

上半年合肥土地市场：地王频现



上半年合肥土地市场可谓是冰火两重天，整个一季度期间，合肥仅有4宗地块成交，成交额同比降低7成，为2015年合肥土地市场开端笼罩上阴影。而从4月份开始，随着高新区229.71亩KF5地块入市，17家开发企业力争夺得使用权。至此，合肥土地市场终于走过严冬、迎来春天。二季度，合肥土地市场频频上演争霸传奇。记者 任金如

大房企催生“地王”频现

2015年上半年合肥共出让34宗土地，出让面积3147.282亩，总金额为133.76亿元。虽说今年上半年合肥土地市场收入不及去年同期，但主要原因是推地节奏较慢，多宗地块为定向挂牌出让，但开发商的拿地热情还是非常高涨的。据统计，上半年成功出让的34宗地块中，溢价率超过100%达到7宗地，最高溢价率高达325%。

地价也屡破记录，各城区“地王”频现，甚至拍出成交单价高达2590万元/亩的合肥地王！记者盘点今年上半年合肥地王发现，继蓝光拿下高新区KF5地块之后，地王之争便不断涌现。但凡优质地块出让(非内定)必有争抢的地步。华邦、文一、国购、北尚置业等房企力压群雄夺得地王。地王频出，也一定程度上推动了合肥地价的上涨。

地王盘点

之一：最抢手地块，高新区KF5号地块

事件回顾：在经历了一季度合肥土市的平淡之后，4月29日，高新区KF5号地块被当代、旭辉、华邦等17家房企参与争夺，成为2015合肥上半年度最抢手的地块。在经过半个小时的百轮激烈争夺后，蓝光地产以总价19.5亿元，溢价123.68%夺得该宗地使用权，刷新高新区总价地王纪录。

记者点评：高新区KF5号地块毗邻蜀西湖，与祥源城和乐富强的新项目隔湖相望，地块位置优越，临近地铁2号线，环境优美，周边还有许多高科技产业基地，必然成为众多开发商争相抢夺的优质地块。

之二：溢价率最高地块，庐阳区N1502号地块

事件回顾：4月29日，合肥同方物业管理有限公司从17家开发企业中“杀出重围”，以510万/亩成交价摘得N1502号宗地，总价1922.7万元，溢价率325.00%。

记者点评：位于淮河路以北、六安路以东。项目仅3.77亩，紧邻邮电大厦对面，离老市府广场和步行街商圈近在咫尺。虽然是块小地块，但是蕴藏的商业价值无穷，难怪开发企业下手如此“凶狠”。

之三：单价最高地块，蜀山区W1501号地块

事件回顾：“2590万/亩”、“楼面价7770.00元/平”、“溢价率270%”，截至目前，蜀山区W1501号地块是合肥土地成交市场出现的最高新纪录。5月15日，6家房企共同竞争蜀山区W1307地块，最终国购集团以2590万元/亩竞得该地块，该地块毫无悬念地

坐上了今年单价地王的宝座。

记者点评：位于长江西路与南一环之间，东侧紧邻国购广场，是三里庵商圈内当之无愧的核心地块。这是蜀山区的一块“肥肉”，肉少狼多，谁见着都得疯。

之四：面积最大地块，滨湖区BH2014-09宗地

事件回顾：合肥万达城投资有限公司以110万/亩成交价摘得滨湖区BH2014-09号宗地，总价5.2637亿元，溢价率0%，地块面积478.08亩，是2015年合肥土市面积最大的“巨无霸”地块。

记者点评：由于滨湖区BH2014-09号地块紧邻万达城，且地块竞买要求中表明需拥有国际知名五星级酒店开发经验，并要求有电影、娱乐领域的重大投资。因此，该地块自面世之初就是业内人士心中“心照不宣”的万达城下一期地块。

之五：竞拍次数最多地块，瑶海区E1501宗地

事件回顾：保利地产自进驻合肥以来，每次土地拍卖都给人留下深刻印象。5月15日下午，合肥土地市场迎来新一波的“抢地大潮”，5块共计304.46亩地总成交金额高达29.57亿元。经过百轮激烈角逐，保利地产以总价7.7亿元成功竞得瑶海区E1501地块101亩住宅用地。这是继2013年成功竞得瑶海E1301地块之后，保利地产再度进驻东城，助力大瑶海的发展与腾飞。

记者点评：在刚需盘较为集中的龙岗板块，随着保利地产的进驻，龙岗板块也将进入“品牌”时代，改写了板块内无品牌楼盘的局面。

单区地王：

高新区单价地王

4月29日，蓝光、当代、旭辉、华邦等17家实力房企逐鹿高新区KF5号地块，经过半个小时的激烈争夺，最终四川蓝光和骏实业有限公司以850万元/亩，总价19.5亿元成功拍得该地块，首次进驻高新区。

经开区单价地王

5月15日，华邦集团以910万元/亩的价格夺得合经区2015-002号地块，楼面价5460元/平，总价8.02亿，溢价率高达139.47%，比2014年经开区地王地价高出了350万元/亩，成功摘得区域新地王。

在拍卖当天，此宗地块引得包括四川蓝光、海亮地产、旭辉地产、保利地产、和昌地产、合肥城建、北京当代等12家知名房企抢购，经过40多分钟拉锯战，合肥华邦集团有限公司以910万元/亩的价格拿下合经区2015-002号地块。

滨湖新区单价地王

同样是在5月15日土拍会中，文一地产以975万/亩单价拿下滨湖地块，975万/亩的成交单价刷新了滨湖地价的最高纪录，滨湖区BH2015-01号地块晋升为滨湖新的单价地王。根据地价可

以推算出，该盘未来房价将会破万。

滨湖区BH2015-01号小地块吸引了文一、保利、和昌、万科、金地、旭辉以及华邦等7家房企参与争夺，历时半个小时，近百轮疯抢。最终文一地产以975万元/亩成交。

庐阳区单价地王

6月9日，合肥北尚置业有限公司以1395万元/亩竞得庐阳区N1504号商住地块，楼面价20925元/平，溢价率62.21%，总价4.53亿。1395万元/亩的成交价，打破原有记录，成为庐阳区最新单价地王。

此地块共吸引了2位竞买人参与竞拍，分别为安徽置地与北尚置业。从拍卖一开始，两家房企虽然表现较为“冷静”，但两位竞买人均不愿将这块优质地块拱手相让，经过几十轮举牌后，地价才在1395万/亩停牌。

除了上述地块打破去年成交记录外，上半年还有多宗地块刷新了板块地价。其中瑶海区E1501号地块以752万元/亩的成交价刷新了龙岗板块最高纪录。上半年已经结束，预计下半年土地出让频率将加快，不少优质地块又将引爆新一轮争夺大战。

相关链接：1、2015上半年土地市场各房企拿地情况

拿地企业	拿地面积(亩)	参考地价(万元/亩)	成交地价(万元/亩)
万达城	478	110	110
复星	439	340	340
上海铁路	273	400	400
四川蓝光	230	380	850
联投	197	340	340
南翔	168	300	301
中汇国银	134	460	461
保利	101	350	762
大富	95	380	590
包河房地产	92	300	302
华邦	88	380	910
中铁	71	330	676
葛洲坝	67	350	367
中环	50	400	440
安粮	45	610	626
文一	44	460	975
万振淮矿	44	428	785
北尚	32	860	1395
国购	19	700	2590
安徽置地	10	1060	1080

2、2015上半年合肥土地市场成交之“最”

最之名	地块编号	区域	竞得人	土地面积(亩)	成交总价(万元)	单价(万元/亩)	楼面价(元/㎡)	溢价率	竞拍次数
面积最大	BH2014-09	滨湖区	万达城	478	52637	110	811	0%	0
金额最多	KF5	高新区	四川蓝光	230	195254	850	5543	124%	68
单价最高	W1501	蜀山区	国购投资	19	50013	2590	7770	270%	98
楼面价最高	W1501	蜀山区	国购投资	19	50013	2590	7770	270%	98
溢价率最高	N1502	庐阳区	同方物业	4	1923	510	7650	325%	90
竞拍次数最多	E1501	瑶海区	保利	101	77236	762	4572	118%	143

(以上数据由惠凌房地产研究院、合肥家园网提供)

