



热点区域多方竞拍 地段优势不断凸显

滨江商务区屡现地块争夺战

近期，滨江商务区2宗优质地块成功出让，部分地块还出现高溢价的现象，滨江板块已成为今冬温州楼市的热点区域。业内人士认为，区域优势与政策利好的叠加，将使滨江优质地块的争夺更为激烈。

滨江土地持续热拍

日前，位于滨江商务区的温州市洪殿片区B-35地块、B-30地块分别挂牌出让，引发多家知名房企激烈争夺。其中，“万科”以13.91亿元高价竞得B-35地块，出让起始价涨幅超过六成，将打造150-200米地标建筑。次日，“时代”以3.31亿元竞得B-30地块，楼面均价超过18350元/㎡。

除上述地块外，滨江商务区还有多宗地块排队出让。据市公共资源交易中心信息显示，滨江商务区还有CBD片区13-01地块、CBD片区13-05地块、滨江商务区A01-30-3地块等将于近期出让，其中滨江商务区A01-30-3地块将于12月31日拍卖，已引起多家开发商的关注。据悉，目前滨江商务区范围内多处旧村、旧厂房正在进行拆迁工作，预计明年该片区仍将有大量地块出让。

滨江商务区的热度还蔓延至周边“大滨江”区域，使“土地大战”于瓯江两岸打响。今年9月，“新希望”以7.54亿元高价摘得三江商务区立体城二期地块。同月，国内知名房企“阳光100”投资位于七都岛的地标项目温州中心。上周，“永嘉世贸”以4.33亿元总价竞得三江商务区2012-30#区块2宗组合地块。位于瓯江路龙湾段的状元片区ZY-ZB01-030-1地块也正在挂牌，已有开发商表达意向。

板块价值不断提升

滨江商务区地块热拍的同时，滨江板块早已成为高端住宅聚集地。自瓯江路及沿江防洪堤、滨水绿地陆续建成以来，该板块就已成为市民置业的热点。而作为“三大亮点区块”之一的滨江商务区加速推进，将使该板块得到更大提升。

据了解，滨江商务区目前已累计建成148万㎡商办楼宇和633万㎡高档住宅，沿江楼宇群矗立在瓯江南岸。海运大楼、港航局已完成竣工交付，华夏/浙商银行、气象局、工行、农行、浦发等楼宇主体已结顶或正在进行装修施工，沿江商办楼宇群的外立面已基本成形，形象初具。今年下半年以来，滨江商务区A02-08地块、安邦金融广场相继开工建设。此外，占地近600亩的城市中心综合体、900余亩的桃花岛体育休闲公园、超315米的国际金融中心及CBD绿轴地下空间等多个优质项目正在招商中。

当前，外滩国际公馆、中瑞曼哈顿、时代滨江、鹿城广场等多个高端楼盘沿瓯江路分布，多数房源价格超过30000元/㎡，较市区其他板块高出不少。即使在去年楼市相对低迷时，位于瓯江路的海景壹号以28000元/㎡均价开盘，仍取得较好的销售成绩。除瓯江滨水绿地外，由原面粉厂改造的“米房cei”、上陡门浦公园等落成，使该片区生活氛围更加浓厚。购买该片区一江景楼盘的史先生表示，今后不仅可以在家就可以欣赏江景，具有较好的视野，同时生活氛围也不错，吃喝玩乐都很齐全。随着明年万科地标、时代地块、永川路地块、安邦金融广场等项目陆续亮相，滨江板块预计再次成为市民改善型需求的热点。

区域政策优势叠加

对于滨江商务区地块持续热拍的现象，温州泰和房产营销机构总裁林育表示，由于沿江地段属于稀缺资源，向来是高端物业的集聚地。滨江板块具有特殊的区位优势，再加上滨江板块日渐成熟，逐渐深入人心，为该板块房源带来价格支撑，成为高端住宅聚集地。而近年来滨江板块新上市项目较少，再加上近期楼市相关政策持续利好，将继续激发改善型需求入市，今后成熟地块、优质地块将成为开发商争夺的对象，滨江土地市场的竞争将更加激烈。

温州大学建筑工程学院副教授潘安平表示，滨江商务区的建设将使滨江板块在未来形成更完善的商业、商务配套，并带来大量“高级白领”等相对高端的客户群体。同时，在国家提出“供给侧改革”、地方政府推进城中村改造及“货币化安置”政策的背景下，购房需求将被继续释放，也提升了开发商获取沿江优质地块的积极性。作为商务区优质地块，依托江景打造地标建筑、综合项目，不仅有利于吸引人气，增加“卖点”，还能满足购房者在视野、身份方面的需求，增加产品附加值，这也是不少专注于住宅项目的开发商转型的方向。除用于项目开发外，此类优质资源不排除上市公司作为现金转化资产的工具的可能，因此政府应对区域项目建设进行统筹，如设定开工、竣工时间等，避免出现“囤地”现象。 商报记者 王而凡 文/摄

今年市区30宗地卖了167亿元

总面积1343亩，规划兴建1.5万套商品房

今年至今，市区30宗非工业用地卖了167亿元，创历年新高，比出让起始总价高30.04亿元。总面积1343亩，规划总建筑面积超过209万㎡，将兴建1.5万套商品房供市民选择。

据市公共资源交易中心数据显示，今年至今，市区已成功出让30宗非工业用地（含住宅、商住、商服和商业用地），总面积1343亩，成交总价166.88亿元，出让宗数最多的是鹿城区，成交15宗，创下历年新高，总面积425亩，成交面积最大的区域还是瓯海区，成交10宗，总面积581亩，龙湾和经开区共成交5宗，总面积

336亩。

今年市区成交的地块，分别由瓯海房屋、中梁、华鸿、置信、宏地、大发、时代、德信、新希望和万科等地产名企高价竞得。这些优质地块主要分布在城市中央绿轴、滨江商务区、龙湾中心区、滨海新城、南湖新城、瓯海新城和会昌湖板块等区域。其中，“新希望”以53.01亿元总价斩获中央绿轴6宗组合用地，继置信原墅后，我市再现总价地王；“万科”斥资30.53亿元收获鹿城3宗优质土地，共计110亩；“中梁”以19.31亿元总价竞得两宗优质地块，共计238亩。“华鸿”以14.87亿元拿

下市区两宗地块，共计116亩；“德信”以13.84亿元总价竞得瓯海3宗商住用地，共计126.2亩；这5家公司拿地16宗，总面积826亩，占总量的6成以上。

目前，市区还有3宗优质地块正在挂牌，将于月底出让，包括瓯海中心南单元A-02地块、滨江商务区A01-30-3地块、状元片区ZY-ZB01-030-1地块，出让面积分别为84亩、27亩和12亩，出让起始价分别为5.3325亿元、6.425亿元和1.1亿元，楼面起始单价分别是2613元/㎡、12996元/㎡和4617元/㎡。 商报记者 谭亚林