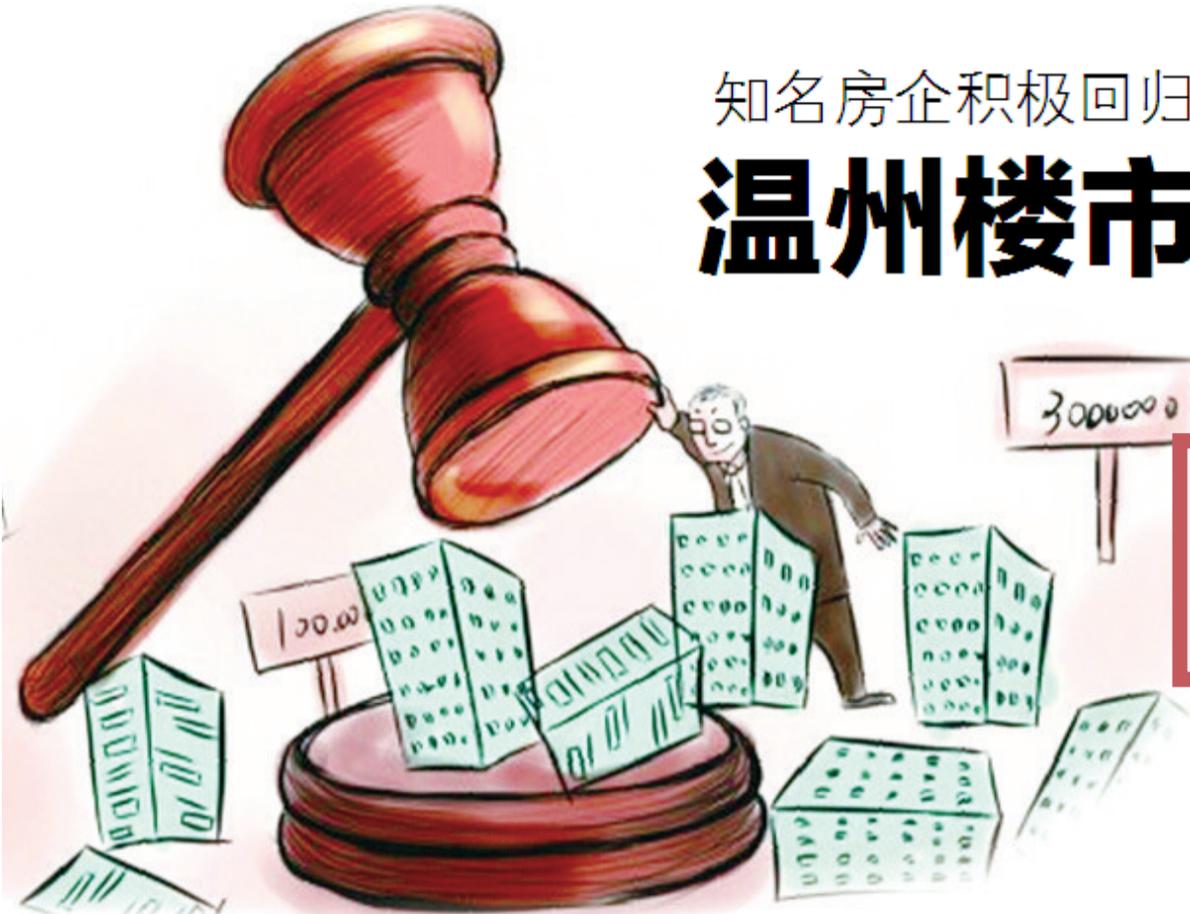




知名房企积极回归 核心地块更加抢手 温州楼市烽烟再起



近期，“万科”一周内在鹿城区竞得2宗优质地块，其他众多知名开发商也纷纷开始发力。业内人士表示，这反映出温州楼市的预期趋好，开发商重新考虑市场布局。

房企拿地热情高涨

今年以来，市区土地市场呈现出爆发态势，优质地块不断出让，甚至多宗地块出现高溢价成交现象。与此同时，多家本地及外来知名开发商纷纷出现于市区各地块竞拍现场，参与土地竞拍。

据不完全统计，今年以来已有近20家开发商参与市区的土地竞拍，除本土开发商外，也吸引了诸多外来大牌开发商。中梁、华鸿、万科等在市区土地市场连续获得多宗优质地块，其中不乏超百亩的规模地块、核心城区的优质地块；置信、宏地、大发等也在市区多个区域分别获得地块。时代、大诚等本土开发商及碧桂园、葛洲坝、荣盛等外来大牌开发商也积极参与市区土地竞拍，拿地意愿强烈。还有多家知名开发商前往市区考察项目，拟进驻温州市场。

除参与土地竞拍外，也有外来大牌开发商采取投资的形式进驻温州。日前，阳光100中国控股有限公司董事会宣布，公司全资附属公司阳光壹佰集团签订一项增资扩股协议，向温州生态城公司进行投资获得其51%股权，同时签订一项股权转让协议收购温州中信昊园公司49%股权。此前，“阳光100”曾投资位于七都岛的城市综合体项目温州中心。

众多房企深耕温州

日前，“万科”以13.39亿元高价竞得市上陡门单元绿园街坊控规A-02地块，以16795元/㎡的楼面均价、2460万元的每亩单价成为我市今年的“双料地王”。在随后召开的新闻发布会上，浙江浙南万科房地产有限公司总经理赵海峰表示，“万科”坚定看好未来温州的房地产市场，并将延续“回归城市中心”的战略。5天后，“万科”以3.23亿元竞得市区旧城A-22b3地块，以实际行动证明“深耕温州”。此前，“万科”自进驻温州五年以来，已于龙湾中心区、湿地板块等区域共开发4个楼盘。

不仅仅是“万科”，新希望、碧桂园、德信等多家已进驻温州的外来大牌开发商，在城市周边新区开发项目后，也开始对核心城区项目产生浓厚兴趣，多次参与竞拍，其中不乏一些在全国范围内擅长开发郊区大盘的开发商，在我市多次参与竞拍市中心小规模地块。“新希望”在三江开发立体城后，于今年7月以53亿元总价竞得城市中央绿轴区域共235亩地块，成为今年的“总价”地王。上田村三产安置地块、原瓯海货运市场地块等鹿城区及邻近鹿城区的核心地块也吸引了众多开发商前来争夺，部分地块最终出现高溢价成交。

除“回归中心”外，也有开发商在“守住”市区的同时开始在全市范围内进行布局。“中梁”在市区获得2宗地块的同时，今年以来还在乐清、瑞安、平阳、苍南等郊县市场共获得5宗地块。近期“华鸿”除在市区竞得2宗地块外，也分别在瑞安市区及塘下竞得1宗地块。新希望、置信、宏地等在市区获取土地的同时，也在永嘉等地拿地或投资开发项目。

鹿城区成开发热点

温州大学建筑工程学院副教授潘安平表示，在“新政”刺激下楼市有所复苏，而此时地价仍处于较低的水平，与2011年前后的地价高峰期相比，当前我市土地价格下降不少。在房价有所反弹、销售旺盛的情况下，相对较低的地价对开发商非常有吸引力。核心城区由于地段、配套、学区等优势，购房需求大，相对容易销售，而未来通过城中村改造及工业区退二进三置换土地仍需一定时间，近期土地供给总体仍较有限，因此从供求关系来看鹿城区仍会成为开发商的关注热点。滨江商务区、中央绿轴等地作为城市重点建设区域，同时也具有良好的景观条件，将成为明年楼市的热点板块。

温州市房地产估价师与经纪人协会会长叶维坚表示，知名开发商在获取土地之前一般会对地块及所在地进行系统性分析、调研并作出科学判断，近期多个大牌开发商前来温州争夺土地反映出温州房地产市场具有较好的前景，开发商看好温州市场。

也有业内人士表示，“双限”解禁后改善型需求入市，使得本身新盘较为稀缺的鹿城区成为市民的置业热点，同时成为开发商争夺地块的主战场。在知名开发商加快布局及外来大牌开发商纷纷进驻的背景下，温州楼市竞争进一步加剧。作为温州楼市的制高点，占据了核心城区，就能在温州市场增加话语权，使自己于竞争中处于相对有利的位置。

本报记者 王而凡

今年市区部分地块房企参与竞拍情况一览表

地块名称	竞拍房企	最后中标	中标总价(亿元)	楼面均价(元/㎡)
瓯海区原行政中心区A-20b地块	瓯海房开、中梁、宏地、大诚、华鸿、时代、大发	瓯海房开	5.27	11600
龙湾城市中心区G-01地块	中梁、华鸿、融信(置信)	中梁	14.295	5586
温州市城市中央绿轴区域F-03b、F-04b、F-04c、F-06、F-09、F-30/F-31地块	新希望、万科、葛洲坝、中梁、华鸿、东海、融信(置信)	新希望	53.01	12956
温州市城市中央绿轴F-02b地块	宏地、德信、荣盛、新希望、中梁、华鸿、时代	宏地	10.36	15800
温州市城市中央绿轴区域F-20地块	华鸿、宏地、中通	华鸿	1.37	11417
温州市汇昌河葡萄居住区3-2地块	华鸿、德信、万科、碧桂园、时代	华鸿	13.5	7596
温州市上陡门单元绿园街坊控规A-02地块	万科、德信、碧桂园、恒创、海润、大诚、时代、华鸿	万科	13.39	16795
温州市旧城A-22b3地块	万科、德信、碧桂园、恒创	万科	3.23	10068