

## **【土拍】花山地块熔断，进入方案评比；自然人竞得黄陂前川商服地块**

根据武汉市国土资源和规划局公告，武汉市在 8 月 1 日、8 月 2 日公开出让 10 宗地块，包括武告字（2017 年）8 号所公布的 8 宗地块和 7 月份延期至 8 月 1 日挂牌的 P（2017）056 号地块和 P（2017）057 号 2 宗地块。

其中 P(2017)063 号至 P(2017)066 号于 8 月 1 日挂牌，P(2017)067 号至 P(2017)070 号于 8 月 2 日挂牌。但 P（2017）065 至 P（2017）070 号 6 宗住宅地块于 7 月 31 日予以撤牌，故本次只有 P(2017)063、P(2017)064、P（2017）056、P（2017）057 四宗地块成功入市挂牌。

最终成交结果情况，花山 P（2017）057 号住宅地块达到指导价（熔断楼面价 10000 元/m<sup>2</sup>），进入评比方案，竞得人公布时间待定。自然人孙志进竞得黄陂前川商服用地，楼面价 1647.77 元/m<sup>2</sup>；武汉经济开发区加油站用地则由中国石油天然气股份有限公司湖北销售分公司竞得，成交价 6698 万元，楼面地价 38078.45 元/m<sup>2</sup>。

### **花山住宅地块达到指导价，进入方案评比**

P（2017）057 号地块光谷东花山生态新城范围内，南邻花城北路、东临双谷路。地块规划用途为住宅用地，净用地面积 99181 m<sup>2</sup>（约合 149 亩），容积率不大于 1.35，同时要求建筑高度控制在 60 米以内。地块采用“设置指导价，达到指导价评比方案”的方式确定竞得人，起始总价 6.7 亿元，起始楼面价 5004 元/m<sup>2</sup>，出让指导价为 13.39 亿元，楼面价为 10000 元/m<sup>2</sup>。

另外,地块要求竞得人需书面推荐具有省级示范小学和初中合作办学资质的教育机构各一所,并提供该机构同意在上述学校地块内合作办学的书面意见。并支付其学校地块的用地补偿等相关费用共计 23725.52 万元后,依法依规进行学校建设。故该地块的实际起始价为 9.07 亿元,楼面价 6776 元/m<sup>2</sup>。



(图：057 号地块区位示意图)

花山生态新城是省委省政府在 2008 年决定在武汉花山建设的一座生态新城,是作为城市圈“两型”社会实验的启动项目 ;2009 年底通过对生态花山新城的概念总体规划,确立基地成为武汉新型城市化示范区 ,定位为集产业、生态、度假为主的舒适型新区 ;2010 年将其纳入国家自主创新示范区建设范围,同时基地开发建设启动 。目前花山生态新城主要有碧桂园、联投、万科、亿达 4 大开发商。

从当前竞买结果来看，P(2017)057号地块竞买报价已达到指导价，进入评比方案环节。据悉已有武汉城开集团、花山投、龙湖、绿城、湖北工建等5家房企参与报名竞买。按先前挂牌文件竞买规则说明，在达到指导价后，所有竞买人均有资格参与方案评比，评比会议将在揭牌后一定时间内在武汉市政务服务中心三楼拍卖厅召开。



(图：057号地块周边项目情况)

### 光谷东延期商服地块再入市

位于东湖高新区光谷六路以西、三泰街以北的P(2017)056号地块由7月4日延期到8月1日揭牌。该地块净用地面积16933 m<sup>2</sup> (约合25.4亩)，规划用途为金融保险用地，容积率不大于2.4，建筑高度60米，允许在10米范围内上下浮动；地块起始总价为5203万元。地块位于光谷中心城范围内，对竞买者要求较高：

1. 本宗地所建不少于2万m<sup>2</sup>建筑面积由竞得人自持经营不得销售。竞买人应出具相应承诺。

2.本宗地竞得人须引入数字传媒行业类企业入驻经营，具体竞买要求书面承诺如下：

(1) 承诺引入不少于 2 家《中国大数据企业评级》中评级不低于 4 星的大数据咨询企业入驻。

(2) 承诺引入不少于 12 家数字传媒行业的企业总部或分支机构。其中：数字营销类机构不少于 3 家，多媒体设计制作类机构不少于 2 家，综合服务类不少于 5 家，拥有独立运营互联网广告或互联网营销相关的媒体平台的媒体类机构不少于 2 家。

(3) 承诺引入不少于 1 家有中国国际广告节承办资质的企业入驻经营，并提交与其签订的合作协议。

目前地块周边 2017 年成交 2 宗商服地块，分别为：P(2017)038 号(144.8 亩)，由奥山集团于 4 月 28 日竞得，楼面价 1648 元/m<sup>2</sup>；P(2017)046 号(40.5 亩)，被武汉协同华翔有限公司于 5 月 23 日获得，楼面价 996 元/m<sup>2</sup>。地块附近在售项目奥山光谷世纪城商铺售价 2.5 万元/m<sup>2</sup>，沃德中心写字楼均价 1.5 万元/m<sup>2</sup>。



(图：056 号地块周边项目及近期成交商服地块情况)

## 自然人竞得黄陂前川商服地块

位于黄陂区前川街武麻铁路以南、钓台道以北的 P ( 2017 ) 064 号地块 , 规划用途为商服用地 , 净用地面积 9500 m<sup>2</sup> ( 约合 14.25 亩 ) , 容积率不大于 2.6 , 最大计容建筑面积 2.47 万 m<sup>2</sup> , 其中商务办公面积不小于总计容建面的 70% , 商业建筑及配套设施面积不大于计容面积 30%。且要求地块内商务办公的建 ( 构 ) 筑物不动产权须由用地单位自行持有不小于 30% , 自持部分不得销售转让。

最终成交结果来看 , 该地块被自然人孙志进竞得 , 成交价 4070 万元 , 楼面地价 1647.77 元/平米 , 溢价率 125%。

地块周边近年成交商服地块较少 , 在 2016 年 11 月成交一宗商服地块---- P ( 2016 ) 113 号地块 ( 6.24 亩 ) , 该地块位于前川街钓台道以北、木兰大街以东 , 被武汉市黄陂区前川街集体资产管理中心以楼面价 4589 元/m<sup>2</sup> 获得。目前前川街在售项目有南德国际城住宅项目 , 销售均价 9500 元/m<sup>2</sup> , 前川欣城 37-200 m<sup>2</sup> 住宅底商均价 23000 元/m<sup>2</sup>。



(图：064号地块周边项目及近期成交商服地块情况)

此外，位于武汉经济开发区 118C2 地块的 P ( 2017 ) 063 号地块则由中国石油天然气股份有限公司湖北销售分公司竞得，成交价 6698 万元，楼面地价 38078.45 元/平米，为加油站用地。

**附表：8月1日土拍结果一览表**



| 地块编号        | 土地坐落                 | 净用地面积<br>(亩) | 土地用途    | 容积率     | 出让方式 | 成交总价<br>(万元) | 楼面地价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 受让人                  | 备注            |
|-------------|----------------------|--------------|---------|---------|------|--------------|-----------------------------|----------------------|---------------|
| P(2017)056号 | 东湖新技术开发区光谷六路以西、三泰街以北 | 25.4         | 商服      | 2.4     | 现场挂牌 | /            | /                           | /                    | 成交信息获取中       |
| P(2017)057号 | 东湖新技术开发区花城北路以北、双谷路以西 | 148.77       | 住宅      | 1.35    | 现场挂牌 | 133900       | 10000                       | /                    | 进入评比方案, 竞得人待定 |
| P(2017)063号 | 武汉经济技术开发区118C2地块     | 5.28         | 商服(加油站) | 0.5     | 网上挂牌 | 6698         | 38078                       | 中国石油天然气股份有限公司湖北销售分公司 | /             |
| P(2017)064号 | 黄陂区前川街武麻铁路以南、钓台道以北   | 14.25        | 商服、绿地   | 1.0-2.6 | 网上挂牌 | 4070         | 1648                        | 孙志进                  | /             |