

【土拍】华润、招商、恒隆置业入驻江夏，南海置富拿地经开

地产顾问事业部

9月13日武汉市网上挂牌出让的编号为P(2017)081-P(2017)083号的3宗地块揭牌，3宗地块均为江夏大桥新区住宅地块。另外，9月12日达到出让指导价的P(2017)077-P(2017)080号四宗住宅地块也于今日进行现场一次性报价，其中江夏3宗，经济开发区1宗。

最终成交结果方面，江夏网上竞价三宗住宅地块均熔断，将于明日（9月14日）进行现场一次报价确定竞得人和成交价。而今天现场一次报价地块中，经济开发区077号地块由南海置富（武汉）管理咨询有限公司以总价22760万元竞得，楼面价6198元/m²，溢价率76%；江夏三宗住宅地块则分别由华润、招商蛇口、武汉恒隆置业获得：其中078号地块由华润以总价2.66亿元竞得，楼面价3836元/m²，溢价率53.4%；079号地块由招商蛇口以总价36594万元获得，楼面价3820元/m²，溢价率52.7%；最后一宗080号地块则由武汉恒隆置业以36477万元竞得，楼面价4353元/m²，溢价率74%。

江夏大桥新区三宗住宅地块均熔断

成交结果将于明日揭晓

今天网上竞价出让的3宗住宅地块均位于江夏大桥新区豹山村。

用地面积规模均在 90-100 亩之间，三宗地块均要求竞买人及其直接绝对控股的子公司或竞买人及同为第三人直接绝对控股的公司不得同时参与同一地块竞买。此外，三宗地块还具有排他性，要求同一竞买人不得同时参与任意两宗地块的竞买。

表：三宗地块信息

地块编号	土地坐落	用地面积 (亩)	土地 用途	容积 率	起始价 (万元)	起始楼面 价 (元/ m ²)	指导价 (万元)	一次报价 (万元)	一次报 价时间
P (2017) 081 号	江夏区大桥 新区豹山村	93.59	住宅	1.0- 2.4	59900	4000	89849	89850- 119800	9 月 14 日 9:30
P (2017) 082 号	江夏区大桥 新区豹山村	97.09	住宅	1.0- 2.8	72500	3814	108749	108750- 145000	9 月 14 日 11:30
P (2017) 083 号	江夏区大桥 新区豹山村	98.32	住宅	1.0- 2.9	76040	4000	114059	114060- 152080	9 月 14 日 14:30

P (2017) 081 号地块起始价 59900 万元，起始楼面价 4000 元/m²，出让指导价为 89849 万元，对应楼面价 6000 元/m²，一次报价性区间 89850-119800 万元，较起始价溢价率为 50%-100%。在网上报价阶段共有 15 家企业报价 61 轮，最终地块达到指导价，将于 9 月 14 日 9:30 进行现场一次报价。

P (2017) 082 号地块起始价 72500 万元，起始楼面价 3814 元/m²，出让指导价为 108749 万元，对应楼面价为 5721 元/m²，一次报价性区间为 108750-145000 万元，较起始价溢价率范围为 50%-100%。今天网上竞价阶段共有 4 家企前后竞价 74 轮，最终地块达到指导价。地块将于 9 月 14 日 11:00 进行现场一次报价。



P(2017)083号地块起始总价76040万元,起始楼面价为4000元/m²,出让指导价为114059万元,对应楼面价6000元/m²,一次性报价区间为114060-152080万元,较起始价溢价率在50%-100%范围内。网上竞价期间共有8家企业竞价78轮后地块达到指导价。地块将于9月14日14:30进行现场一次报价。

三宗地块周边近期成交地块主要有保利获得的两宗军运村住宅地块,其中8月29日获得的071号地块土地面积42.5亩,容积率1.42,成交楼面价3251元/m²;2月7日获得的010号地块土地面积279.5亩,容积率2.55,楼面价3250元/m²。

地块周边住宅项目毛坯房均价10000元/m²左右,带装修商品房均价则在12000-13000元/m²左右。佰湖天地主推建面78、103、112m²房源,均价12700元/m²(含2500元/m²装修价);9月10日开盘的江南新天地91、110m²房源销售均价12000元/m²(含2000元/m²装修价),已售罄。此外爱家名校华城、鄂旅投书院世家毛坯

房源均价 9300 元/m²，先前已售罄。

经开后官湖南岸 077 号地块溢价 76%成交

P (2017) 077 地块位于武汉经济开发区后官湖南岸，规划用途为住宅，净用地面积 24 亩，容积率 2.3。在昨天 (9 月 12 日) 的网上竞价环节达到指导价，于今天上午 9:30 进行现场一次报价。在该环节中由南海置富 (武汉) 管理咨询有限公司以总价 22760 万元竞得该地块，楼面价 6198 元/m²，溢价率 76%。南海置富 (武汉) 管理咨询有限公司背后实际控股股东为深圳凯意投资顾问有限公司，而后者背后股东为显瑞投资有限公司。



(图 : 南海置富 (武汉) 管理咨询有限公司股权结构图)

华润、招商、武汉恒隆置业分获江夏三宗住宅地块

P(2017)078 号净用地面积 46231.25 m²，容积率为 1.0-1.5，起始价 17340 万元，出让指导价为 26009 万元，一次报价有效区间为 26010-34680 万元，于 9 月 12 日竞价 71 轮达到指导价。今天现场

一次报价环节中被华润以总价 26600 万元竞得 楼面价 3836 元/m² , 溢价率 53.4%。

P(2017)079 号地块净用地面积 53223.74 m² , 容积率为 1.0-1.8 , 起始价 23960 万元 , 出让指导价为 35939 万元 , 一次报价有效区间为 35940-47920 万元 , 网上竞价 61 轮达到指导价。今天下午 14:30 现场一次报价环节由大连招源房地产有限公司以总价 36594 万元获得 , 楼面价 3820 元/m² , 溢价率 52.7%。据查该公司为招商局集团旗下子公司。



(图：连招源房地产有限公司股权结构图)

P(2017)080 号地块净用地面积 46556.54 m² , 容积率为 1.0-1.8 , 起始价 20960 万元 , 出让指导价为 31439 万元 , 一次报价有效区间为 31440-41920 万元 , 竞价 46 轮达到指导价。今天下午 16 : 00 现场报价环节中由武汉恒隆置业有限公司以总价 36477 万元竞得 , 楼面价 4353 元/m² , 溢价率 74%。

附表：9月13日现场一次报价地块成交情况

地块编号	土地坐落	净用地面积 (亩)	土地用途	容积率	成交总价(万元)	楼面价 (元/m ²)	溢价率	竞得人
P(2017)077号	武汉经济技术开发区33R2地块	23.95	住宅	2.3	22760	6198	76.0%	南海置富(武汉)管理咨询有限公司
P(2017)078号	江夏区五里界街毛家畈村	69.35	住宅	1.0-1.5	26600	3836	53.4%	华润置地
P(2017)079号	江夏区五里界街毛家畈村	79.84	住宅	1.0-1.8	36594	3820	52.7%	招商蛇口
P(2017)080号	江夏区五里界街毛家畈村	69.83	住宅	1.0-1.8	36477	4353	74.0%	武汉恒隆置业有限公司