1299.22亩和64块3598.6亩。全年共计成交建设用地180块,面积合计11409.46亩。全年住宅用地共成交了105块,面积达到5660.61亩。

表现在市场活跃度上,2015年郑州地王和区域地王出现时间也主要集中在下半年。

#### 2015年各区域土地成交情况

#### 西区:高新区掀起2015年首个土地出让竞争高潮

2015年1月份,郑州市区土地招拍挂出让虽然以经开区开始,但是经开区出让的主要是工业和仓储用地,基本以起始价成交。直到2015年1月16日位于高新区月季街南、垂柳路西的132亩住宅用地挂牌出让,才掀起2015年土地市场的首个高潮。

当天这块住宅用地经过了124轮竞争,吸引了新合鑫置业、恒大、新城、保利、招商等多家一线房企和本土房企参与。最终,被恒大地产以96133万元竞得,溢价率达81.6%,每亩地价728.28万元,楼面地价每平方米3121.18元。刷新了2014年8月29日河南中益置业有限公司单亩518.5万元的地王纪录,成为高新区住宅用地新的“地王”。

#### 北区:金水区、惠济区地价出让创出新高

高新区土地热拍未了,北区的地块掀起了酣战。2015年1月21日,位于龙门路、少林路附近的4块建设用地挂牌出让。3块住宅用地被康桥地产旗下的北京中金联盛投资有限公司斥资近9.4亿元竞得,特别是当天出让的160号地7.2亩以7297万元成交,每亩地价约1013.47万元;162号地37.79亩以41413万元成交,每亩地价约1095.87万元。这两块住宅用地均创出郑州北区住宅用地招拍挂出让每亩地价的成交纪录。

如果说康桥地产拿到的地块位于北郊的话,则惠济区2015年2月15日成交的一块住宅用地则名副其实创出了北区的“地王”。该地块位于惠济区天河路东、绿洲路西,面积为90.64亩,由河南中创置业有限公司以50046万元竞得,每亩地价552.14万元,楼面价每平方米5176元,创下惠济区新的“地王”纪录。

2015年,伴随着房地产市场的复苏,土地市场也日益活跃。郑州市区各区域土地成交价格不断创出新高,区域地王越发明显。业内人士分析认为,随着郑州组团式发展的推进,各区域发展特征明显,表现在区域土地市场上,就是区域地价波动越来越突出,2016年郑州地王将会集中出现在郑东新区龙湖区域。

郑州晚报记者 胡审兵



#### 南区:一块住宅用地65轮决出胜负

如果说2015年1月份郑州土地出让热点集中在西区和北区的话,进入2月份,二七区贺江路南、碧云路东的一块52.22亩住宅用地,则掀起了南区的土地出让热

潮。2015年2月6日,该地块经过65轮激烈竞争,最终被郑州亚新润置业有限公司以29704万元拿下,每亩地价568.72万元,楼面地价为每平方米2843.84元。

#### 东区:一年创出俩全市“地王”

2015年进入第二季度的6月9日,位于郑东新区龙湖区域朝阳路北、九如路东侧的64531.47平方米(折合96.8亩)地块,被正弘置业有限公司165400万元竞得,每亩地价折合1708.68万元,楼面地价折合每平方米15077元。该地块同时刷新了该区域商住用地挂牌出让总价和每亩地价,成为“双料地王”。而其每亩地价也是郑州市区住宅用地挂牌

出让的“地王”纪录。

及至2015年8月26日,龙湖区域朝阳路北、龙翔二街东的71.4亩普通商住用地,经过72轮激烈竞争,最终以125200万元成交,被永威置业旗下公司永隆置业竞得,每亩地价1753.5万元,再创郑州商住用地挂牌出让每亩地价“地王”新高。据测算,该地块楼面地价为每平方米15471.64元。

#### 经开区:一年出现6个区域“地王”

如果说2015年郑州市区各区域地块的火热程度,经开区当仁不让。从去年下半年起,经开区住宅用地挂牌出让,连续创下了6个区域“地王”纪录,世所罕见。

它们分别是,2015年7月29日,位于郑州经开区朝凤路、经南六辅路的

80.32亩住宅地块,2015年8月13日,经开区滨河国际新城面积为56.42亩住宅地块,12月18日和21日,经开区滨河国际新城再有4块住宅用地挂牌出让,绿地集团旗下公司连续三次刷新自己创下的纪录,拿下3块,另一块被海马集团竞得,同样创出“地王”纪录。

#### ■分析

#### 区域地王 在2016年还会继续上演

对于2016年郑州土地市场走势,业内人士分析认为,随着郑州中心城区好的地块越来越稀少,同时城中村改造地块面临拆迁难、补偿难、战线拉得过长,很多开发企业倾向于郊区找地。而郑东龙湖区域,经开区正成为新的开发热点,预计2016年还会继续上演“地王”争夺。

房地产实战专家、河南王牌企划有限公司董事长上官同君分析认为,郑州市各区的房地产市场围绕郑州市“两核六城十组团”的组团发展定位,已经形成了自己独特的房价区间,房价逐步攀升势头不可阻挡,表现在区域土地市场的地价波动上非常明显,这也是市场热炒的“区域地王”频现的原因,2016年郑州区域地王还会集中出现在郑东新区龙湖区域。

此外,处于郑东新区和航空港区之间的郑州经开区,随着滨河国际新城的地块陆续入市,以及去年多个区域地王的出现,2016年该区域土地市场仍将会继续活跃。

#### ■相关链接

##### A.最意外的土地流拍

土地招拍挂出让,流拍并不意外。意外的是,市场原本认为会创出“地王”的地块,在竞争的途中突然没缓过来气而流拍,让人们大惑不解。

2015年10月14日,位于郑东新区龙湖区域祭城路南、东风渠北的102.5亩住宅用地网上挂牌出让,这也是该区域商住用地挂牌出让的最大地块,挂牌起始价为140021万元。从竞价纪录来看,该地块在第10轮报出149021万元。正当人们期待有更激烈的竞争时,竟然时隔5分钟没有企业继续加价,导致达不到政府定下的最低价格而流拍。不过,该地块在2016年1月7日郑州住宅用地第一拍中,被正商置业竞得,以每亩地价1844.11万元成交,再创郑州每亩地王纪录。

##### B.竞争时间最长的土拍

2015年12月3日,位于未来路东、牧歌路南的64.66亩住宅用地挂牌出让。该地块从上午10时30分开始转入限时竞价,一直竞争到18时21分,经过177轮竞争,被康桥地产旗下公司河南协广置业有限公司以68293万元竞得,每亩地价1056.14万元,楼面地价每平方米4526.29元。一块地争了近8个小时,可谓创下了另一个纪录。

##### C.一次出价最大的土拍

2015年12月21日下午进行的经开区76.27亩住宅用地竞拍中,盘中大单不断出现。第13轮率先出现一笔600万元大单,第15轮600万元大单再现,第17轮出现1000万元大单,第18轮更是一次性加价5200万元。统计显示,该地块共有8家企业参与争抢,整个过程1000万元以上的加价多达9次。一次加价5200万元,可谓创出了纪录,也足见竞争之激烈。

分类信息 咨询电话:(总部)0371-56722588 (西区)13526506733 60100518 (东区)56568143

#### 声明公告

★本人李霞丢失河南正商置业有限公司开具的车位意向金收据两张,票号:0057108 金额5000元、0057109 金额5000元,声明作废。

★郑州建材凤凰城恒和源工程照明商行税务登记证正、副本纳税人识别号41232469021012 营业执照副本注册号410196600023639,声明作废。  
★刘翡翠0203145号契税完税证办证联丢失,声明作废。

★河南高朗矿产品有限公司税务登记证副本税号:410105358396476 遗失,声明作废。  
★郑州浙商园林景观工程有限公司营业执照副本统一社会信用代码91410100697310147Q(1-1) 遗失,声明作废。

★河南昂睿实业有限公司遗失税务登记证副本,税号:419111341634693 声明作废。  
★登封市海源贸易有限公司组织机构代码证(代码:79064817-7) 丢失,声明作废。

★郑州市二七区丽芹日化商行税号410102196810203048,发票领购簿丢失,声明作废。  
★登封市市区金钱豹娱乐会所营业执照注册号410185600230632 副本丢失,声明作废。

★中牟县许村新发冷库税务登记证正副本410122793201004 丢失,特此声明。  
★今声明原来委托徐建忠开采巩义张沟铝矿的委托书已作废。声明人申凯文。