

【土拍】旭辉 38 亿承包白沙洲，地产集团摘牌青山滨江，

中铁建进驻蔡甸

地产顾问事业部

9 月 29 日武汉市国土资源和规划局以现场挂牌的方式出让 7 宗地块，其中 4 宗为住宅用地，3 宗为住宅、商服用地。7 宗地块中的 4 宗位于洪山区白沙洲，另 3 宗分别位于青山区、江汉区、蔡甸区，其中青山区和蔡甸区地块均设置了指导价。而原定于将在今日同期出让的白沙洲渔业村 P(2017)090、P(2017)091 两宗地块则因故延期出让，将于 11 月 1 日揭牌。

最终成交结果来看，旭辉携手武汉水墨清华置业以总价 38 亿元获得白沙洲 4 宗住宅地块；武汉地产集团以底价 6.7 亿元摘得青山滨江商务区 084 号商住地块，楼面价 7500 元/m²；中铁建集团以底价 7.6 亿元竞得蔡甸 092 号商住地块，楼面价 1706 元/m²。

旭辉携手武汉水墨清华置业承包白沙洲青菱村 4 宗住宅地

本次土拍中洪山区出让 4 宗地，地块编号分别为 P(2017)086、P(2017)087、P(2017)088、P(2017)089 号，四宗地块均位于洪山区青菱村，属于白沙洲片。4 宗地块的出让面积达 687.6 亩，起拍总价高达 38 亿元。四宗地块起始楼面价都在 2700 元/m² 上下。

表：白沙洲 4 宗地块基本信息

地块编号	地块位置	土地用途	土地面积 (亩)	容积率	起始价 (万元)	起始楼面价 (元 /m ²)
P(2017)086	洪山区青菱村 A 包	住宅、商服	189.8	3.64、 3.26	116720	2730
P(2017)087	洪山区青菱村 B 包	住宅	278.3	3	148670	2671
P(2017)088	洪山区青菱村 C 包	住宅	180.6	2.93	92110	2674
P(2017)089	洪山区青菱村 D 包	住宅	38.9	3	20740	2668

最终 4 宗地块均被旭辉集团携手武汉水墨清华置业有限公司底价竞得。进入 2017 年旭辉在武汉动作频频，2017 年 3 月旭辉通过股权收购的方式收购了位于后湖的国际百纳商业部分，商业规模约 14 万 m²；9 月 23 日旭辉又对外公开其 2 月份收购的武昌大厦写字楼项目---武昌大厦。此次，旭辉成功挺进白沙洲将进一步夯实其在三镇的深耕布局。

白沙洲作为当前主城区价值洼地，商品房项目开盘项目去化良好，市场供不应求。随着大量土地的出让及开发建设，不久的将来白沙洲将迎来大规模供应。

目前地块周边区域无新房在售，楚天都市沁园 5 月售罄，均价 12000 元/m²。此外美好长江首玺、新城阅璟台等待售，预计四季度开盘。



(图：白沙洲本次出让地块及周边项目分布)

地产集团 6.7 亿入驻青山滨江商务区

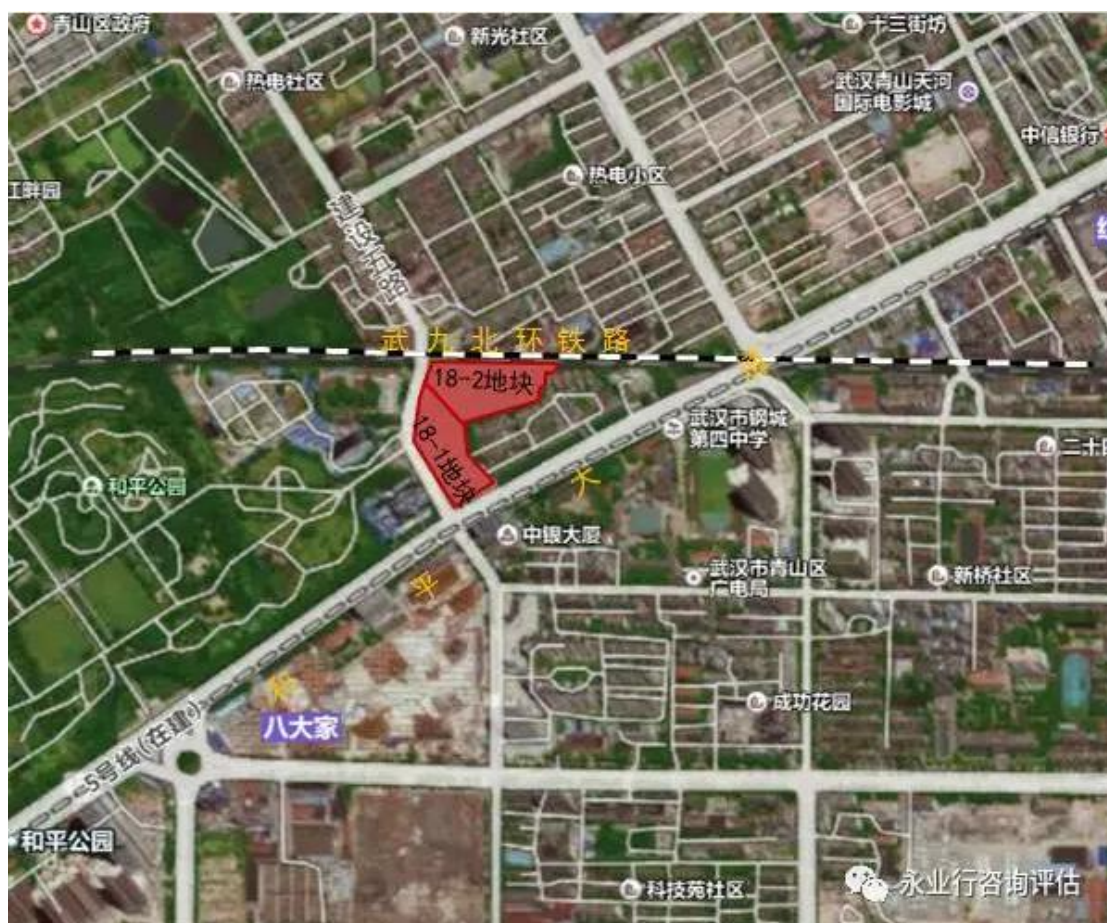
P(2017)084 号地块位于青山滨江商务区东片、和平大道以北、武九铁路以南、一冶雅苑以西、建设五路以东。地块净用地面积 26.6 亩，土地用途为住宅、商服用地，容积率为 5.07，起始价 67350 万元，出让指导价 80819 万元，一次报价有效区间为 80820-86208 万元。

地块分为 18-1、18-2 两个子地块，18-1 地块为商服用地，用地面积 9620 m² (含轨道交通影响线控制用地 1243 m²，以实测为准)，建筑面积不大于 5.39 万 m²，要求建设一栋建筑高度不低于 150 米的高层建筑；18-2 为住宅用地，用地面积 8092 m²，建筑面积不大于 3.59 万 m²。

此外，地块还要求：

(1) 竞买人须承诺引入 1 家以上 (含 1 家) 2016 年度《财富》杂志公布的世界 500 强企业的区域总部，引入 3 家央企或上市公司

区域总部。(2)项目建成后,青山区人民政府按照 11500 元/m²的市场评估价回购 6250.44 m²的办公用房,用于定向安置中冶武汉冶金建筑研究院有限公司;



(图:084号地块位置图)

最终武汉地产集团以底价 67350 万元购入该地块,楼面价 7500 元/m²。地块周边目前住宅项目价格在 14000-16000 元/m²之间,铁投御景江南 7 月份售罄,均价 15900 元/m²;联泰香域水岸在售建面约 56-1460 m²江景行政公寓,均价 14000 元/m²。写字楼项目,吾行里 IEC 在售 50-1100 m²写字楼,均价 14500 元/m²。



(图：084号地周边项目情况)

中铁建 7.6 亿敲定蔡甸商住地块

P(2017)092号地块分为A、B地块，土地净用地面积191.26亩，土地用途为住宅、商服用地，其中住宅用地容积率3.8，商服用地容积率1.5，起始价76010万元，起始楼面价，1706元/m²，出让指导价11415万元。

P(2017)092号A地块位于蔡甸街汉阳大街与文兴路交汇处以西，B地块位于蔡甸街成功大道与临嶂大道交汇处以西，虽然两个地块分割开来，但都紧紧依附地铁24号线。

另外，地块要求竞得人需提供约8万m²的产权调换商品住宅房，其中A地块内(老一中片区内)的产权调换住宅房屋面积约1.2万m²，单价为6200元/m²；B地块内的产权调换住宅面积约6.8万m²，单价

为 4000 元/m²。



(图：P(2017)092号地块位置及周边项目分布)

据悉，中铁建以 76010 万元的底价成功竞得该地块，成交楼面地价为 1706 元/m²。地块周边不仅居住氛围浓郁，还有汉阳一中、实验高中等教育资源。目前地块周边基本无新房项目在售，近期售罄项目价格在 8000 元/m²左右，天下左岸春天 7 月份售罄，均价 8000 元/m²；中城上品 8 月份售罄，均价 8100 元/m²。

汉口核心出让纯住宅地块，需与万科汉口传奇统一规划

P(2017)085 号地块位于江汉区发展大道与马场二路交汇处，土地规划用途为住宅用地，净用地面积 19.50 亩 m²，容积率 9.08，建筑密度 25%，起始价 68940 万元，起始楼面价 5840 元/m²。

此外挂牌文件指出项目用地与唐家墩村城中村改造地块相邻且用地交错，需与相邻地块统一规划、整体改造。而唐家墩城中村地块

实为万科汉口传奇项目用地。另外还要求在该地块内额外配建 5000 m²的公租房，用于补足西北湖片地块公租房配建差额。

该地块地处汉口二环核心区域，近邻轨道交通 6 号线唐家墩站，地块毗邻万科汉口传奇唐樾，前期开盘均价达 23000 元/m²；附近公寓项目价格在 15500-16000 元/m²左右，顶琇国际城在售 43-67 m² SOHO 公寓，均价 15800 元/m²，新长江京华国际 54 m² loft 户型，均价 15500 元/m²。

截至目前该宗地块的成交信息尚未公布，我们将对该宗地块的成交信息保持持续关注。



(图：P(2017)085 号地块位置及周边项目分布)

附表：本次土拍地块情况一览表

地块编号	地块位置	土地面积 (亩)	土地用途	容积率	成交总价 (万元)	楼面价 (元/ m ²)	竞得人
P (2017) 084号	青山滨江商务区东片、和平大道以北、武九铁路以南、一冶雅苑以西、建设五路以东	26.57	住宅、商服	5.07	67350	7500	武汉地产控股
P (2017) 085号	江汉区发展大道与马场二路交汇处	19.50	住宅	9.08	该宗地块的成交信息暂未公布		
P (2017) 086号	洪山区青菱村 A 包	189.79	住宅、商服	3.64、 3.26	116720	2730	旭辉控股、武汉水墨清华置业发展有限公司
P (2017) 087号	洪山区青菱村 B 包	278.32	住宅	3	148670	2671	
P (2017) 088号	洪山区青菱村 C 包	180.63	住宅	2.93	94340	2674	
P (2017) 089号	洪山区青菱村 D 包	38.86	住宅	3	20740	2668	
P (2017) 090号	洪山区渔业村 A 包	117.33	住宅、商服	3.65、 2.5	延期至 11 月 1 日揭牌		
P (2017) 091号	洪山区渔业村 B 包	243.51	住宅	3.1、 3.3			
P (2017) 092号	蔡甸区蔡甸街汉阳大街与文兴路交汇处以西 (A 地块) 蔡甸区蔡甸街成功大道与临峰大道交汇处以西 (B 地块)	191.26	住宅、商服	住宅 3.8、商服 1.5	76010	1706	中国铁建