

武汉市 8 月 9-10 日土拍资讯

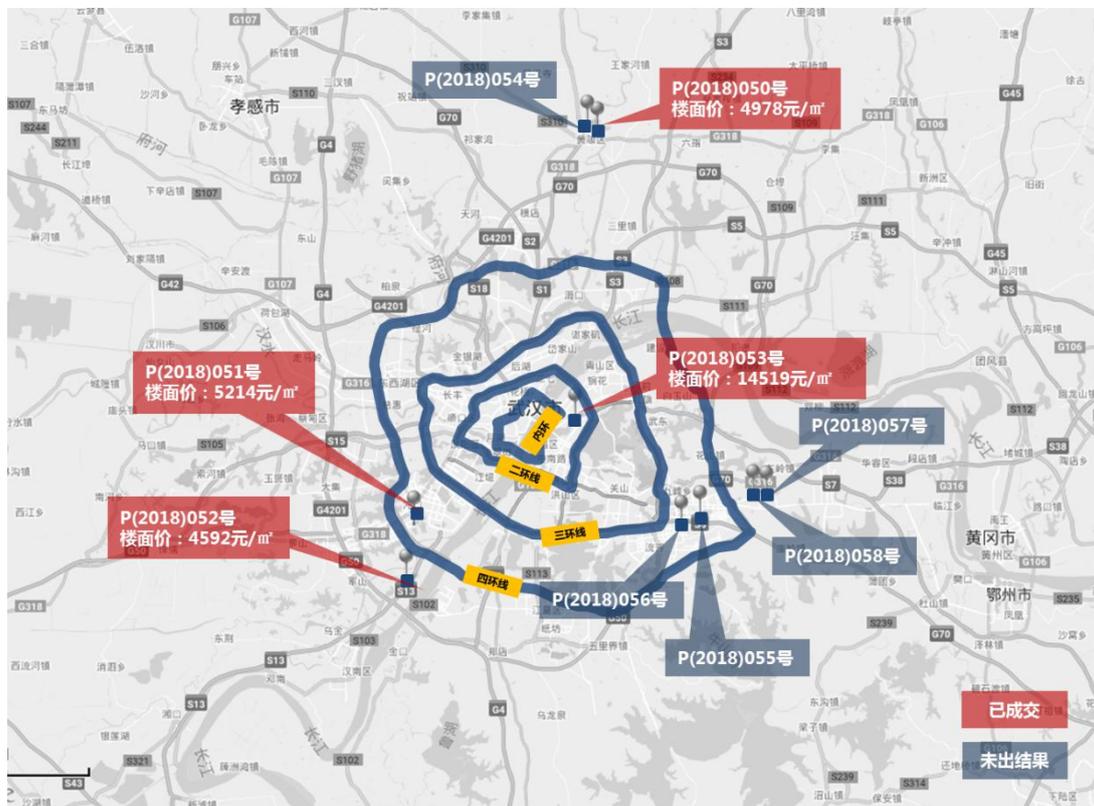
永业行咨询 地产顾问事业部

土地出让总览

2018 年 8 月 9-10 日武汉市共计划出让 9 宗土地，其中，8 月 9 日采用网上挂牌方式出让 4 宗土地，10 日通过现场挂牌方式出让 5 宗土地；本轮土拍出让用地面积共计 49.85 万 m^2 （约 747.75 亩），规划建筑面积共计约 127.41 万 m^2 。

本轮土拍有 7 宗地设置出让最高价，竞价阶段达到最高出让价时进行熔断，再行采用现场竞配建公租房形式确定竞买人。

从区域分布角度：此次出让地块中，4 宗位于东湖高新区，2 宗位于黄陂区，2 宗位于经济技术开发区，1 宗位于武昌区；基本位于三环以外的区域。



成交情况概述

8月9日，武汉市出让4宗土地，其中3宗为住宅用地，另一宗为商服(加油加气站)、交通服务场站用地。最终，P(2018)050号由武汉南德兆瑞置业有限公司竞得，地块成交价为46170万元，楼面均价为4978.60元/m²，溢价率达99.27%；P(2018)051号地块被武汉经开投资有限公司以底价34419万元竞得，楼面均价为5214.45元/m²；P(2018)051号被武汉雄众氢能有限公司以4420万元竞得，溢价率为25.57%；P(2018)053号竞价环节仅有两家参与报价，最终武汉市嘉伦诚泰商贸有限公司以低溢价率竞得，成交价为33800万元，楼面均价为14518.90元/m²。

截止发稿前，8月10日土拍结果尚未公布。7月30日，武汉土地市场交易网发布武告字(2018年)11-1号补充公告，该公告要求武告字(2018年)11号公告中的东湖高新四宗地块的挂牌文件增加以下条款：意向竞买人报名前须提交的承诺书、合作协议等相关资料，由东湖新技术开发区管委会审查认可并出具书面意见，对该四宗地块拍卖做了进一步要求。

表：武汉市8月9-10日土拍成交情况表

序号	地块编号	土地位置	区县	土地用途	出让方式	建设用地面积(万m ²)	规划建筑面积(万m ²)	容积率	成交日期	交易状态	竞得方	起始价(万元)	出让最高价(万元)	成交价(万元)	成交楼面价(元/m ²)	溢价率	竞配建
1	P(2018)050号	黄陂区前川街百泰路以北、百兴街以西	黄陂区	住宅	网上挂牌	3.31	9.27	1.0-2.8	2018/8/9	已成交	武汉南德兆瑞置业有限公司	23170	46340	46170	4978.60	99.27%	竞配建公租房
2	P(2018)051号	武汉经济技术开发区42R2地块	经济技术开发区	住宅	网上挂牌	3.14	6.60	2.1	2018/8/9	已成交	武汉经开投资有限公司	34419	49505	34419	5214.45	0.00%	竞配建公租房
3	P(2018)052号	武汉经济技术开发区163R2地块	经济技术开发区	商服(加油加气站)、交通服务场站	网上挂牌	0.96	0.96	1	2018/8/9	已成交	武汉雄众氢能有限公司	3520	/	4420	4591.73	25.57%	
4	P(2018)053号	徐东大道二号线龙塘站以南、黄陂区前川街武康路以南、木兰大道以东	武昌区	住宅	网上挂牌	0.78	2.33	3	2018/8/9	已成交	武汉市嘉伦诚泰商贸有限公司	33600	46550	33800	14518.90	0.60%	竞配建公租房
5	P(2018)054号	东湖新技术开发区神墩五路以南、光谷六路以西	黄陂区	住宅、公园绿地	现场挂牌	6.57	24.90	1.04-3				51230	102460				竞配建公租房
6	P(2018)055号	东湖新技术开发区神墩五路以南、光谷六路以西	东湖高新区	商服	现场挂牌	2.47	13.83	5.6				20698	/				竞配建公租房
7	P(2018)056号	东湖新技术开发区光谷四路以西、流芳园牌路以南	东湖高新区	住宅	现场挂牌	10.22	22.47	2.2				101271	202442				竞配建公租房
8	P(2018)057号	东湖新技术开发区科技二路以南、未来二雅以西	东湖高新区	住宅	现场挂牌	11.00	23.09	2.1				80023	160046				竞配建公租房
9	P(2018)058号	东湖新技术开发区科技二路以南、长山河路以西、长岭山湖北	东湖高新区	住宅	现场挂牌	11.41	23.95	2.1				81603	163206				竞配建公租房

土拍亮点

位于黄陂区的P(2018)050号由武汉南德兆瑞置业有限公司在经过31轮竞价后斩获，据了解武汉南德兆瑞置业有限公司在竞拍过程中对该地块共记加价10次。

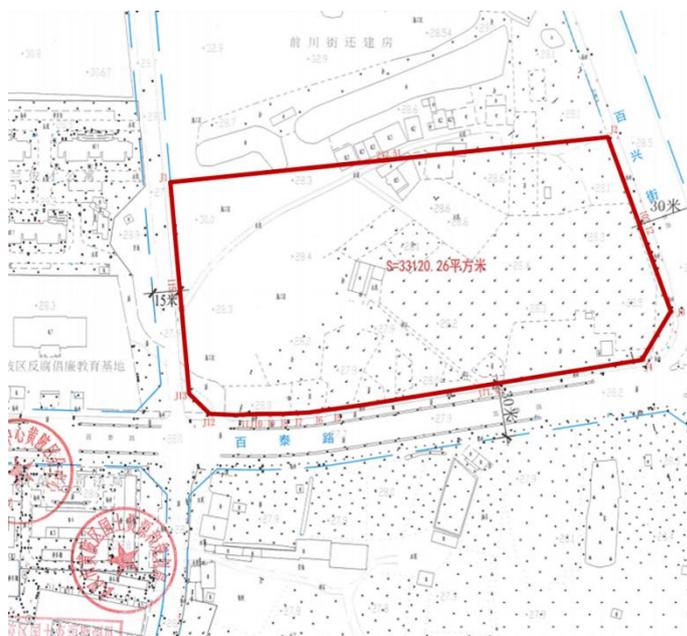
P(2018)051号宗地为建设经开区人才公寓及配套公共服务项目，竞得人须自持全部物

业，且在土地使用期限内不得整体或分割转让、销售。

P(2018)053 号地块为原 4 月 2 日撤销出让的交易地 P(2018)029 号地块，原土地使用者武汉市嘉伦诚泰商贸有限公司，本次土地竞得人同样为武汉市嘉伦诚泰商贸有限公司。据了解，花样年地产控股公司 2017 年 3 月入股嘉伦诚泰。本次 P(2018)053 号地块毗邻德成、铁投、麦德龙三方联手打造的武汉首家麦德龙轻奢生活中心。

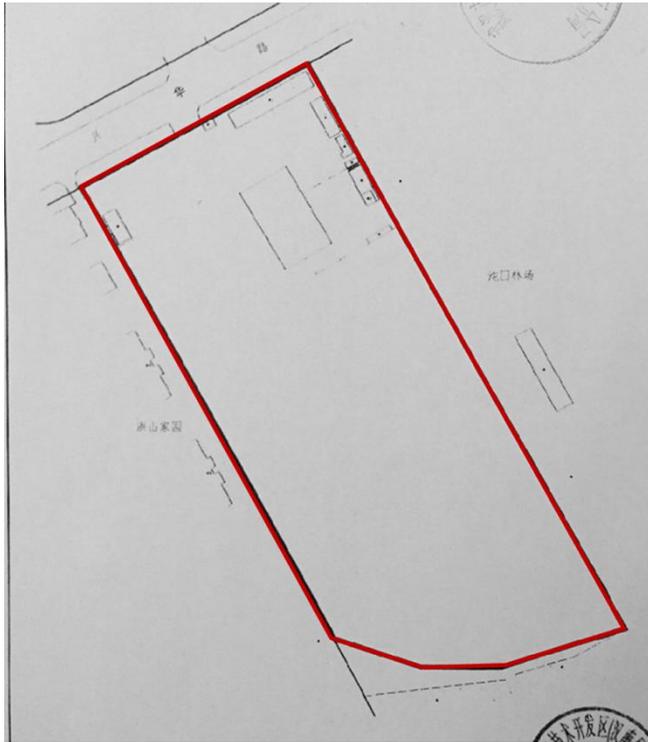
出让地块详情

◆ P(2018)050 号



宗地位置：黄陂区前川街百泰路以北、百兴街以西
用地性质：居住用地
建设用地面积：33120.26m²
规划建筑面积：92737m²
容积率：1.0-2.8
出让起始价：23170万元
出让最高价：46340万元
出让条件：地块内须配建社区工作服务用房建筑面积不得少于300 m²，其中首层建筑面积不得少于100m²

◆ P(2018)051 号



宗地位置：武汉经济技术开发区42R2地块

用地性质：居住用地

建设用地面积：31432.14m²

规划建筑面积：66007m²

容积率：2.1

出让起始价：34419万元

出让最高价：49505万元

出让条件：①配套服务用房（含商业及其他服务用房）建筑面积不小于1.2万m²。

②该宗地用于建设开发区人才公寓及配套公共服务项目，竞得人须自持全部物业，且在土地使用期限内不得整体或分割转让、销售。

◆ P(2018)052 号

宗地位置：武汉经济技术开发区163R2地块

用地性质：商服（加油加气站）、交通服务场站

建设用地面积：9625.41m²

规划建筑面积：9625.41m²

容积率：1

出让起始价：3520万元

出让条件：①加油站气站用地内建筑面积不大于3538m²，社会停车场用地内建筑面积不大于6088m²，其中，加油加气站用地容积率不大于1.0，社会停车场用地容积率不大于1.0）

②因武汉经济技术开发区（汉南区）氢能产业发展需要，该宗地须同步配建加氢设施；

③竞得人须首期建设加氢设施；

④竞得人须在地块内配建不少于200个停车位对公众开放，其中含不少于20个充电桩停车位



◆ P(2018)053 号



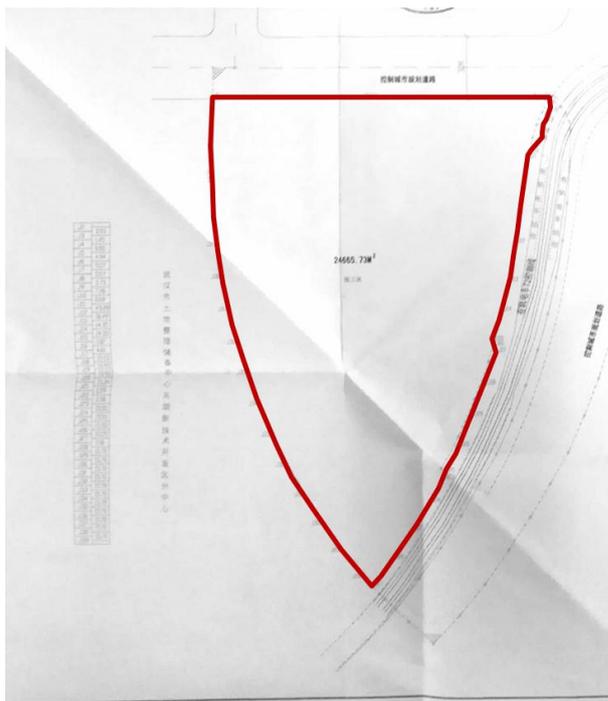
宗地位置：徐东大道二线麦德龙超市以南地块
 用地性质：居住用地
 建设用地面积：7760m²
 规划建筑面积：23280m²
 容积率：3
 出让起始价：33360元
 出让最高价：46550万元

◆ P(2018)054号

宗地位置：黄陂区前川街武麻铁路以南、木兰大道以东
 用地性质：住宅、公园绿地
 建设用地面积：65658.28m²
 规划建筑面积：249000m²
 容积率：1.0-4.3
 出让起始价：51230万元
 出让最高价：102460万元
 出让条件：①地块内可建计容建筑面积不大于249000 m²，不小于58423 m²，其中含配套公共服务设施的建筑面积不少于1.67万 m²（其中文化设施建筑面积不少于5000 m²，体育设施建筑面积不少于9000 m²，社会福利设施建筑面积不少于2700 m²）
 ②配建房屋须无偿移交给武汉经济技术开发区管委会（汉南区人民政府）指定部门用于政府保障性安居工程
 ③该宗地项目建成后，前川街道办事处按照市场评估价3995元/m²回购建筑面积为72980 m²用于拆迁户还建安置，其中：住宅回购面积为71754 m²（598套，约120 m²/套）、商业回购面积为1225.56 m²（26间，约47 m²/间），竞得人不得以任何理由调整回购单价。还建安置房建成交付期限不超过18个月（自土地成交之日起算）
 ④竞得人须自持不少于16700 m²的公共服务用房（其中：社区体育设施用房不少于9000 m²，社区文化设施用房不少于5000 m²、社区养老用房不小于2700 m²）。



◆ P(2018)055号



宗地位置：东湖新技术开发区神墩五路以南、光谷六路以西

用地性质：商务用地

建设用地面积：24688.69m²

规划建筑面积：138256.664m²

容积率：5.6

出让起始价：20698万元

出让条件：以搭配供地方式出让P（2018）056号和本挂牌地块；
 出让顺序为P（2018）056号地块在先，本挂牌地块在后；要求
 竞买人须同时参与两宗地的竞买；当P（2018）056号地块达到
 出让最高价时采取“竞配建公共租赁住房”的方式，确定两宗地
 的竞得人，竞得人同时以起始价竞得本挂牌地块的国有建设用地
 使用权

◆ P(2018)056 号

宗地位置：东湖新技术开发区光谷四路以西、流芳园横路以南

用地性质：居住用地

建设用地面积：102157.31m²

规划建筑面积：224746.082m²

容积率：2.2

出让起始价：101271万元

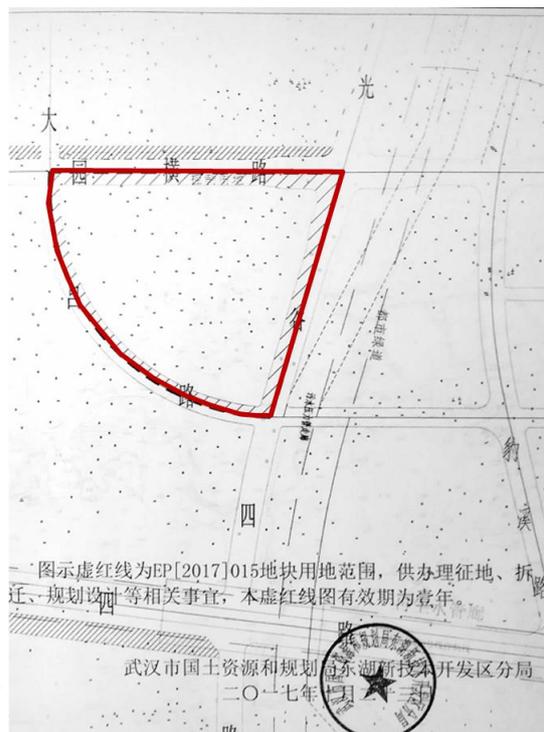
出让最高价：202242万元

出让条件：①用地内应配建社区体育设施1处，用地面积150m²；
 配建社区服务站1处，建筑面积150m²；规划20KV开闭所一处，用
 地面积200m²。

②以搭配供地方式出让本挂牌地块和P(2018)055号用地；出让顺
 序为本挂牌地块在先，P(2018)055号地块在后；要求竞买人须
 同时参与两宗地的竞买；当本挂牌地块达到出让最高价时采取
 “竞配建公共租赁住房”的方式，确定两宗地的竞得人，竞得人
 同时以起始价竞得P(2018)055号地块的国有建设用地使用权。

③竞买人需承诺引入一家由国家发改委等9单位联合发文确定的
 “2016年第一批创新企业百强工程试点企业”中电子信息类企业
 的华中区域总部入驻，并提交与相关企业签订的合作协议。

④该项目是省级重点工程的配套项目，意向竞买人在竞买报名前，
 须向东湖新技术开发区管委会咨询相关政策。



◆ P(2018)057 号

宗地位置：东湖新技术开发区科技二路以南、未来二路以西

用地性质：居住用地

建设用地面积：109966.58m²

规划建筑面积：230928.818m²

容积率：2.1

出让起始价：80023万元

出让最高价：160046万元

出让条件：①竞买人须承诺所建房屋销售对象为国家存储器基地的技术研发人员及核心管理人员。该项工作由武汉东湖新技术开发区管委会指定的武汉未来科技城市建设管理办公室负责监督实施。
②该项目是省级重点工程的配套项目，意向竞买人在竞买报名前，须向武汉东湖新技术开发区管委会咨询相关政策，充分了解项目基本情况及后续建设要求。



◆ P(2018)058号



宗地位置：东湖新技术开发区科技二路以南、长山侧路以西、长岭山街以北

用地性质：居住用地

建设用地面积：114050.21m²

规划建筑面积：239505.441m²

容积率：2.1

出让起始价：81603万元

出让最高价：163206万元

出让条件：①竞买人须承诺所建房屋销售对象为国家存储器基地的技术研发人员及核心管理人员。该项工作由武汉东湖新技术开发区管委会指定的武汉未来科技城市建设管理办公室负责监督实施。
②该项目是省级重点工程的配套项目，意向竞买人在竞买报名前，须向武汉东湖新技术开发区管委会咨询相关政策，充分了解项目基本情况及后续建设要求。